

FLYER

IMMOBILIEN-FONDS NR. 46



FACHMARKTZENTRUM WARENDORF IM MÜNSTERLAND

WERBUNG





Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 46

Eckdaten des Beteiligungsangebotes

Investitionsobjekt / Standort	Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland
Ankermieter	EDEKA (Generalmieter von MARKT-KAUF Lebensmittelvollsortimentsmarkt & TOOM Baumarkt), McDONALD'S
Mietverträge Einzelhandel	2 Mietverträge (indexierte Festmietverträge)
Mietvertragsrestlaufzeit	10,5 Jahre (mietgewichtet, zum 01.01.2027)
Fläche	Grundstücksfläche: rd. 35.806 m ² Nutzfläche: rd. 12.455 m ²
Stellplätze	rd. 436
Miete pro Jahr	€ 1.810.404
Gesamtinvestition	€ 34.406.900
Ausschüttung p.a. (Prognose)	5,00 % ab dem 01.01.2027 3,00 % bis 31.12.2026 1,00 % in 2037
Ausschüttungsturnus	Monatlich, sofort beginnend
Kapitalverwaltungsgesellschaft	ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (KVG)
Erbschaft- bzw. schenkungsteuerlicher Wert	rd. 27 % der Beteiligungssumme auf den 01.01.2027 (Prognose)
Einkunftsart	Vermietung & Verpachtung, Kapitalvermögen

Handelsimmobilien als Anlageklasse

Handelsimmobilien mit Fokus auf Angebote des täglichen Bedarfs gelten als stabile Investitionsgegenstände, u.a. da die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs auch in konjunkturell schwachen Phasen stabil ist. Sie ist zudem vom Online-Handel weitgehend unbeeinflusst. Großflächige Handelsimmobilien mit Nahversorgungsschwerpunkt profitieren von dieser Stabilität. Attraktive Ankermieter mit guter Bonität sichern sich diese Standorte langfristig. Die Mietverträge sind

in der Regel indexiert und bieten einen teilweisen Schutz vor Inflation. Das restriktive deutsche Baurecht beschränkt vergleichbare Neuprojektentwicklungen. Diese Immobilien können sich über die Jahre hinweg als dominante Einzelhandelsstandorte etablieren und dadurch hohe Kaufkraftbindungsquoten innerhalb ihres Einzugsgebiets erzielen. Hohe Neubaukosten amortisieren sich für Immobilienentwickler heutzutage zudem nur bei Ansatz sehr hoher Mieten. Dies schützt Bestandsobjekte vor neuem Wettbewerb am Standort. Im Ergebnis erwirtschaften Handelsimmobilien für Investoren bei plangemäßigem Verlauf attraktive und stabile Ausschüttungsrenditen. Weitere Ertragspotenziale lassen sich durch ein professionelles Immobilienmanagement realisieren.

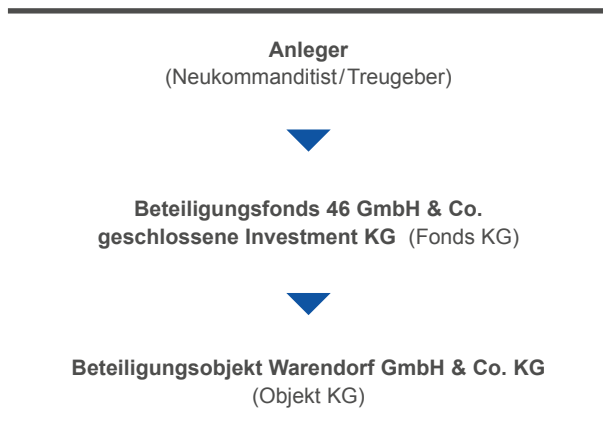
Beteiligungsangebot

Bei dem ILG Fonds Nr. 46 handelt es sich um ein reguliertes geschlossenes Investmentvermögen gemäß § 1 Abs. 5 KAGB. Geschlossene Fonds sind eine langfristige Anlage mit üblichen Laufzeiten von zehn bis zwanzig Jahren. Die Vorteile für den Anleger liegen in den auf lange Sicht attraktiven und kalkulierbaren Erträgen sowie in Steuervorteilen. Die Anleger beteiligen sich an der Beteiligungsfonds 46 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Fonds“ oder „Fonds KG“). Der Fonds investiert in eine großflächige, nahversorgungsorientierte Einzelhandelsimmobilie in Warendorf im Münsterland. Hierfür sammelt der Fonds von Anlegern Kapital in Höhe von € 19.410.000 zuzüglich bis zu 5 % Agio hierauf ein. Der Erwerb der Immobilie erfolgt nicht unmittelbar, sondern über eine Objektgesellschaft (Beteiligungsobjekt Warendorf GmbH & Co. KG, nachfolgend auch „Objekt KG“), an welcher die Fonds KG mit rd. 89,9 % beteiligt ist. Die ILG ist als Co-Investor dauerhaft mit einem Anteil von 10,1 % an der Objekt KG beteiligt. Die Objekt KG wird die Immobilie voraussichtlich zum 01.01.2027 übernehmen. Die Fonds KG hat als Gesellschaft eine feste Laufzeit.



Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 46

Struktur des ILG Fonds Nr. 46



Das Investitionsobjekt

Investitionsobjekt des ILG Fonds Nr. 46 ist das Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland. Das Münsterland verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer wirtschaftlich starken, mittelständisch geprägten Wirtschaftsstruktur und zählt zu den attraktivsten Regionen Nordrhein-Westfalens. Das Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland ist eine etablierte und dominante Einzelhandelsimmobilie in direkter Lage an der hochfrequentierten Bundesstraße B64 (August-Wessing-Damm) im westlichen Stadtgebiet von Warendorf. Die Immobilie bildet den bedeutendsten Bestandteil der leistungsstärksten und attraktivsten Einzelhandelsagglomeration in Warendorf und der umliegenden Region. Das weitreichende Einzugsgebiet umfasst rund 122.300 Einwohner und stellt eine hervorragende Nachfragebasis für die im Objekt ansässigen Händler dar.

Der Ankermieter im Objekt ist EDEKA mit einem Mietanteil von 91 %. Das seit Eröffnung im Jahr 2002 bestehende

Mietverhältnis mit EDEKA wurde bereits zweimal vorzeitig langfristig verlängert. EDEKA fungiert als Generalmieter der Handelsflächen, die von einem MARKTKAUF Lebensmittelvollsortimentsmarkt und einem TOOM Baumarkt genutzt werden. MARKTKAUF wird von dem inhabergeführten Kaufmannsunternehmen Nientied betrieben, das in der Region mit insgesamt sieben Märkten vertreten ist, darunter drei großflächige MARKTKAUF-Standorte. Die in ihrer Standortauswahl höchst selektive Fast-Food-Kette McDONALD'S ergänzt den Handelsbesatz im Objekt seit 2002 um ein frequenzstarkes gastronomisches Angebot. Die im Objekt ansässigen Händler haben sich in Warendorf und der umliegenden Region als führende Anbieter in ihren jeweiligen Marktsegmenten etabliert:

- MARKTKAUF verfügt innerhalb Warendorfs über die größte Angebotsbreite und -tiefe im Lebensmitteleinzelhandel und nimmt aufgrund seiner Größe, seines umfassenden Sortiments sowie seiner überörtlichen Ausstrahlung eine dominante Wettbewerbsposition im Einzugsgebiet ein.
- TOOM Baumarkt ist der einzige Vollsortimentsbaumarkt in weiten Teilen des Einzugsgebiets und profitiert dadurch von einer besonderen Marktstellung. Mit seiner umfangreichen Angebotsbreite und -tiefe verfügt der Markt eine außergewöhnlich starke Wettbewerbsposition sowie eine hohe Kundenanziehungskraft in diesem Segment.
- McDONALD'S verfügt im Stadtgebiet von Warendorf über eine starke Wettbewerbsposition, da keine Filialen der Fast-Food-Ketten Burger King, Subway oder Kentucky Fried Chicken vertreten sind. Zudem besteht aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen McDONALD'S-Filiale von rund 20 Pkw-Fahrminuten keine interne Wettbewerbssituation innerhalb des eigenen Filialnetzes.



MARKTKAUF im Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland – Fondsimmobilie des ILG Fonds Nr. 46

Die Nutzungsstruktur ist seit Eröffnung der Immobilie vor rund 24 Jahren unverändert und dokumentiert die herausragende Standortqualität. Die Restlaufzeit der Mietverträge beträgt rund 10,5 Jahre (mietgewichtet, zum 01.01.2027).

Kaufpreis / Wertgutachten

Der für den Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile an der Beteiligungsobjekt Warendorf GmbH & Co. KG herangezogene Immobilienwert liegt bei rd. € 29,33 Mio. (100 %) bzw. dem 16,20-fachen der Jahresnettomiete von € 1.810.404. Für das Objekt wurde durch Dipl.-Ing. Sylvie Westenberger, von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie für Mieten und Pachten zum Wertermittlungssichttag 06.07.2026 ein Wertgutachten erstellt, das einen Verkehrswert der Immobilie von € 29.800.000 ausweist. Dies entspricht dem 16,46-fachen der Jahresnettomiete von € 1.810.404.

Beteiligungshöhe und Abwicklung

Die Mindestbeteiligung beträgt € 20.000. Höhere Zeichnungsbeträge müssen durch 1.000 teilbar sein. Zusätzlich wird zur Zeichnungssumme ein Agio von 5 % erhoben. Der Anleger schließt als Treugeber mit der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend auch „KVG“ oder „ILG KVG“) einen Treuhandvertrag ab, mit dem er diese beauftragt, für ihn im Innenverhältnis eine Kommanditbeteiligung an der Fonds KG zu begründen und treuhänderisch zu halten. Nach rechtswirksamen Abschluss des Treuhandvertrages ist die Kapitaleinlage zzgl. 5 % Agio sofort zur Zahlung fällig. Im Handelsregister wird eine Haftsumme in Höhe von 1 % der jeweiligen Beteiligung eingetragen.

Erbschaft- bzw. schenkungsteuerlicher Wert (Prognose)

Der erbschaft- bzw. schenkungsteuerliche Wert auf den 01.01.2027 beträgt rund 27 % der Beteiligungssumme.

Prognostizierte Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung für einen Zeichnungsbetrag von € 100.000 (zzgl. 5 % Agio)

		unterstellter Beitritt 31.12.2026		persönlicher Steuersatz: 30 % ohne Solidaritätszuschlag	
		Kapitaleinzahlung (-) Ausschüttungen (+)	steuerliche Ergebnisse Gewinn (+) Verlust (-)	Steuerzahlung (-) erstattung(+)	Liquidität nach Steuern Zufluss (+) Abfluss (-)
	Jahr	in €	in €	in €	in €
Initialphase	2026	-105.000	0	0	-105.000
Bewirtschaftungsphase	2027	5.000	-6.076	1.823	6.823
	2028	5.000	1.939	-582	4.418
	2029	5.000	2.215	-664	4.336
	2030	5.000	2.439	-732	4.268
	2031	5.000	2.432	-730	4.270
	2032	5.000	2.433	-730	4.270
	2033	5.000	2.438	-731	4.269
	2034	5.000	2.829	-849	4.151
	2035	5.000	2.984	-895	4.105
	2036	5.000	3.010	-903	4.097
	2037	1.000	2.087	-626	374
	2038	5.000	2.145	-643	4.357
	2039	5.000	2.611	-783	4.217
	2040	5.000	2.653	-796	4.204
	2041	5.000	2.635	-790	4.210
	2027-2041	71.000	28.772	-8.632	62.368
Unterstellter Liquiditätszufluss aus Veräußerung	2041	100.045		0	100.045
= Gesamter Liquiditätszufluss	2027-2041	171.045		-8.632	162.414
- Effektiver Kapitaleinsatz Initialphase		-105.000		0	-105.000
= Vermögenszuwachs insgesamt	2027-2041	66.045		-8.632	57.414

Die konkrete steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Die Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.



McDONALD'S Solitärgebäude an der Ecklage zur B64 im Fachmarktzentrum Warendorf – Fondsimmoblie des ILG Fonds Nr. 46

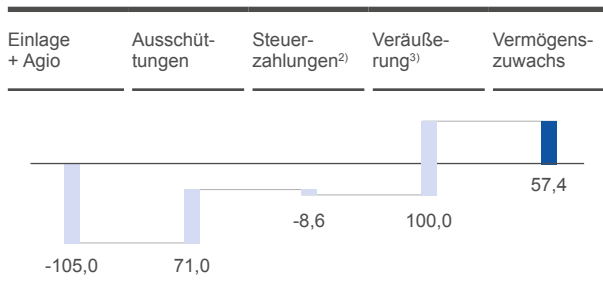
Ausschüttung (Prognose)

Die Anleger erhalten ab Objektübernahme (geplant 01.01.2027) bis zum Jahr 2041 prognosegemäß eine Ausschüttung von 5,00 % p.a., bezogen auf das Eigenkapital ohne Agio. Abweichend hiervon ist im Jahr 2037 eine Ausschüttung von 1,00 % p.a. vorgesehen. Ab dem Tag nach der Kapitaleinzahlung bis zur Objektübernahme (geplant 01.01.2027) wird eine zeitanteilige monatliche Ausschüttung von 3,00 % p.a. geleistet. Die Ausschüttung wird monatlich zur Auszahlung gebracht.

Steuerliche Ergebnisse

Die Gesellschafter erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und gegebenenfalls aus der Anlage der Liquiditätsreserve Einkünfte aus Kapitalvermögen.

Prognostizierte Kapitaleinsatz- und Rückflussrechnung 2026 – 2041 in T€ für einen Zeichnungsbetrag von T€ 100 (zzgl. 5 % Agio) ¹⁾



1) Beitritt 31.12.2026, Prognose bis 31.12.2041.
2) Angenommener persönlicher Steuersatz 30 %.
3) Basis-Szenario.
EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich.

Anbieter

Der Fonds wird von der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH initiiert und verwaltet. Die ILG KVG besitzt die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft und unterliegt der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist Teil der ILG Unternehmensgruppe. Die ILG konzipiert und verwaltet seit 1980 Immobilienfonds. Sie zählt damit zu den erfahrensten Fondsanbietern in Deutschland. Die ILG ist Spezialist für Handelsimmobilien. In diesem Segment verfügt sie über mehr als 45 Jahre Investitions- und Management Erfahrung. Seit ihrer Gründung hat die ILG 46 Publikumsfonds aufgelegt und in diesem Segment über € 680 Mio. Eigenkapital platziert. Es gab keine Rückabwicklungen. Aktuell verwaltet die ILG Gruppe Immobilien im Wert von rd. € 2,5 Mrd. bzw. über 900.000 m² an Handelsflächen in ganz Deutschland. Der Vermietungsstand lag in den letzten Jahren stets zwischen 97% und 99%.

Verwahrstelle

Verwahrstelle des ILG Fonds Nr. 46 ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch. Sie verwahrt die Vermögensgegenstände des Fonds und überwacht den Zahlungsverkehr über die gesamte Fondslaufzeit.

Investition und Finanzierung

Die auf die Fonds KG im Prognoseszenario entfallenden Investitionskosten belaufen sich auf € 34.406.900. Diese werden mit 59,2 % Eigenmitteln (€ 19.412.000 Gesellschaftskapital zzgl. € 970.500 Agio) und mit 40,8 % anteiligen Fremdmitteln (€ 14.024.400) finanziert.

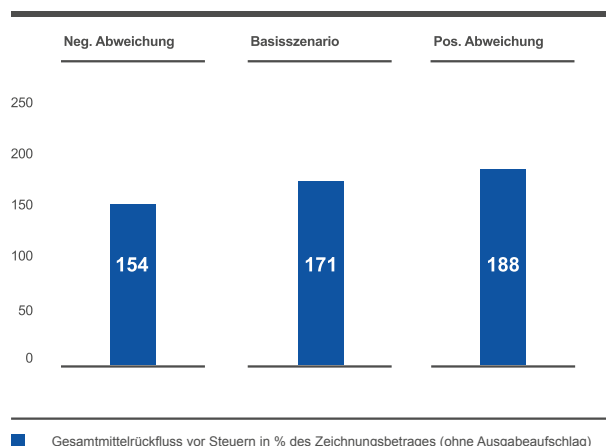
Finanz- und Investitionsplan bis 31.12.2026 (Prognose)

Aggregation (Fonds KG und anteilig Objekt KG)	T€	in % der Gesamtkosten
Mittelverwendung		
Anschaffungskosten und objektbezogene Kosten	29.778	86,5
Fondsbezogene Kosten (inkl. Abwicklungsgebühr)	2.355	6,8
Finanzierungskosten	1.473	4,3
Laufende Ausgaben	191	0,6
Liquiditätsreserve	610	1,8
Gesamtinvestition	34.407	100,0
Finanzierung		
Gesellschaftskapital	19.412	56,4
Abwicklungsgebühr/Agio	971	2,8
Fremdkapital	14.024	40,8
Gesamtfinanzierung	34.407	100,0

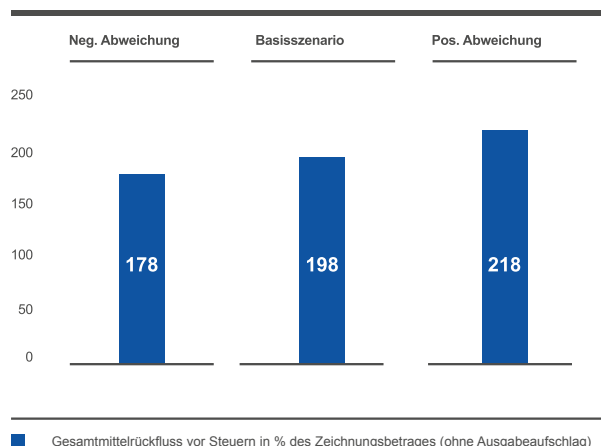
EDV-bedingte Rundungsdifferenzen sind möglich.

Sensitivitätsanalyse (PROGNOSE)

Prognoseperiode bis 31.12.2041



Festlaufzeit des Fonds bis zum 31.12.2047



Risiken der Beteiligung (verkürzte Auswahl)

Es handelt sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung ohne garantierte Rückflüsse mit dem Risiko des Totalverlustes der Einlage inkl. Agio des Anlegers. Die Fonds KG könnte durch die nachfolgenden Risiken insolvent werden bzw. die Einlage inkl. Agio des Anlegers verloren gehen.

- Der Wert der Immobilie könnte sich z.B. aufgrund ungünstiger Entwicklungen am Standort und seiner Umgebung, ungünstiger Marktentwicklungen (z.B. sinkende Kaufpreiskriterien) oder aufgrund von Beschädigungen, Baumängeln etc. negativ entwickeln.
- Die Annahmen der Prognoserechnung können vom tatsächlichen Verlauf abweichen mit dem Risiko verringerter Einnahmen und/oder erhöhter Ausgaben, z.B. für Revitalisierungen oder Instandhaltungen.
- Mieter können ausfallen bzw. insolvent werden. Ferner bestehen Anschlussvermietungsrisiken.
- Zins und Tilgung für Fremdkapital müssen unabhängig von der Einnahmensituation geleistet werden. Desweiteren bestehen Anschlussfinanzierungsrisiken.
- Rechtsstreitigkeiten sowie Änderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen (Gesetze, Richtlinien,

Verwaltungsanweisungen und Rechtsprechung) können sich während der Beteiligungsdauer nachteilig verändern, z.B. die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen auch außerhalb der gegenwärtigen Mindesthaltedauern.

- Der Handel von Kommanditanteilen ist möglicherweise nicht oder nur zu einem verminderten Kurs mit Wertverlusten für den Anleger möglich.

Risiken der Haftung des Anlegers bei Einlagenrückgewähr, einer privaten Anteilsfinanzierung und der Steuernachzahlungen können über die Beteiligung (Einlage inkl. Agio) hinaus zu Vermögensverlusten des Anlegers bis hin zu einer Privatinsolvenz führen. Eine ausführliche Darstellung der Risiken findet sich in dem allein maßgeblichen Verkaufsprospekt.

Die Investition in den Fonds ist für Anleger geeignet, die eine langfristige unternehmerisch geprägte Beteiligung wünschen und eine erhöhte Risikobereitschaft aufweisen. Die Investition ist nicht für Anleger geeignet, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit des investierten Kapitals angewiesen sind, die ihre Einlage vor Ablauf der Laufzeit (siehe Seite 4 des Verkaufsprospektes) wieder zurückziehen wollen, die keine Verlustrisiken eingehen möchten oder die eine Kapitalanlage mit einer festen, regelmäßigen Verzinsung oder einem zum Zeitpunkt der Beteiligung bereits feststehenden Auszahlungsbetrag wünschen.

Herausgeber
ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Poccistraße 11
80336 München
T + 49 89 88 96 98 - 0
F + 49 89 88 96 98 - 11
info@ilg-gruppe.de
www.ilg-gruppe.de

Überreicht durch:

Dies ist eine unverbindliche Werbemitteilung, die kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung für die Beteiligung an dem genannten Fonds darstellt. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem veröffentlichten Verkaufsprospekt sowie dem Basisinformationsblatt. Diese Unterlagen können Sie in deutscher Sprache im Internet unter www.ilg-gruppe.de abrufen oder bei der ILG Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Poccistraße 11, 80336 München anfordern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sowie Informationen zu im Falle etwaiger Rechtsstreitigkeiten zugänglichen Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung sind in deutscher Sprache unter www.ilg-gruppe.de abrufbar. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfolgt zum aktuellen Zeitpunkt keine Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale oder eine Kombination dieser Merkmale im Rahmen von definierten ESG-Zielsetzungen oder -Strategien. Entsprechend sind weitergehende Transparenzvorgaben aus Art. 8 und 9 i. S. d. Offenlegungsverordnung nicht relevant. Stand: September 2026



PRESSE ÜBER ILG

manager magazin:

„Es gibt Perlen, die über Jahre für ihre Anleger solide Erträge erwirtschaftet haben. Beispiel: die ILG aus München“

Handelsblatt:

„...auf Einzelhandelsobjekte spezialisierte ILG“

Immobilienzeitung:

„ILG ... kauft höchstselektiv Fachmarktzentren an strategischen Standorten, erzielt für seine Anleger beste Ergebnisse und gilt auch unter Wettbewerbern als höchst seriös“

Euro am Sonntag:

„Sehr gute und transparente Leistungsbilanz“

Fondsbrief

„Positiv fällt weiter auf, wie sich die Münchner erfolgreich im Fonds- und Immobilienmanagement engagieren.“

kapitalmarkt intern

„...im Bereich Handelsimmobilien eine herausragende Stellung“

Immobilienwirtschaft

„Urteil der Jury: Gutes Händchen“

Euro am Sonntag

„Der erste im Ranking der Immobilienfondsinitaliatoren, die ILG ... Nahezu alle wichtigen Leistungsdaten verlaufen positiv“

Fondsbrief

„ILG ist ein absoluter Spezialist für Einzelhandelsimmobilien.“

Frankfurter Allgemeine Zeitung

„...einen guten Namen mit Einzelhandelsfonds gemacht.“

Die Welt

„Münchner Fonds bringt Anlegern attraktive Renditen“

SICHERHEIT DURCH:

✓	Strategische Handelsimmobilie Das Fachmarktzentrum Warendorf im Münsterland fällt aufgrund seiner Größe und Lage unter die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung. Strategische Handelsimmobilien dieser Art werden aufgrund planungsrechtlicher Beschränkungen nur sehr selten genehmigt. Dies bedeutet besonderen Schutz für die Investition.
✓	Attraktiver Investitionsstandort Die Stadt Warendorf profitiert von ihrer Funktion als etabliertes Mittelzentrum zwischen den Oberzentren Münster und Bielefeld sowie von einer guten regionalen Verkehrsanbindung. In den vergangenen Jahren verzeichnete Warendorf sowohl eine positive Bevölkerungsentwicklung als auch einen spürbaren Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Zugleich unterstreicht die unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote die insgesamt stabile wirtschaftliche Basis des Standorts. Die überdurchschnittliche Kaufkraft und Warendorfs Versorgungsfunktion für das Umland bestätigen darüber hinaus die hohe Relevanz Warendorfs als Einzelhandelsstandort in der Region.
✓	Hervorragende Lage Das Objekt befindet sich in hervorragender Lage an der B64 (August-Wessing-Damm), einer der wichtigsten Ein- und Ausfallstraßen Warendorfs. Über zwei Zufahrten ist das Fachmarktzentrum für Kunden bequem erreichbar. Von der B64 aus erfolgt die Anbindung des Objekts über eigene Rechts- und Linksabbiegerspuren. Gemeinsam mit den vis-à-vis gelegenen Einzelhandelsnutzungen bildet der Standort die leistungsstärkste Einzelhandelsagglomeration der Stadt und strahlt mit seiner Angebotsvielfalt über das Stadtgebiet hinaus aus.
✓	Objektqualität Das Objekt ist seit rund 25 Jahren als Handels- und Nahversorgungsstandort in Warendorf und seinem Umland etabliert und wird seither mit einem bewährten Mieter- und Nutzungsmix betrieben. Die Handelsflächen präsentieren sich aufgrund erfolgter Modernisierungen heute in zeitgemäßen, modernen und einladenden Ladenkonzepten. Der Voreigentümer hat das Objekt professionell bewirtschaftet und laufend instandgehalten. Entsprechend befinden sich Gebäude und technische Anlagen nach Einschätzung der mit der technischen Ankaufsprüfung beauftragten Sachverständigen in einem guten und gepflegten Zustand.
✓	Attraktiver Mietermix EDEKA ist seit Eröffnung im Jahr 2002 über einen Generalmietvertrag am Standort gebunden und hat diesen zuletzt im Januar 2026 vorzeitig bis zum 31.12.2037 verlängert. Auf den von EDEKA angemieteten Flächen werden ein MARKTKAUF Vollsortimentsmarkt und ein TOOM Baumarkt betrieben. McDONALD'S ergänzt den Mieterbesatz durch ein frequenzstarkes gastronomisches Angebot. Der langjährig etablierte Besatz unterstreicht die Attraktivität und Versorgungsrelevanz des Standorts.
✓	Langfristige Vermietung zu nachhaltigen Mieten Die nach Miethöhe gewichtete Mietvertragsrestlaufzeit beträgt rund 10,5 Jahre (zum 01.01.2027). Das durchschnittliche Mietniveau im Gesamtobjekt beläuft sich auf 12,11 Euro pro m² und Monat.
✓	Konservative Finanzierung 59,2 % der Investition werden über Eigenkapital und 40,8 % über Fremdkapital finanziert. Es besteht kein Währungsrisiko. Die Fremdfinanzierung wurde ausschließlich in Euro und langfristig zu attraktiven Konditionen vertraglich fixiert.
✓	Inflationsschutz Die abgeschlossenen Mietverträge sind größtenteils indexiert. Dies trägt zum Schutz gegen die Inflation bei.
✓	Fairer Kaufpreis Ein unabhängiges Wertgutachten bestätigt den Kaufpreis für die Immobilie.