



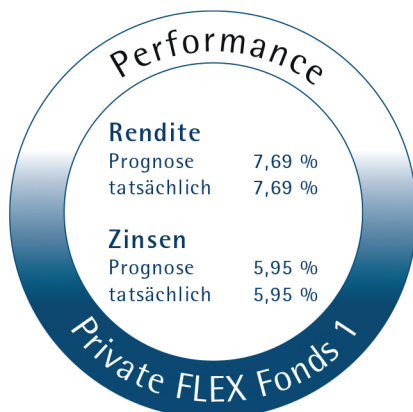
Gewerbezentrum Berlin-Lichtenrade (Bundesland Berlin)

Kurzbeschreibung und Lage

Das aus einem 1-geschossigen SB-Markt und einem 2-geschossigen Mehrzweckgebäude bestehende Gewerbezentrum stellt mit einem ca. 1.830 m² großen SB-Markt und einem ca. 1.430 m² großen Fitnessstudio ein Nahversorgungszentrum für den Berliner Stadtteil Lichtenrade und die umliegenden Wohngebiete dar. Neben insgesamt 95 Parkplätzen zählt ein angrenzendes Grundstück, welches langfristig an einen Waschanlagenbetreiber vermietet ist, zum Objekt. Der im Jahr 1989 nur ca. 600 m vom Ortszentrum Lichtenrade errichtete Gebäudekomplex wurde im Jahr 2008 einer Komplettsanierung unterzogen und revitalisiert. Die Immobilie ist sowohl mobil als auch über eine nahe gelegene Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs und zu Fuß leicht zu erreichen.

Objektzustand

Das Objekt befindet sich in einem einwandfreien und gepflegten Zustand.



Übergabetermin

Der Erwerb des Objektes erfolgte am 10.11.2008 durch den Beitritt und Erwerb von 94,49 % an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Berlin GmbH & Co. KG.

Mieter

Die Nutzfläche des SB-Marktes von 1.830 m² ist langfristig an den Lebensmittelhändler Kaiser's/Tengelmann vermietet, die Nutzflächen des Mehrzweckgebäudes von ca. 2.264 m² sind an ein Fitnessstudio (1.430 m²), einen Medizintechnikhersteller (794 m²) und einen Imbissstand (40 m²) vermietet. Weitere 1.000 m² eines zum Fondsobjekt gehörenden Grundstücks wurden langfristig an einen Waschanlagenbetreiber verpachtet.

Die Investition in der Zusammenfassung

Vermietungsstand 100,00 %
Jahresmiete EUR 419.408,61

Investitionskosten
- Verkehrswert EUR 5.880.000,00 (geschätzt)
- tatsächlich EUR 5.454.250,00

Objektverzinsung
- laut Prognose 7,69 % (13-fache der Jahresnettomiete)
- tatsächlich 7,69 % (13-fache der Jahresnettomiete)

Kreditzinsen
- laut Prognose 5,95 %
- tatsächlich 5,95 %

Tilgung
- laut Prognose 2,00 %
- tatsächlich 3,00 % (anfänglich)

Kredithöhe
- anfänglich EUR 3.000.000,00