



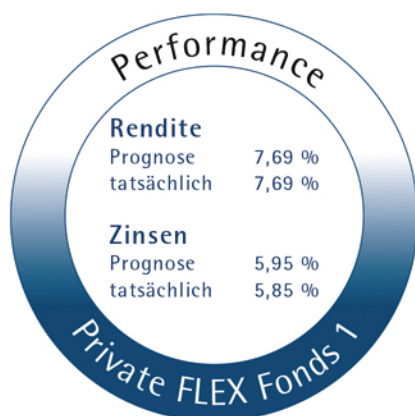
## SB-Markt Gadenstedt (Niedersachsen)

### Kurzbeschreibung und Lage

Der im Ortsteil Gadenstedt der rund 10.600 Einwohner zählenden Stadt Lahstedt im Jahr 1988 errichtete SB-Markt wurde im Jahr 2008 vollständig saniert, revitalisiert und den Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt entsprechend umgebaut. Der Lebensmittelmarkt mit einer gesamten Nutzfläche von rund 1.625 m<sup>2</sup> sowie 47 Parkplätzen wurde in ca. 700 m Entfernung vom Ortszentrum verkehrsgünstig an einer der Hauptstraßen von Lahstedt-Gadenstedt errichtet und ist somit mobil wie auch fußläufig und über die nahe gelegene Haltestelle des öffentlichen Verkehrs leicht zu erreichen.

### Objektzustand

Das Objekt befindet sich in einem einwandfreien und äußerst gepflegten Zustand.



### Übergabetermin

Der Erwerb des Objekts erfolgte am 16.12.2008 durch den Beitritt und Erwerb von 94,49 % an der FLEX Fonds Objektgesellschaft Gadenstedt GmbH & Co. KG mit rechtlicher Wirkung Anfang 2009.

### Mieter

Der SB-Markt mit einer gesamten Mietfläche von 1.625 m<sup>2</sup> ist langfristig auf die Dauer von 15 Jahren an die REWE Deutscher Supermarkt KGaA vermietet und dient den umliegenden Gemeinden und Wohngebieten als Nahversorgungszentrum.

### Die Investition in der Zusammenfassung

<b>Vermietungsstand</b>	100,00 %
Jahresmiete netto	EUR 128.040,00
<b>Investitionskosten</b>	
- Verkehrswert	EUR 1.792.500,00 (geschätzt)
- tatsächlich	EUR 1.664.635,00
<b>Objektverzinsung</b>	
- laut Prognose	7,69 % (13-Fache der Jahresnettomiete)
- tatsächlich	7,69 % (13-Fache der Jahresnettomiete)
<b>Kreditzinsen</b>	
- laut Prognose	5,95 %
- tatsächlich	5,85 %
<b>Tilgung</b>	
- laut Prognose	2,00 %
- tatsächlich	2,50 % (anfänglich)
<b>Kredithöhe</b>	
- anfänglich	EUR 1.300.000,00