

EINE BESONDERS ATTRAKTIVE GELDANLAGE

Der Erwerb dieser Vermögensanlage in Form eines Nachrangdarlehens ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

**7 % bei
5 Jahren**

**5,75 % bei
3 Jahren**

FIM UNTERNEHMENSGRUPPE

Deutsche Einzelhandelsimmobilien
und ein eindrucksvolles Erfolgskonzept

Diese Nachrangdarlehen werden unter Inanspruchnahme der Ausnahme von der Prospektpflicht nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) mit maximal 20 Anteilen angeboten. Bitte beachten Sie auch die wichtigen Hinweise auf Seite 14/15.

Liebe Leserinnen und Leser,

wer heutzutage sein Geld sinnvoll sichern und vermehren will, steht vor einigen Herausforderungen.

Aktuell führen die hohe Inflation und niedrige Zinsen zu einem erheblichen Vermögensverlust bei Anlegern.

Zusätzliche Unsicherheit bringen stark schwankende Aktienmärkte, die wirtschaftlichen Folgen der enormen Verschuldung – auch durch Corona – sowie die veränderten Rahmenbedingungen in Europa.

In unsicheren Zeiten ist es empfehlenswert, das eigene Vermögen breit zu streuen. Eine attraktive Vermögensanlage zur Streuung stellen wir Ihnen im Folgenden vor.



Peter Mönius, Geschäftsführer
der FIM Vertriebsmanagement GmbH

Deutsche Einzelhandelsimmobilien – kalkulierbare Erträge durch langfristige Mietverträge

Handelsunternehmen wie Rewe, Lidl, Aldi, Kaufland, Edeka etc. zählen zu den bonitätsstärksten Unternehmen in Deutschland. Ein langjähriger Mietvertrag mit einem solchen Unternehmen gilt unter Fachleuten als planbar und bietet eine solide Einkunftsbasis – was sich auch während der Corona-Pandemie bestätigt hat.

Ein Loblied auf den Mittelstand

Ein klassischer Mittelständler glänzt im Vergleich zu Großbetrieben in der Regel durch Leidenschaft, Herzblut, klaren Verstand, besonderes Engagement und Kreativität. Eigenschaften, die gelegentlich bei Großbetrieben nicht so ausgeprägt sein könnten.

Mit diesen Tugenden könnten – auch in der heutigen Zeit – bessere Ergebnisse erzielt werden, im Vergleich zu Angeboten von der Stange.

Die FIM Unternehmensgruppe

Nachhaltige Einzelhandelsimmobilien in stark frequentierten Lagen mit hoher Kundenfrequenz bilden die Basis und das Rückgrat der zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften.

Die Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe kaufen erstklassige Einkaufsmärkte mit kurzer Restlaufzeit des Mietvertrags aufgrund des Netzwerks und ihrer Expertise sehr günstig ein – deutlich unter dem Marktwert. Anschließend werden die Immobilien optimiert und die Mietverträge auf 10 bis 15 Jahre verlängert. Dadurch wird eine signifikante Wertsteigerung erzielt.

Eine besonders attraktive Geldanlage

Wir freuen uns an Ihrem Interesse an einem intelligenten und bewährtem Erfolgskonzept einer erfolgreichen und bonitätsstarken mittelständischen Unternehmensgruppe.

Es handelt sich um ein unseres Erachtens in dieser Form deutschlandweit einmaliges Konzept, welches in der Vergangenheit erfolgreich war und auch für die Zukunft positive Perspektiven bietet:

4,5 - 7 % Verzinsung p. a. bei 1 - 5 Jahren Laufzeit¹

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und freuen uns, wenn Ihnen das FIM-Erfolgskonzept zusagt.

Ihr



Peter Mönius

Erzielen Sie attraktive Zinsen

für Ihr Vermögen...

MIT DEUTSCHEN EINKAUFSMÄRKTEN



Vermietete Einzelhandelsimmobilien stellen eine solide Einnahmequelle dar, denn Handelsimmobilien mit namhaften Mietern wie Rewe, Lidl etc. gelten grundsätzlich als attraktive Kapitalanlage.

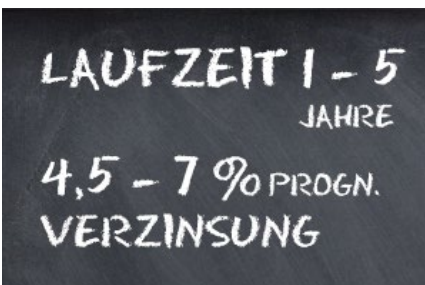
Essen und Trinken sind Grundbedürfnisse des Menschen – unverzichtbar und unersetzbar. Vermietete Einkaufsmärkte in attraktiven Lagen bieten eine solide Einnahmequelle.

MIT EINEM ABSOLUTEN SPEZIALISTEN



Die FIM Unternehmensgruppe hat seit 2014 durch ihr Netzwerk, ihre Expertise und den günstigen Einkauf bemerkenswerte Vermögenswerte geschaffen. Nachhaltige Einzelhandelsimmobilien in stark frequentierten Lagen mit hoher Kundenfrequenz bilden die Basis und das Rückgrat der Unternehmensgruppe. Diese hält derzeit durch ihre jeweiligen Gesellschaften ca. 100 Einzelhandelsimmobilien im Bestand (Stand 04/2023), vermietet an Kaufland, Lidl, Rewe, Obi und andere namhafte Einzelhandelsfirmen.

MIT EINER BESONDEREN INVESTITION



Erfolgsgeheimnisse sind die treffsichere Standort- und Objektbewertung, der günstige Immobilieneinkauf und die anschließende Veredelung.

Für private Investoren, die der jeweiligen Gesellschaft der FIM Unternehmensgruppe zur weiteren Expansion ein Nachrangdarlehen geben, bietet diese im Gegenzug eine äußerst attraktive Verzinsung.

Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen verdeutlichen, warum 4,5 - 7 % Rendite p. a. in der heutigen Zeit durchaus möglich ist!¹

Hohe Rendite ohne Risiko gibt es nicht mehr!

Niedrige Zinsen und hohe Inflation führen heutzutage zu Vermögensverlusten

Um höhere Zinsen zu erzielen, braucht es heutzutage alternative Anlagen

Nur alternative Anlagen wie Aktien, Immobilien, alternative Investments etc. haben alle ein Risiko – hier könnten Verluste eintreten.

Es gibt viele Beispiele, bei denen alternative Investments seit Jahrzehnten sehr positiv verlaufen sind – diese gilt es zu identifizieren.

Bewusst kalkulierbare Risiken eingehen

Jeder Anleger, der keinen vorprogrammierten inflationsbedingten Kaufkraftverlust bei Festgeld erleiden will, muss sich mit dem Risiko anderer Anlageformen befassen.

Danach sollte jeder Anleger die Eintrittswahrscheinlichkeit solcher Risiken für sich selbst abwägen.

Ist ihm das Risiko zu hoch, sollte er von der Anlageform Abstand nehmen.

Zum Nachdenken

„Es ist besser, einen Tag im Monat über sein Geld nachzudenken, als einen ganzen Monat dafür zu arbeiten.“

John Davison Rockefeller

Die Auswirkungen der Zinshöhe:

Beispiel: Unterschied zwischen 2,5 % und 7 % Zins

100.000 € Anlagebetrag – 5 Jahre Laufzeit



Zinsen

2,5 %

7 %

Zinsen gesamt
(nach 5 Jahren)

12.500 €

35.000 €



Unterschied ¹:
22.500 €
(nach 5 Jahren)

Das sagen Analysten³

zur FIM Unternehmensgruppe

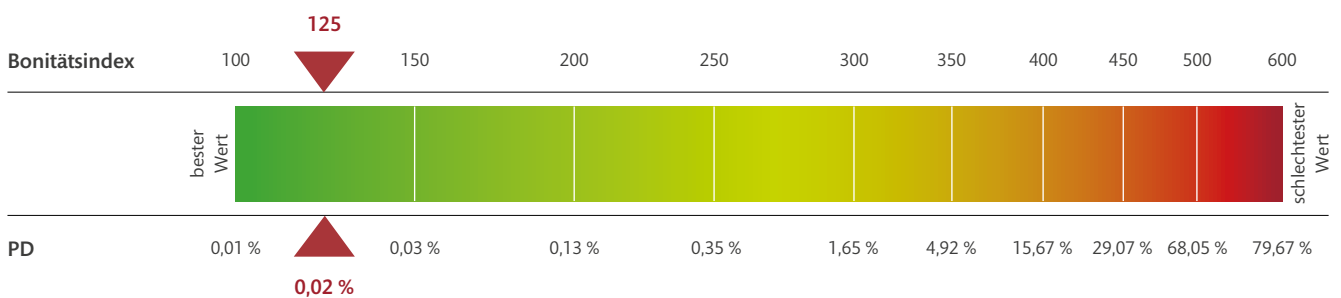
CHECK-Analyse³

- Geschäftsmodell krisenfest mit Schwerpunkt im systemrelevanten Lebensmitteleinzelhandel
- überragende Bonität dank laufend steigendem Miet-Cash-Flow
- vertrauenswürdiger und verlässlicher Partner für Investoren und Geschäftspartner

'k-mi'³

Mit ihrem einzigartigen Ansatz kauft sie seit über 15 Jahren aussichtsreiche Einzelhandelsimmobilien mit i. d. R. kurzen Restlaufzeiten des Mietvertrages, optimiert diese und erzielt mit neuen langjährigen Mietverträgen signifikante Wertsteigerungen.

Die Bonität der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH laut Creditreform



Der Bonitätsindex 125 bedeutet „ausgezeichnete Bonität“. Forderungen werden mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,98 % beglichen. Die PD beträgt für diese Bonität 0,02%. Der Durchschnitt in Deutschland liegt bei 1,14% (Stand: Dezember 2022).

FIM IMMOBILIEN HOLDING ALPHA GMBH – AUSGEZEICHNETE BONITÄT

Eine der Muttergesellschaften der FIM Unternehmensgruppe, die auch die Anteile an einigen der Gesellschaften hält, die die hiermit beworbenen Nachrangdarlehen anbieten, ist die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH.

Dieser bescheinigt die Wirtschaftsauskunftei Creditreform mit einem Bonitätsindex von 125 eine hervorragende Bonität. Diese Bonitätsbewertung misst zwar nur die Wahrscheinlichkeit, mit der die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH mit ihren Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres ausfällt, und bezieht sich auch nur auf nicht nachrangige Verbindlichkeiten. Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH wird auch nicht selbst Schuldnerin der angebotenen Nachrangdarlehen.

Insgesamt bietet die positive Bewertung der Bonität der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH den Anlegern damit keine Sicherheit. Dennoch indiziert das hervorragende Bonitätsrating der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH als Muttergesellschaft zahlreicher Konzerngesellschaften eine insgesamt sehr gute wirtschaftliche Situation der FIM Unternehmensgruppe.

CASHPOOLING INNERHALB DER FIM UNTERNEHMENSGRUPPE

In der FIM Unternehmensgruppe existiert ein gruppenweites Cashpooling. Dadurch wird die gruppenweit verfügbare Liquidität gebündelt, und jede zum Konzern gehörende Gesellschaft kann bei Bedarf darauf zugreifen.²

Der Markt:

Grundversorgung durch Einzelhandelsimmobilien



Die Nachfrage

- ein Grundbedürfnis

Gegessen und getrunken wird immer

- auch in Krisenzeiten!

Die Anbieter:

Erfolgreiche Konzerne

Der Treffpunkt:

Einkaufsmärkte



Eine seit Jahrzehnten gelebte Praxis:

Einzelhändler kaufen i.d.R nicht, sondern sie mieten!

Die Gründe sind:

- Bewusste Konzentration auf das Kerngeschäft Handel
- Schonung der Liquidität für Expansion

Die Vorteile der Eigentümer von Einzelhandelsimmobilien:

planbare, attraktive Einnahmen



Was schätzen institutionelle Investoren besonders?

- stabile Grundrenditen
- 10 - 15 Jahre sichere **Mieteinnahmen** durch Mietverträge mit bonitätsstarken Unternehmen

Profitieren auch Sie von diesem Markt,

der sonst nur Großinvestoren vorbehalten ist

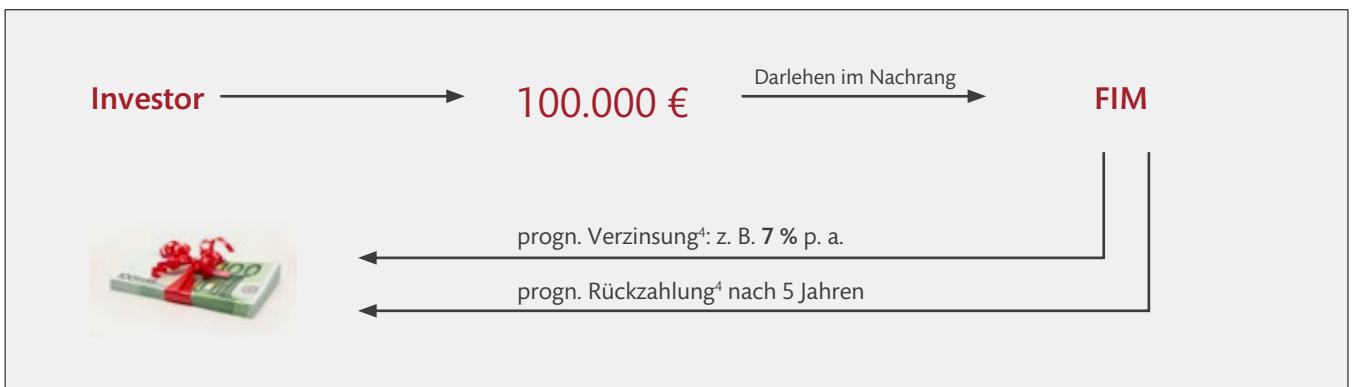
Die FIM Unternehmensgruppe gibt Privatinvestoren die Möglichkeit, wie Großinvestoren zu profitieren.

Private Investoren geben der FIM Unternehmensgruppe zur weiteren Expansion ein Nachrangdarlehen.

Im Gegenzug bietet diese Anlegern eine äußerst attraktive Verzinsung von 4,5 - 7 % p. a.^{1/4} bei 1 - 5 Jahren Laufzeit.

Das Zins-Modell

eines erfolgreichen Unternehmens



Nutzen Sie die Vorteile eines erfolgreichen Partners

mit großer Erfahrung

Die Strategie

Der Schwerpunkt liegt seit 2014 in dem kontinuierlichen Aufbau des Eigenportfolios der FIM Unternehmensgruppe. Der Wert dieses Eigenportfolios beträgt derzeit ca. 640 Mio. €. Nach Abzug der bestehenden Bank- und Nachrangdarlehen beträgt das freie Immobilienvermögen ca. 160 Mio. € (Stand 12/2022).

Da sich aktuell sehr gute Marktchancen bieten, wird verstärkt attraktiver Immobilienhandel betrieben. Nach kurzer Haltezeit sollen diese extrem günstig eingekauften Objekte mit sehr hohen Gewinnen verkauft werden.

Das „Alles aus einer Hand“-Prinzip

Die FIM Gruppe deckt alle notwendigen Vorgänge im eigenen Haus ab:

Netzwerk/Akquisition, technische und kaufmännische Due Dilligence, Einkauf, Finanzierung, Bau- und Umbaumaßnahmen, Property Management / Hausverwaltung, Vermietung, Verkauf

Die Vorteile: kurze Wege, Kostenersparnis, schnelle Reaktionsfähigkeit, Qualitätssicherung und -optimierung.

Erfahrungshintergrund

Die Mitglieder der Geschäftsleitung, Tobias Heerwagen und Jan Lerke, zählen zu den gefragten Experten der Lebensmitteleinzelhandelsbranche.

Diese Erfahrung haben sie den vornehmlich aus dem allgemeinen Immobilien-und / oder dem Fondsvertrieb stammenden Wettbewerbern voraus.

Die Geschäftsleitung

der FIM Gruppe



Jan Lerke

Geschäftsführer
Ankauf, Optimierung-
und Wertsteigerung
der Immobilien



Tobias Heerwagen

Prokurist /
Kaufmännische Leitung
Geschäftsbereichsleitung
Finanzen

Die FIM Unternehmensgruppe verfügt aufgrund ihres langjährig etablierten Netzwerkes über, in ihren jeweiligen Bereichen, hochqualifizierte Kooperationspartner. Diese ermöglichen es der Unternehmensgruppe, die eigenen Kernkompetenzen beliebig nach Bedarf zu erweitern und somit die höchstmögliche Qualität in den jeweils betroffenen Gebieten abzubilden.

Der Firmengründer der FIM Unternehmensgruppe hat 25 Jahre Erfahrung im Bereich Einkaufsmärkte und war bei Kaufland für den gesamten Immobilienbestand des Unternehmens im Milliardenbereich verantwortlich.

Die 4 großen Vorteile

Was zeichnet FIM besonders aus?

Vorteil 1

Know-How zum Management von Einzelhandelsimmobilien:

Wissen, wie und unter welchen Bedingungen ein Einkaufsmarkt erfolgreich ist.

Vorteil 2

Tiefgreifende Immobilienkenntnisse:

Sowohl die Substanz, als auch den Standort professionell bewerten können

Vorteil 3

Kapitalstärke:

ausreichend Eigenkapital und wirtschaftliches Eigenkapital (Darlehen im Nachrang), um schnell zu handeln

Vorteil 4

Agilität eines Mittelständlers:

Schnelle Entscheidungen und hohe Motivation.

Im Einkauf liegt der Gewinn

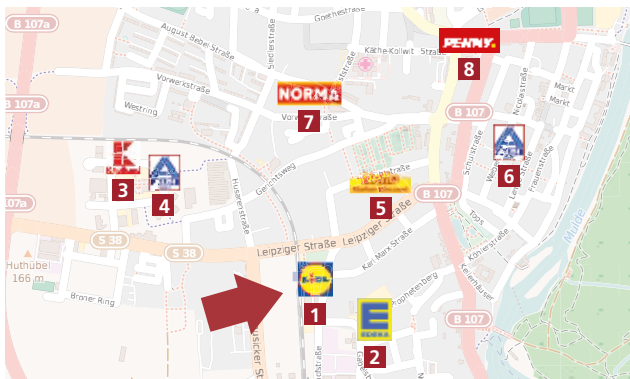
Das Erfolgskonzept von FIM

- Netzwerk – viele Kaufangebote von Institutionellen
- Highlight: Standort- und Potentialanalyse



Die Standort-, Potential- und Wettbewerbsanalyse

– der entscheidende Wettbewerbsvorteil



FIM analysiert nicht nur die Güteklasse der zu erwerbenden Einzelhandelsimmobilie (hier Lidl), sondern auch die Mitbewerber intensiv.

Diese Analyse stellt ein Alleinstellungsmerkmal von FIM dar und ist der entscheidende Wettbewerbsvorteil. Sie garantiert, dass die Werthaltigkeit einer Einzelhandelsimmobilie (Standort und Potential) treffsicher beurteilt werden kann.

Das Potential einer Einzelhandelsimmobilie wird anhand verschiedener Kriterien bewertet.

Wie voll ist der Parkplatz? Wie viel frisches Obst wird vorgehalten? Wie viele Kassen gibt es und wie viele davon sind besetzt? Anzahl der Kühltruhen, Leergut-Annahmestellen, u.v.m.

Was Institutionelle nicht so sehr mögen

Einkaufsmärkte mit kurzen Restmietlaufzeiten von 2 - 3 Jahren

Einzelhandelsimmobilien werden in der Regel von institutionellen Investoren gekauft.

Institutionelle Investoren schätzen die langen Mietlaufzeiten von bis zu 15 Jahren mit z. B. Rewe, Lidl, etc. und können damit fest kalkulieren. Im Laufe der Zeit wird die Restlaufzeit der Mietverträge immer kürzer und das Risiko nimmt zu, dass der Mietvertrag nicht verlängert wird. Aus diesem Grund verringert sich der Marktpreis der Immobilie.

In der Regel fehlen institutionellen Investoren die Marktkenntnisse um zu entscheiden, ob ein Einkaufsmarkt die Erwartungen des Mieters erfüllt hat und ob z. B. Aldi einen auslaufenden Mietvertrag um weitere 15 Jahre verlängern wird.

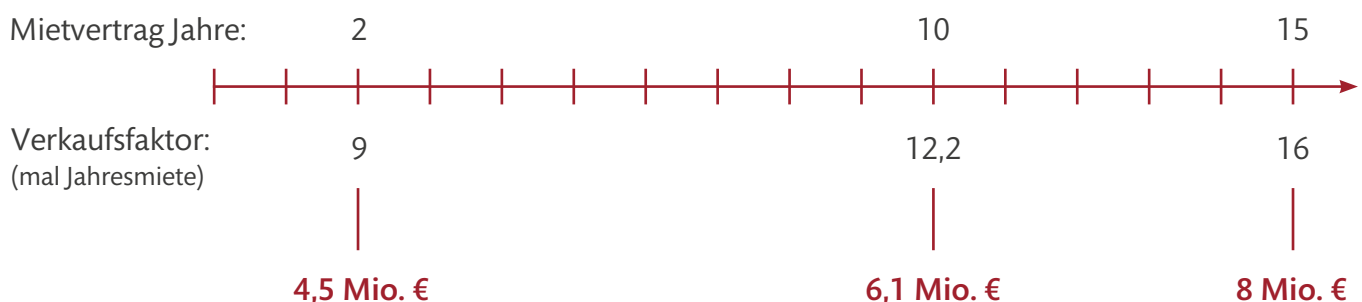
Wenn dann z. B. die finanzierende Bank eines Großinvestors (mit z. B. 50 Einkaufsmärkten) mehr Sicherheiten benötigt, kommt der Geschäftsführer in Zugzwang. Institutionelle Investoren trennen sich in solchen Fällen lieber von Einkaufsmärkten mit kurzer Laufzeit – trotz geringerer Verkaufserlöse.

Die Dauer des Mietvertrages

ist entscheidend für den Wert einer Einzelhandelsimmobilie

Musterbeispiel (stark vereinfacht)

Dauer Mietvertrag (z. B. 500.000 € Jahresmiete)



Das Erfolgskonzept von FIM

FIM kauft zu günstigen Preisen Einkaufsmärkte mit kurzer Restmietlaufzeit ein

FIM ist ein gern gesehener Abnehmer, da andere institutionelle Investoren bevorzugt Märkte mit langer Laufzeit kaufen.

Der Preis für eine Einzelhandelsimmobilie berechnet sich aus einem Verkaufsfaktor und der Jahresmiete. Je länger die Mietlaufzeit, desto höher ist dieser Faktor. So kann z. B. ein Einkaufsmarkt (Jahresmiete 500.000 €) mit einer Restmietlaufzeit von 2 Jahren zum Faktor 9 eingekauft werden (Kaufpreis: 4,5 Mio. €).

Wird für diesen Einkaufsmarkt ein Mietvertrag über 15 Jahre abgeschlossen, würde der Faktor von z. B. von 9 auf 16 ansteigen (Marktwert: 8 Mio. €).

Das Immobilienportfolio

der FIM Unternehmensgruppe

Aktuell hält bzw. bewirtschaftet die FIM Unternehmensgruppe eine Vielzahl von Bestandsimmobilien.

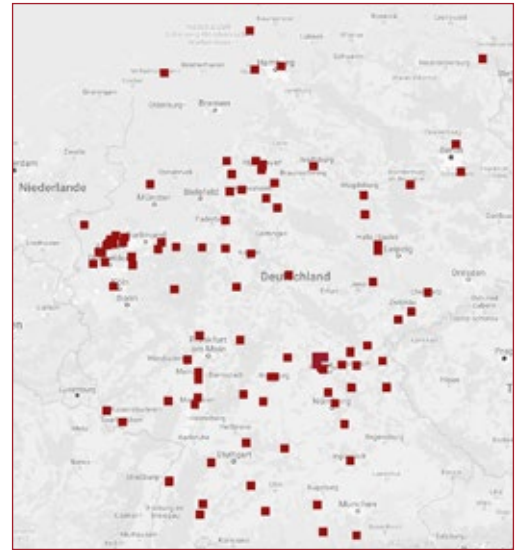
Insgesamt handelt es sich um rund 100 bebaute und unbebaute Grundstücke.

Der nebenstehenden Landkarte können Sie die im Bestand der FIM Unternehmensgruppe befindlichen Immobilien entnehmen.

(Stand 04/2023)

Auf der FIM-Website finden Sie zu jedem Objekt weitere Detailinformationen.

<https://www.fim-online.de/portfolio.html>



Lage der Objekte in google maps

Eindrucksvolle Beispiele

aus dem FIM-Immobilienportfolio



Wertschöpfung im 2-stelligen Mio.-Bereich

Beispiel
Hannover

Bei diesem Objekt hat sich der Marktwert seit Ankauf um ca. 10 Jahresmieten erhöht!

Quelle:
FIM Unternehmensgruppe



Wert vervierfacht in nur 3 Jahren

Beispiel
Erlangen

Das Erlanger Objekt wurde bei der Liquidation eines Fonds durch einen institutionellen Anleger veräußert.

Nach erfolgter Optimierung und dem Anfang 2021 abgeschlossenen 15-Jahres-Mietvertrag mit Aldi konnte der Marktwert der Immobilie im Vergleich zum Ankaufspreis mehr als vervierfacht werden.

Gerne erhalten Sie von Ihrem Finanzanlagenvermittler weitere eindrucksvolle Beispiele.

Ihre Investitionsmöglichkeit:

Nachrangdarlehen an erfolgreiche Unternehmen

Die Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe bieten Privatanlegern an, durch die Gewährung von Nachrangdarlehen die Investitionen in FIM-Einzelhandelsimmobilien mitzufinanzieren.

Dafür zahlt sie den Investoren einen attraktiven Zins.⁴

Im Ergebnis für Kapitalanleger eine vom Verhältnis Risiko und Ertrag hoch attraktive Geldanlage!



Die Rahmendaten – Zinsen von 4,5 - 7 % p. a.^{1/4} / 1 - 5 Jahre Laufzeit⁵

Beispiele möglicher Laufzeiten und Konditionen

Laufzeit in Jahren	Zins - brutto ⁶ -	Agio ⁷	Zins - netto ⁸ -	Verlängerungsoption
1	4,5 %	0,5 %	4,0 %	4,4 %
3	5,75 %	2,0 %	5,1 %	5,4 %
5	7,0 %	2,5 %	6,5 %	6,7 %

Wichtiger Hinweis zur Verlängerungsoption: Wird das Nachrangdarlehen nicht gekündigt, verlängert es sich automatisch um jeweils ein Jahr. Hierbei ist kein erneutes Agio zu zahlen. Damit verringert sich die Auswirkung des Agios auf das Endergebnis um so mehr, je länger das Nachrangdarlehen besteht. Dadurch erhöht sich die Netto-Verzinsung. Der Wert in der Tabelle zeigt das tatsächliche Endergebnis, sollte das jeweilige Nachrangdarlehen drei Jahre länger laufen, als ursprünglich festgeschrieben.

Die FIM-Rahmendaten

Vermögensanlage	Verzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Auszahlung der Zinsen	monatlich
Beginn der Verzinsung	ab dem nächsten Monatsersten (nach Einzahlung des Anlagebetrags)
Auszahlung der Zinsen	Ende des Monats für den abgelaufenen Monat
Thema Steuern ⁹	Abgeltungssteuer – Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	10.000 €
Wichtig: Kündigung notwendig	Anleger muss kündigen , sonst Verlängerung um 1 Jahr
Kündigungsfrist	1 Jahr (Ausnahme: Das erste Jahr bei 1 Jahr Laufzeit: 9 Monate)
Kapitalrückzahlung ³	am 14. Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit

Welche Vorteile hat FIM

durch die Darlehen im Nachrang

Das FIM-Erfolgskonzept basiert auch auf Finanzierungen von Banken

FIM erwirbt attraktive Einzelhandelsimmobilien zu sehr günstigen Einkaufspreisen und finanziert diese im Verhältnis zum Marktwert mit ca. 58 % über Bankdarlehen (Stand 12/2022).¹⁰

Die aktuelle Bankenlandschaft – restriktives Verhalten bei der Darlehensvergabe

Banken und Sparkassen verlangen im Vergleich zu früheren Jahren – nicht zuletzt aufgrund der Neuregelungen unter Basel III und der weltweiten Turbulenzen – einen hohen Eigenkapitaleinsatz beim Immobilienkauf. Infolge der regen Investitionstätigkeit der FIM Unternehmensgruppe besteht daher zusätzlicher Eigenkapitalbedarf.

Darlehen der Investoren – höheres wirtschaftliches Eigenkapital – einfachere Finanzierungszusagen

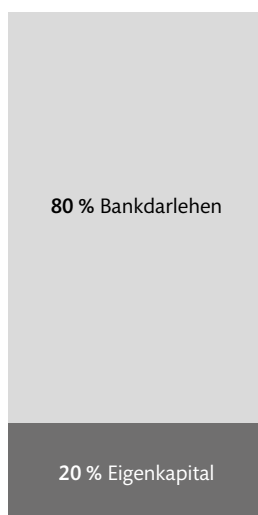
Hier kommt FIM Einzelhandelsinvest ins Spiel. Wegen des qualifizierten Rangrücktritts behandeln die finanzierenden Kreditinstitute das Anlagekapital wirtschaftlich wie Eigenkapital. Je mehr Anlagekapital als wirtschaftlich haftendes Eigenkapital zur Verfügung steht, desto günstiger sind die Finanzierungsbedingungen, sprich: Zinsen!

Auch ermöglicht hohes wirtschaftliches Eigenkapital (Nachrangdarlehen) der FIM Unternehmensgruppe schnell Marktchancen wahrnehmen zu können – nach dem Motto „Cash is King“.

Nachrangdarlehen der Investoren mit qualifiziertem Rangrücktritt

werden bei der Bonitätsprüfung wie wirtschaftliches Eigenkapital behandelt

Finanzierungsaufbau
aus Sicht der Banken:



Finanzierungsaufbau
aus Sicht von FIM:



Die Vorteile von FIM, durch die Behandlung des Nachrangkapitals als wirtschaftliches Eigenkapital:

1. Die Zinskonditionen bei Bankdarlehen mit einer geringeren Beleihungshöhe der Immobilien verbessern sich erheblich.
2. Zeitersparnis bei der Finanzierung durch schnellere Kreditzusagen.
3. Durch die Zeitersparnis wird ansonsten gebundene Manpower frei und es können zusätzlich neue Geschäfte getätigt werden.

Verzinsliches Nachrangdarlehen

mit qualifiziertem Rangrücktritt

Der Kunde haftet mit seinem Anlagekapital wie ein Gesellschafter für die Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber Gläubigern, mit denen kein qualifizierter Rangrücktritt vereinbart wurde.

Im Einzelnen bedeutet dies:

- Die Anleger treten sowohl außerhalb einer Insolvenz der Emittentin als auch nach der möglichen Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin mit ihren sämtlichen Ansprüchen aus den Nachrangdarlehen hinter die Ansprüche aller nicht qualifiziert nachrangigen Gläubiger der Emittentin einschließlich der Gläubiger, deren Forderungen gem. § 39 Abs. 1 Nr. 1-5 InsO einem gesetzlichen Nachrang unterliegen, zurück.
- Die Ansprüche der Anleger aus den Nachrangdarlehen werden somit erst erfüllt, wenn sämtliche Forderungen dieser nicht qualifiziert nachrangigen Gläubiger der Emittentin vollständig befriedigt wurden. Sie dürfen auch außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin nur aus einem möglichen Jahresüberschuss, Liquidationsüberschuss oder sonstigem freien Vermögen der Emittentin erfüllt werden.
- Damit haftet der Anleger mit seinem Anlagebetrag wie ein Gesellschafter für die nicht qualifiziert nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, ohne tatsächlich Gesellschafter der Emittentin zu werden und die damit verbundenen Gesellschafterrechte zu erwerben. Mit den angebotenen Nachrangdarlehen ist ein wesentlich höheres Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen verbunden als mit einem gewöhnlichen, nicht nachrangigen Darlehen.
- Bitte beachten Sie auch die ausführlichen Risikohinweise in der Broschüre „Wichtige rechtliche Informationen“ ab Seite 10.

Was sind die kritischen Faktoren

für das FIM-Nachrangdarlehen?

- Die FIM Unternehmensgruppe geht davon aus, dass die großen **Handels-Unternehmen ihre Mietverträge weiterhin erfüllen** und die Märkte für Immobilien und Lebensmitteleinzelhandel sich weiter positiv entwickeln. Mietverträge mit großen Handelsunternehmen gelten Stand heute als äußerst kalkulierbar.
- Desweiteren nimmt die Emittentin an, dass die **Fremdkapitalzinsen weiterhin auf** einem für die FIM Unternehmensgruppe **tragfähigen Niveau** bleiben werden. (Stand April 2023).



FIM finanziert aus strategischen Gründen Teile des Portfolios auch variabel. Um einen Anstieg der Zinsen der variablen Finanzierungen zu verhindern, hat die FIM Unternehmensgruppe bereits ein Zinssicherungsinstrument, einen so genannten Zinscap installiert. Somit wird bei den variabel gehaltenen Finanzierungen einem Zinsanstieg weiter entgegengewirkt.

- **Die FIM Unternehmensgruppe wird auch weiterhin professionell gemanagt.** Bisher hat FIM ca. 100 Immobilien günstig eingekauft und auch planmäßig mit Verstand bewirtschaftet.

Wichtige Hinweise

zu diesem Druckstück

Diese Broschüre ist eine unverbindliche Werbemitteilung. Bitte beachten Sie zu den entsprechend gekennzeichneten Angaben die folgenden wichtigen Hinweise:

1. (zu Anmerkung/en Seite 2,3,4,7) Mit der Aussicht auf überdurchschnittliche Renditen sind stets erhöhte Risiken verbunden.
2. (zu Anmerkung/en Seite 4) Ein Cashpool bietet keine Garantie dafür, dass die jeweilige Gesellschaft, der der Anleger ein Nachrangdarlehen gewährt, ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit pünktlich und in voller Höhe nachkommen kann. Die Anlagebedingungen enthalten einen qualifizierten Rangrücktritt. Die angebotene Vermögensanlage hat unternehmerischen Charakter und ist mit dem Risiko des teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Vermögens sowie der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen verbunden.
3. (zu Anmerkung/en Seite 5) Bei den wiedergegebenen Aussagen handelt es sich um Auszüge aus von der Anbieterin bezahlten Untersuchungen und nicht um Finanzanalysen im Sinne des Artikels 37 der DELEGIERTEN VERORDNUNG (EU) 2017/565. Die Original-Dokumente können Sie jederzeit kostenlos bei uns anfordern.
4. (zu Anmerkung/en Seite 7/12) Die Ansprüche der Anleger gegen die jeweilige Emittentin aus den Nachrangdarlehen unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt. Damit ist ein gegenüber einem regulären, nicht nachrangigen Darlehen deutlich erhöhtes Risiko verbunden, dass der Anleger seinen Anlagebetrag und die jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen vollständig verliert (vgl. S. 14).
5. (zu Anmerkung/en Seite 12) Bei Nachrangdarlehen mit fünfjähriger Laufzeit unterliegt die Zahlung der Zinsen durch die jeweilige Emittentin neben dem qualifizierten Rangrücktritt der zusätzlichen Bedingung, dass diese nicht aus den gegen Ausschüttungen besonders geschützten Teilen des Eigenkapitals geleistet werden. Die jeweilige Emittentin darf Zinszahlungen an die Anleger daher nicht aus dem Stammkapital, ihren Rücklagen und den Teilen ihres Bilanzgewinns leisten, die sie nach den Vorschriften des Gesellschaftsrechts und den Rechnungslegungsvorschriften nicht für Ausschüttungen an ihre Gesellschafter verwenden darf. Damit ist ein hohes Risiko verbunden, dass Zinszahlungen der jeweiligen Emittentin an den Anleger teilweise oder vollständig ausfallen.
6. (zu Anmerkung/en Seite 12) Die Angaben zur Bruttoverzinsung geben den Nominalzinssatz an. Sie beziehen sich auf die Verzinsung des Nettoanlagebetrags ohne Agio.
7. (zu Anmerkung/en Seite 12) Durch das Agio fällt die tatsächliche Verzinsung, die der Anleger erhält, geringer aus.
8. (zu Anmerkung/en Seite 12) Die tatsächliche Verzinsung („Effektivzins“) wird in der Spalte „Nettoverzinsung“ genannt. Über das Agio hinaus entstehen dem Anleger bei Zeichnung der angebotenen Vermögensanlagen keine weiteren Kosten; solche werden insbesondere auch nicht intern von seinem Anlagebetrag abgezogen.
9. (zu Anmerkung/en Seite 12) Die steuerliche Behandlung der Erträge aus der Finanzanlage ist von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann zukünftig Veränderungen unterliegen. Die Angaben zur steuerlichen Behandlung der angebotenen Vermögensanlagen beziehen sich auf einen Anleger, der im Inland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Vermögensanlage in seinem Privatvermögen hält
10. (zu Anmerkung/en Seite 13) Der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung der Anlageobjekte ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zur Insolvenz der jeweiligen Emittentin führen.
11. (zu Anmerkung/en Seite 16) Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Wie immer im Leben

auf den richtigen Partner kommt es an – auch beim Thema Immobilien

- **Markt: Einzelhandelsimmobilien**
 - vermietet an Großkonzerne wie Lidl oder Rewe
- **Spezialisierung** auf diesen Markt seit 2004
- **Know-how-Vorsprung** und erstklassiges Netzwerk
- **Im Einkauf liegt der Gewinn**
 - sehr günstiger Einkauf aus Sondersituationen
 - deutlich unter Marktpreis
- nachvollziehbares und **transparentes Geschäftsmodell**
- **hohe Bonität**
- **Bestandshaltung** - ohne die erhöhten Risiken eines Projektentwicklers
- **seit 2014 nachweislich erfolgreich** – alle Zusagen zuverlässig erfüllt¹¹



Wichtiger Hinweis:

FIM Einzelhandelsinvest ist eine Finanzanlage mit unternehmerischen Risiken, bei der jederzeit damit gerechnet werden muss, dass sich Zinszahlungen und die Kapitalrückzahlung verspäten oder teilweise oder ganz ausfallen. Aus den persönlichen Umständen des Anlegers (etwa bei Fremdfinanzierung der Finanzanlage oder bei unvorhergesehenem Liquiditätsbedarf) kann sich auch eine Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers bis hin zur Privatinsolvenz ergeben. Das Kapital des Anlegers ist während der vereinbarten Laufzeit und bei Eingreifen des qualifizierten Rangrücktritts auch darüber hinaus fest gebunden und kann in keinem Fall vorzeitig zurückgezahlt werden. Die Veräußerung der Finanzanlage ist wegen des Fehlens eines organisierten Zweitmarkts – wenn überhaupt – nur unter erschwerten Bedingungen möglich und kann mit erheblichen Verlusten verbunden sein. Keinesfalls ist FIM Einzelhandelsinvest mit einer Einlage bei einer Bank oder Sparkasse wie etwa Tages- oder Festgeld vergleichbar, insbesondere aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts und deshalb, weil die Emittentin keiner Einlagensicherungseinrichtung angehört. Mit dem Geschäftsmodell der Emittentin und insbesondere dem qualifizierten Rangrücktritt sind spezielle Risiken verbunden.

Bei dieser Broschüre handelt es sich um eine Werbemitteilung, welche die wesentlichen Eigenschaften und Risiken der vorgestellten Vermögensanlage nicht vollständig wiedergibt.

Bitte beachten Sie auch die ausführlichen Risikohinweise in der Broschüre „Wichtige rechtliche Informationen“ ab Seite 10.

Überreicht durch: