



## WICHTIGE RECHTLICHE INFORMATIONEN

### Nachrangdarlehen an die FIM Finanz 4 GmbH

mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifiziertem Rangrücktritt

**Private Placement**

**Laufzeit 5,25 Jahre**

**Zins 7,05 % p. a.**

## ■ INHALTSVERZEICHNIS

SEITE 3	ANLAGEBEDINGUNGEN
SEITE 11	SCHULDBEITRITT
SEITE 12	RISIKOBELEHRUNG
SEITE 30	VERBRAUCHERINFORMATIONEN
SEITE 38	DATENSCHUTZERKLÄRUNG

## ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Finanz 4 GmbH mit qualifiziertem Rangrücktritt und Beschränkung der für Zinszahlungen zur Verfügung stehenden Mittel

### Abschnitt 1: Begebung, Risikowarnung, Vertragsschluss und Laufzeit

#### § 1 Begebung der Nachrangdarlehen

Die FIM Finanz 4 GmbH, Luitpoldstraße 48b, 96052 Bamberg, gesetzlich vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Jan Lerke (nachfolgend auch als „Emittentin“ bezeichnet), begibt hiermit Nachrangdarlehen unter der Emissionsbezeichnung „FF4/5,25/PP20“ im Nennwert von bis zu 2.000.000 Euro (nachfolgend als „Nachrangdarlehen“ bezeichnet).

#### § 2 Risikowarnung

1. Diese Nachrangdarlehen eignen sich nur für erfahrene und risikobereite Anleger und sollten nur in voller Kenntnis der damit verbundenen Risiken gezeichnet werden.
2. Diese Nachrangdarlehen sind mit einem qualifizierten Rangrücktritt, bestehend aus einem Nachrang und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre, ausgestattet. Darüber hinaus dürfen Zinszahlungen an Anleger nur aus dem Teil des Eigenkapitals der Emittentin geleistet werden, der nicht besonders gegen Ausschüttungen geschützt ist. Damit erhalten diese Nachrangdarlehen den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, bei der der Anleger aber kein Gesellschafter der Emittentin wird und die Verwirklichung dieses Haftungsrisikos mangels Mitsprache- und Kontrollrechten nicht beeinflussen kann.
3. Diese Nachrangdarlehen werden unter Inanspruchnahme der Ausnahme von der Pflicht zur Aufstellung eines Verkaufsprospekts nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) VermAnlG angeboten. Es existiert kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligter Verkaufsprospekt. Auch die weiteren Beschränkungen des Vermögensanlagengesetzes für die Emission von Vermögensanlagen, u.a. die Anforderungen des § 5b Abs. 2 VermAnlG an die Festlegung der Anlageobjekte, sind nicht anwendbar. Hieraus können sich für Anleger erhöhte Risiken ergeben.

#### § 3 Zeichnungssumme, Agio

1. Der Anlagebetrag, den der Anleger in die Nachrangdarlehen anlegt („Zeichnungssumme“) muss mindestens auf 10.000 Euro lauten. Höhere Anlagebeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
2. Zusätzlich zum Nennwert des gezeichneten Nachrangdarlehens erhebt die Emittentin ein Agio in Höhe von 2,5 % dieses Nennwerts. Das Agio wird weder verzinst noch zurückgezahlt.

# ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Finanz 4 GmbH  
mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifiziertem Rangrücktritt

The logo for FIM (Finanz 4 GmbH) consists of the letters 'FIM' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a white rectangular border.

## § 4 Zeichnung

1. Jede natürliche und juristische Person und jede zumindest teilrechtsfähige Personenvereinigung, die ihren Sitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort in der Bundesrepublik Deutschland hat (nachfolgend als „Anleger“ bezeichnet), kann Nachrangdarlehen zeichnen.
2. Die Frist, innerhalb derer Nachrangdarlehen erworben werden können („Zeichnungsfrist“), beginnt am 16.08.2023 und endet, sobald die angebotenen Nachrangdarlehen in Höhe von 2.000.000 Euro vollständig gezeichnet sind, spätestens aber am 31.01.2024. Sie kann von der Emittentin jederzeit nach freiem Ermessen auch vor diesem Zeitpunkt beendet werden
3. Der Anleger kann ein Nachrangdarlehen zeichnen, indem er der Emittentin einen vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Zeichnungsschein übermittelt (Angebot) und die Emittentin dem Anleger die Zeichnung in Textform bestätigt (Annahme).

## § 5 Einzahlung des Anlagebetrags, Verzugsfolgen

1. Anlagebetrag und Agio sind innerhalb von zwei Wochen ab dem Zugang der Annahme (§ 4 Abs. 3) beim Anleger vollständig auf das im Zeichnungsschein angegebene Konto der Emittentin zu überweisen. Überschreitet der Anleger diese Frist, gerät er in Verzug, ohne dass es einer Mahnung bedarf.
2. Befindet sich der Anleger mit der Einzahlung des Anlagebetrags und / oder des Agios im Verzug, stehen der Emittentin folgende Rechte zu:
  - a. Die Emittentin kann von dem Anleger Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz p.a. auf den ausstehenden Betrag verlangen.
  - b. Darüber hinaus ist die Emittentin im Verzugsfall berechtigt, den ausstehenden Anlagebetrag einschließlich des Agios einzuklagen.
  - c. Die Emittentin kann auch ganz oder teilweise (in Höhe des ausstehenden Teils des Anlagebetrags und/oder des Agios) von dem Nachrangdarlehensvertrag mit dem Anleger zurücktreten.
  - d. Die Geltendmachung weiterer, über den Anspruch auf Verzugszinsen hinausgehender Schadensersatzansprüche, insbesondere wegen entgangener Gewinne aus der Investition des ausstehenden Anlagebetrags, bleibt der Emittentin in allen unter Buchstabe a) bis c) genannten Fällen vorbehalten.
3. Teilzahlungen des Anlegers werden zuerst auf das Agio und dann auf den Anlagebetrag angerechnet.

## § 6 Laufzeit, Kündigung

1. Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beträgt 5,25 Jahre („Grundlaufzeit“) zuzüglich einer oder mehrerer möglicher Verlängerungsperioden (§ 6 Abs. 3).
2. Die Laufzeit des Nachrangdarlehens beginnt am Ersten des Monats, der auf den Zeitpunkt der Einzahlung des Anlagebetrags und des Agios durch den Anleger folgt.
3. Das Nachrangdarlehen kann von beiden Parteien erstmals unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten zum Ende der Grundlaufzeit gekündigt werden. Wird das Nachrangdarlehen nicht fristgerecht gekündigt, verlängert sich seine Laufzeit um jeweils zwölf Monate („Verlängerungsperiode“).

# ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Finanz 4 GmbH

mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifiziertem Rangrücktritt

FIM

4. Beiden Parteien bleibt das Recht vorbehalten, den Nachrangdarlehensvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit außerordentlich und ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt im Allgemeinen vor, wenn der kündigenden Partei unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund liegt für den Anleger insbesondere, aber nicht ausschließlich vor, wenn
  - a. über das Vermögen der Emittentin das Insolvenzverfahren eröffnet wurde oder ein Antrag auf die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgewiesen wurde,
  - b. die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit erklärt oder ihre Zahlungen einstellt,
  - c. die Emittentin ihre Pflichten nach diesem Vertrag auf andere Weise schwerwiegend oder wiederholt verletzt. Kein wichtiger Grund im Sinne dieses § 6 Abs. 3 ist gegeben, wenn die Darlehensnehmerin mit der Zahlung von Zinsen oder der Rückzahlung des Anlagebetrags im Verzug ist.
5. Die Kündigungserklärung bedarf in allen Fällen der Schriftform. Die Zusendung einer E-Mail ist zur Wahrung der Schriftform nicht ausreichend.

## Abschnitt 2: Verzinsung und Rückzahlung

### § 7 Höhe und Berechnung der Zinsen

1. Der Anleger hat Anspruch auf eine Verzinsung in Höhe von 7,05 % seines gezeichneten und eingezahlten Anlagebetrags ohne Agio pro Jahr. Der Anspruch auf diese Verzinsung entsteht am Ersten des Monats, der auf den Zeitpunkt der Einzahlung des Anlagebetrags folgt, und endet mit dem Schluss des letzten Monats, der in die Laufzeit des Nachrangdarlehens fällt.
2. Die Zinsen berechnen sich nach der Methode 30/360. Bei dieser Methode wird, unabhängig von seiner tatsächlichen Anzahl an Tagen, jeder Monat mit 30 Tagen und jedes Jahr mit 360 Tagen gerechnet.

### § 8 Auszahlung der Zinsen

1. Die Zinsen werden anteilig monatlich nachschüssig ausgezahlt, und zwar bis zum fünften Werktag eines Monats für den jeweils vorausgegangenen Monat.
2. Die Erfüllung der Zinsansprüche der Anleger aus diesen Nachrangdarlehen steht unter der Voraussetzung, dass der in § 10 geregelte qualifizierte Rangrücktritt nicht eingreift. Dies bedeutet:
  - a. Ist ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder befindet sich die Emittentin in der Liquidation, müssen sämtliche Forderungen aller gegenwärtigen und zukünftigen Gläubiger der Emittentin mit Ausnahme der qualifiziert nachrangigen Forderungen gegen die Emittentin (§ 10 Abs. 1 d)) vollständig erfüllt sein, bevor die Emittentin den jeweiligen Zinsanspruch des Anlegers erfüllen darf.
  - b. Ist kein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und befindet sich die Emittentin auch nicht in der Liquidation, darf der jeweilige Zinsanspruch des Anlegers nur erfüllt werden, wenn zum vorgesehenen Erfüllungszeitpunkt ein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin (§ 10 Abs. 3) weder bereits eingetreten ist noch gerade infolge der Erfüllung des Zinsanspruchs des Anlegers eintreten würde, und die Emittentin den jeweiligen Zinsanspruch des Anlegers nachrangig nach Befriedigung sämtlicher Ansprüche aller gegenwärtigen und zukünftigen Gläubiger (mit Ausnahme der qualifiziert nachrangigen Forderungen (§ 10 Abs. 1 d)) aus einem etwaigen künftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) sonstigem freien Vermögen leistet.

# ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Finanz 4 GmbH

mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifiziertem Rangrücktritt

The logo for FIM, consisting of the letters 'FIM' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a white rectangular border.

3. Unbeschadet des in § 10 geregelten qualifizierten Rangrücktritts darf die Emittentin Zinszahlungen darüber hinaus ausschließlich aus dem Teil ihres Eigenkapitals leisten, der nicht gegen Ausschüttungen besonders geschützt ist. Als gegen Ausschüttungen besonders geschützt gelten dabei das Stammkapital, alle Rücklagen und alle Teile des Bilanzgewinns der Emittentin, die nach den Vorschriften des Gesellschaftsrechts und den Rechnungslegungsvorschriften nicht für Ausschüttungen an die Gesellschafter der Emittentin verwendet werden dürfen. Diese Beschränkung für die Erfüllung der Zinsansprüche der Anleger tritt zu dem in § 10 geregelten qualifizierten Rangrücktritt hinzu. Auch, wenn der qualifizierte Rangrücktritt nicht eingreift, darf die Emittentin somit keine Zinsen an die Anleger auszahlen, wenn und soweit die zusätzlichen Beschränkungen dieses § 8 Abs. 3 greifen.
4. Ist die Emittentin unter Beachtung der in § 8 Abs. 2 und 3 geregelten Voraussetzungen und des in § 10 geregelten qualifizierten Rangrücktritts nur zu einer teilweisen Erfüllung von Zinsansprüchen in der Lage, so erfolgt diese für alle Anleger anteilig gleichmäßig, d.h. jeder Anleger erhält den gleichen Prozentsatz der ihm zustehenden Zinsen ausgezahlt.
5. Kann die Emittentin den Zinsanspruch des Anlegers nicht oder nur teilweise erfüllen, hat sie die ausgefallenen Zahlungen nachzuholen, sobald dies unter Beachtung der in § 8 Abs. 2 und 3 geregelten Voraussetzungen und des in § 10 geregelten qualifizierten Rangrücktritts möglich ist. Sofern Zinsen verspätet bezahlt werden, fallen auf den verspätet gezahlten Betrag keine Zinsen an.

## § 9 Rückzahlung

1. Die Nachrangdarlehen sind innerhalb von zehn Werktagen nach dem Ende der Grundlaufzeit oder, wenn einschlägig, einer möglichen Verlängerungsperiode, zum Nennbetrag ohne Agio auf das der Emittentin zuletzt mitgeteilte Konto des Anlegers zurückzuzahlen.
2. Die Erfüllung des Rückzahlungsanspruchs setzt voraus, dass der in § 10 geregelte qualifizierte Rangrücktritt nicht eingreift. Dies bedeutet:
  - a. Ist ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder befindet sich die Emittentin in der Liquidation, müssen sämtliche Forderungen aller gegenwärtigen und zukünftigen Gläubiger der Emittentin mit Ausnahme der qualifiziert nachrangigen Forderungen gegen die Emittentin (§ 10 Abs. 1 d)) vollständig erfüllt sein, bevor die Emittentin den jeweiligen Rückzahlungsanspruch des Anlegers erfüllen darf.
  - b. Ist kein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und befindet sich die Emittentin auch nicht in der Liquidation, darf der jeweilige Rückzahlungsanspruch des Anlegers nur erfüllt werden, wenn zum vorgesehenen Erfüllungszeitpunkt ein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin (§ 10 Abs. 3) weder bereits eingetreten ist noch gerade infolge der Erfüllung des Rückzahlungsanspruchs des Anlegers eintreten würde, und die Emittentin den jeweiligen Rückzahlungsanspruch des Anlegers nachrangig nach Befriedigung sämtlicher Ansprüche aller gegenwärtigen und zukünftigen Gläubiger (mit Ausnahme der qualifiziert nachrangigen Forderungen (§ 10 Abs. 1 d)) aus einem etwaigen künftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) sonstigem freien Vermögen leistet.
3. Ist die Emittentin unter Beachtung der in § 9 Abs. 2 geregelten Voraussetzungen und des in § 10 geregelten qualifizierten Rangrücktritts nur zu einer teilweisen Erfüllung der Rückzahlungsansprüche der Anleger in der Lage, so erfolgt diese für alle Anleger anteilig gleichmäßig, d.h. jeder Anleger erhält den gleichen Prozentsatz des ihm zustehenden Rückzahlungsbetrags ausgezahlt.

# ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Finanz 4 GmbH

mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifiziertem Rangrücktritt

FIM

4. Kann die Emittentin den Rückzahlungsanspruch des Anlegers nicht oder nur teilweise erfüllen, hat sie die ausgefallene Zahlung nachzuholen, sobald dies unter Beachtung der in § 9 Abs. 2 geregelten Voraussetzungen und des in § 10 geregelten qualifizierten Rangrücktritts möglich ist.

## Abschnitt 3: Qualifizierter Rangrücktritt

### § 10 Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (Qualifizierter Rangrücktritt)

1. Der Anleger tritt hiermit gemäß § 39 Abs. 2 der Insolvenzordnung („InsO“) mit seinen Ansprüchen aus dem Nachrangdarlehen hinter die Forderungen der Gläubiger der Emittentin nach § 38 InsO und die Forderungen der Gläubiger der Emittentin nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Die Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen stehen im selben Rang wie die Forderungen der weiteren qualifiziert nachrangigen Gläubiger der Emittentin und die Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin.
  - a. „Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen“ sind die Ansprüche des Anlegers auf Zinszahlung und Rückzahlung des Nachrangdarlehens gegen die Emittentin einschließlich aller auf diese Ansprüche angefallenen Kosten und Zinsen („Nachrangforderungen“).
  - b. Forderungen nach § 38 InsO sind alle regulären Forderungen von Gläubigern gegen die Emittentin, die weder einem gesetzlichen Nachrang noch einem qualifizierten Rangrücktritt unterliegen. Dazu zählen z.B. Forderungen von Banken aus Darlehensverhältnissen, Forderungen von Vermietern, Handwerkern und sonstigen Dienstleistern, aber auch die Provisionsansprüche der mit dem Vertrieb der Nachrangdarlehen beauftragten Finanzanlagenvermittler.
  - c. Forderungen nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO sind die Forderungen von Gläubigern gegen die Emittentin, die einem gesetzlichen Nachrang unterfallen. Dies sind
    - (aa) die seit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger;
    - (bb) die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Insolvenzverfahren erwachsen;
    - (cc) Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten;
    - (dd) Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung der Emittentin
    - (ee) nach Maßgabe des § 39 Abs. 4 und 5 InsO Forderungen auf Rückgewähr eines Gesellschafterdarlehens oder Forderungen aus Rechtshandlungen, die einem solchen Darlehen wirtschaftlich entsprechen.
  - d. Qualifiziert nachrangige Forderungen sind Forderungen gegen die Emittentin, die aufgrund vertraglicher Vereinbarung oder gesetzlicher Regelung im Rang hinter die Forderungen der Gläubiger der Emittentin nach § 38 InsO und die Forderungen der Gläubiger der Emittentin nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurücktreten. Das sind die Nachrangforderungen aller Anleger, die Nachrangdarlehen zu diesen Bedingungen zeichnen, aber auch die Forderungen anderer Gläubiger, für die aufgrund vertraglicher Vereinbarung oder gesetzlicher Regelung ebenfalls ein qualifizierter Rangrücktritt gilt, z.B. Anleger anderer von der Emittentin ausgegebener qualifiziert nachrangiger Finanzinstrumente und Vermögensanlagen.
  - e. Einlagenrückgewähransprüche sind die Ansprüche, die die Gesellschafter der Emittentin in der Insolvenz oder der Liquidation der Emittentin oder im Fall ihres sonstigen Ausscheidens aus der Emittentin auf Rückzahlung ihrer Stammeinlagen haben.



# ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Finanz 4 GmbH

mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifiziertem Rangrücktritt

The logo for FIM, consisting of the letters 'FIM' in a bold, sans-serif font, enclosed within a thin black rectangular border.

2. In der Insolvenz und in der Liquidation der Emittentin werden die Nachrangforderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen erst befriedigt, wenn sämtliche Ansprüche aller Gläubiger der Emittentin nach § 38 InsO und aller Gläubiger der Emittentin nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO vollständig erfüllt sind. Sollten nach der Befriedigung der Forderungen der vorgenannten Gläubiger noch finanzielle Mittel übrig sein, werden die Ansprüche aller qualifiziert nachrangigen Gläubiger der Emittentin hieraus untereinander und mit den Einlagenrückgewähransprüchen der Gesellschafter der Emittentin gleichrangig befriedigt. Aus dieser Rangfolge ergibt sich für den Anleger ein hohes Risiko, im Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin seine Nachrangforderungen vollständig zu verlieren (**Nachrang**).
3. Außerhalb des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin und der Liquidation der Emittentin dürfen die Nachrangforderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen erst nach vollständiger Erfüllung aller Forderungen sämtlicher Gläubiger der Emittentin nach § 38 InsO und aller Forderungen sämtlicher Gläubiger der Emittentin nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO aus einem etwaigen zukünftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder aus (iii) sonstigem freien Vermögen befriedigt werden. Der Anleger kann seine Nachrangforderungen so lange und so weit nicht geltend machen, als zum Zeitpunkt seines Zahlungsverlangens ein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin bereits besteht oder gerade durch die Erfüllung der Nachrangforderung des Anlegers entstehen würde. Gründe für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens sind die Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO), drohende Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) und Überschuldung (§ 19 InsO). Wenn die Emittentin zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Leistungsverlangens durch den Anleger bereits zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht, können die Nachrangforderungen des Anlegers in rechtlich verbindlicher Weise bereits außerhalb des Insolvenzverfahrens für unbeschränkte Dauer nicht mehr durchsetzbar sein (**vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre**).
4. Infolge dieses Nachrangs mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre erhalten die unter diesen Bedingungen angebotenen Nachrangdarlehen den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, bei der der Anleger jedoch kein Gesellschafter der Emittentin wird und die Verwirklichung dieses Haftungsrisikos mangels Mitsprache- und Kontrollrechten nicht beeinflussen kann. Der Anlagebetrag stellt wirtschaftliches Eigenkapital der Emittentin dar, das den weiteren gegenwärtigen und zukünftigen Gläubigern der Emittentin (mit Ausnahme der Gläubiger mit qualifiziert nachrangigen Forderungen im Sinne des § 10 Abs. 1 d)) als Haftungsgegenstand dient. Diese können wegen ihrer Forderungen gegen die Emittentin also auf den Anlagebetrag des Anlegers zugreifen. Die Zeichnung der Nachrangdarlehen ist für Anleger daher mit einem unternehmerischen Geschäftsrisiko verbunden, das über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht.
5. Die vorstehenden Regelungen zum qualifizierten Rangrücktritt stellen keinen Verzicht der Anleger auf ihre Nachrangforderungen dar. Vielmehr bleiben diese Ansprüche auch dann bestehen, wenn und soweit der qualifizierte Rangrücktritt ihre Befriedigung zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht zulassen sollte. Es ist aber möglich, dass die Emittentin infolge des qualifizierten Rangrücktritts endgültig nicht mehr in der Lage sein könnte, die Nachrangforderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen zu erfüllen, was den wirtschaftlichen Totalverlust dieser Forderungen bedeuten würde



# ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Finanz 4 GmbH  
mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifiziertem Rangrücktritt

The logo for FIM (Finanz 4 GmbH) consists of the letters 'FIM' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a white rectangular border.

## Abschnitt 4: Sonstige Bestimmungen

### § 11 Quellensteuerabzug

1. Soweit die Emittentin gesetzlich zum Quellensteuerabzug verpflichtet ist, wird sie die auf die Kapitalerträge der Anleger entfallenden Steuern und etwaige weitere Abgaben und Gebühren von den Zinszahlungen einbehalten und an das zuständige Finanzamt abführen. Soweit keine Verpflichtung der Emittentin zum Quellensteuerabzug besteht, sind die Anleger für die Erklärung und Abführung der auf ihre Kapitalerträge anfallenden Steuern selbst verantwortlich. Will ein Anleger steuerliche Sonderregelungen in Anspruch nehmen, z.B. aufgrund einer Nichtveranlagungsbescheinigung oder einer Günstigerprüfung, obliegen die dazu erforderlichen Handlungen allein ihm. Die Emittentin und ihre Vertriebspartner leisten keine Steuerberatung.
2. In keinem Fall ist die Emittentin verpflichtet, den Anlegern einen finanziellen Ausgleich für Steuern, Abgaben und Gebühren zu gewähren, die auf Erträge aus dem Nachrangdarlehen anfallen.

### § 12 Einsichts- und Auskunftsrechte der Anleger

1. Anleger haben das Recht, selbst oder durch einen zur beruflichen Verschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- und steuerberatenden Berufe oder einen Wirtschaftsprüfer Einsicht in die Geschäftsunterlagen der Emittentin zu nehmen.
2. Die Einsichtnahme ist nur in den Geschäftsräumen der Emittentin und nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Der Anleger und sein Stellvertreter verpflichten sich, über alles, wovon sie in Ausübung des Einsichtsrechts Kenntnis erlangen, gegenüber jedermann strengstes Stillschweigen zu bewahren. Die Schweigepflicht besteht nicht, wenn und soweit der Anleger oder sein Stellvertreter aufgrund gesetzlicher Regelungen oder gerichtlicher oder behördlicher Anordnung zur Offenlegung bestimmter Tatsachen berechtigt oder verpflichtet ist.

### § 13 Keine Gesellschafterrechte

Mit der Zeichnung von Nachrangdarlehen erwerben Anleger ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegen die Emittentin auf Verzinsung und Rückzahlung der Anlagebeträge. Sie werden dadurch keine Gesellschafter der Emittentin. Anleger sind nicht berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen der Emittentin teilzunehmen, daran mitzuwirken und dort ihre Stimmen abzugeben. Anleger sind auch nicht am Gewinn und Liquidationserlös der Emittentin beteiligt.

### § 14 Mitwirkungspflichten der Anleger

1. Anleger sind verpflichtet der Emittentin ihre Stammdaten richtig und vollständig mitzuteilen und ihr sämtliche Änderungen derselben unverzüglich bekanntzugeben. Zu den Stammdaten gehören Name, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum und Geburtsort, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Bankverbindung.
2. Die Emittentin haftet nicht für Schäden und sonstige Nachteile, die Anlegern infolge der Verletzung ihrer vorgenannten Mitwirkungspflichten entstehen.

# ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Finanz 4 GmbH  
mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifiziertem Rangrücktritt

The logo for FIM (Finanz 4 GmbH) consists of the letters 'FIM' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a white rectangular border. The logo is positioned in the top right corner of the document, partially overlapping a dark red background element.

## § 15 Übertragung der Nachrangdarlehen

1. Der Anleger kann seine Rechte und Pflichten aus dem Nachrangdarlehen durch Rechtsgeschäft unter Lebenden auf Dritte übertragen. Die Rechte und Pflichten des Anlegers aus ein und demselben Nachrangdarlehensvertrag können nur vollständig übertragen werden. Die Übertragung ist zum 01. eines jeden Monats (Übertragungstichtag) zulässig und der Emittentin mit einer Frist von mindestens vier Wochen zum Übertragungstichtag unter Angabe der vollständigen Stammdaten (siehe § 14 Abs. 1) des Empfängers und Vorlage der schriftlichen (§ 126 BGB) Übertragungsvereinbarung anzuzeigen.
2. Die Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Nachrangdarlehen durch Rechtsgeschäft unter Lebenden ist unzulässig, wenn ihr die Emittentin nicht zustimmt. Die Emittentin wird ihre Zustimmung jedoch nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund ist insbesondere, aber nicht ausschließlich, gegeben, wenn die Übertragung zu gewerblichen Zwecken erfolgt, wenn die Emittentin gegen den übertragenden Anleger zum Übertragungstichtag offene Forderungen hat, wenn der Empfänger der Übertragung seinen Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort nicht in Deutschland hat oder wenn durch die Übertragung die Abwicklung des Nachrangdarlehensvertrags sonst erschwert oder unmöglich gemacht werden würde.
3. Gehen die Rechte und Pflichten aus einem Nachrangdarlehensvertrag aus Anlass des Todes eines Anlegers auf Dritte über, so haben diese der Emittentin zum Nachweis ihrer Berechtigung einen Erbschein, ein Testamentsvollstreckerzeugnis oder ein Zeugnis mit vergleichbarem Beweiswert vorzulegen. Fremdsprachige Urkunden sind auf Verlangen der Emittentin mit deutscher Übersetzung einzureichen. Die Emittentin kann auf die Vorlegung eines Erbscheins oder eines Testamentsvollstreckerzeugnisses verzichten, wenn ihr eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift des Testaments oder Erbvertrags des Anlegers sowie der Niederschrift über die zugehörige Eröffnungsverhandlung zur Verfügung gestellt wird.
4. Erfolgt die Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Nachrangdarlehen, gleich ob durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder aus Anlass des Todes eines Anlegers, auf eine Mehrheit von Personen, können diese ihre Rechte aus dem Nachrangdarlehen nur gemeinsam ausüben; sie haben der Emittentin einen gemeinsamen Vertreter zu benennen, der allein zur Wahrnehmung der Rechte und Pflichten aus dem Nachrangdarlehen befugt ist, und ein gemeinsames Konto anzugeben, auf das die Emittentin die Zahlungen aus dem Nachrangdarlehen mit befreiender Wirkung leisten kann.

## § 16 Anwendbares Recht

Auf die unter diesen Bedingungen angebotenen Nachrangdarlehen ist ausschließlich deutsches Recht mit Ausnahme des UN-Kaufrechts anwendbar.

## SCHULDBEITRITT

Stand 16.08.2023

### zwischen

der FIM Finanz 4 GmbH, Luitpoldstraße 48b, 96052 Bamberg, gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer, Jan Lerke

(Schuldnerin)

### und

der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, Luitpoldstraße 48b, 96052 Bamberg, gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer, Jan Lerke

(Beitretende)

### § 1 Gegenstand des Schuldbeitritts

Gegenstand dieses Schuldbeitritts sind die Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten der Schuldnerin aus der am 16.08.2023 unter der Bezeichnung „FF4/5,25/PP20“ in Form von Nachrangdarlehen emittierten Vermögensanlage. Die Anlagebedingungen für diese Vermögensanlage sind Bestandteil dieses Schuldbeitritts.

### § 2 Beitrittserklärung

Die Beitretende tritt hiermit sämtlichen Verbindlichkeiten der Schuldnerin aus der in § 1 genannten Vermögensanlage gegenüber den Anlegern bei, die diese Vermögensanlage gezeichnet haben oder noch zeichnen werden. Der Schuldbeitritt erfolgt zu den in den Anlagebedingungen festgelegten Konditionen mit der Maßgabe, dass an die Stelle der Emittentin die Beitretende tritt, sodass insbesondere auch der qualifizierte Rangrücktritt mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre im Verhältnis zwischen der Beitretenden und den Anlegern ebenso gilt wie im Verhältnis zwischen der Schuldnerin und den Anlegern.

Infolgedessen verändert auch dieser Schuldbeitritt den Charakter der angebotenen Vermögensanlage als unternehmerische Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion nicht.

## RISIKOBELEHRUNG

### für die Nachrangdarlehen der FIM Finanz 4 GmbH

#### Einleitung

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt, bestehend aus einem Nachrang und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre, sowie einer Beschränkung der für Zinszahlungen zur Verfügung stehenden Mittel. Damit sind Risiken verbunden, die in diesem Kapitel dargestellt werden.

#### Risiken und Risikofaktoren

Unter einem Risiko versteht man die Eventualität, dass mit einer (ggf. niedrigen, ggf. auch unbekanntem) Wahrscheinlichkeit ein (ggf. hoher, ggf. in seinem Ausmaß unbekannter) Schaden bei einer (wirtschaftlichen) Entscheidung eintritt oder ein erwarteter Vorteil ausbleibt ([www.gabler-banklexikon.de/definition/risiko-61010](http://www.gabler-banklexikon.de/definition/risiko-61010)).

Mit dieser Vermögensanlage sind folgende Risiken verbunden:

- Der eingesetzte Anlagebetrag ist während der Laufzeit der Vermögensanlage gebunden, und ein Verkauf der Vermögensanlage durch den Anleger an einen Dritten ist nur unter erschwerten Bedingungen möglich und kann mit erheblichen Kapitalverlusten verbunden sein.
- Der eingesetzte Anlagebetrag und zum Zeitpunkt des Risikoeintritts noch nicht ausgezahlte Zinsen können teilweise oder vollständig verloren gehen.
- Im Vermögen des Anlegers können Schäden eintreten, die im schlechtesten Fall über den Totalverlust des eingesetzten Anlagebetrags und der noch nicht ausgezahlten Zinsen hinaus seine Privatinsolvenz verursachen können.

Risikofaktoren sind die Umstände und Ereignisse, die zur Verwirklichung eines oder mehrerer der genannten Risiken führen können.

#### Risikokategorien

Zum besseren Verständnis dieser Risikobelehrung wurden die Risiken in drei Kategorien eingeteilt. Diese werden wie folgt erläutert:

- Der Kategorie 1 werden Risiken zugeordnet, deren Verwirklichung über den Totalverlust des Anlagebetrags und noch nicht ausgezahlter Zinsen hinaus eine Beschädigung des weiteren Vermögens des Anlegers zur Folge haben und seine Privatinsolvenz verursachen kann.
- Der Kategorie 2 rechnen Risiken zu, deren Verwirklichung zum teilweisen und vollständigen Verlust des Anlagebetrags und noch nicht ausgezahlter Zinsen führen kann.
- Zur Kategorie 3 gehören sonstige Risiken und Nachteile, die nicht unmittelbar zu Vermögensschäden beim Anleger, und / oder Kapital- oder Zinsverlusten führen, die aber die zu den Kategorien 1 und 2 gehörenden Risiken erhöhen oder ihre Einschätzung erschweren.

## Doppelstöckige Investitionsstruktur

Die angebotene Vermögensanlage beruht auf einer sog. „doppelstöckigen“ Investitionsstruktur. Diese ist dadurch gekennzeichnet, dass die Anlagebeträge der Anleger von der Emittentin durch die Vergabe von Nachrangdarlehen an die Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe weitergereicht werden. Somit gewähren die Anleger der Emittentin Nachrangdarlehen, die aus den Darlehensmitteln wiederum Nachrangdarlehen an Immobiliengesellschaften ausreicht.

Die Immobiliengesellschaften investieren die Darlehensmittel in den Kauf neuer Immobilien oder in erhaltende und verbessernde Maßnahmen an Bestandsimmobilien.

Die Erträge aus der Bewirtschaftung dieser Immobilien dienen den Immobiliengesellschaften dazu, an die Emittentin die vereinbarten Zinsen zu zahlen und die Nachrangdarlehen bei Fälligkeit zurückzuzahlen. Die Emittentin wiederum verwendet diese Zahlungen der Immobiliengesellschaften, um die vereinbarten Zinsen auf die Vermögensanlage zu zahlen und die Vermögensanlage bei Fälligkeit an die Anleger zurückzuzahlen.

Kommen die Immobiliengesellschaften ihren Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen nicht pünktlich und vollständig nach, könnte die Emittentin nicht über ausreichend finanzielle Mittel verfügen, um die vereinbarten Zahlungen aus der Vermögensanlage an die Anleger zu leisten. Die Anleger tragen auf diese Weise nicht nur unmittelbar das Risiko von Zahlungsausfällen („Adressenausfallrisiko“) der Emittentin, sondern mittelbar auch das Adressenausfallrisiko der Immobiliengesellschaften.

## Kumulative Verwirklichung von Risiken

Anleger sollten bei ihrer Anlageentscheidung beachten, dass die nachfolgend dargestellten Risiken auch kumuliert eintreten und sich ihre Auswirkungen gegenseitig verstärken können.

## Risikoeintrittswahrscheinlichkeiten

Über Risikoeintrittswahrscheinlichkeiten können keine verlässlichen Aussagen getroffen werden. Deshalb enthält diese Risikobelehrung auch keine Angaben dazu, als wie wahrscheinlich es die Emittentin erachtet, dass sich ein bestimmtes Risiko verwirklicht. Insbesondere lässt die Reihenfolge der nachfolgenden Darstellung keine Rückschlüsse auf die Wahrscheinlichkeit zu, mit der sich bestimmte Risiken nach Auffassung der Emittentin verwirklichen werden.

## Individuelle Risikofolgen

Die Auswirkungen, die die Verwirklichung von Anlagerisiken auf die wirtschaftliche Situation des Anlegers hat, hängen von dessen individuellen Verhältnissen ab. Jeder Anleger, der den Erwerb der angebotenen Vermögensanlage in Erwägung zieht, sollte daher prüfen, ob er die damit verbundenen Risiken wirtschaftlich tragen kann. Keinesfalls sollte die angebotene Vermögensanlage gezeichnet werden, wenn die Verwirklichung von Anlagerisiken dazu führen kann, dass der Lebensstandard oder die finanzielle Planung eines Anlegers beeinträchtigt wird. Die Emittentin empfiehlt, vor der Anlageentscheidung einen qualifizierten Berater zu konsultieren.

## Risikokategorie 1: Schädigung des weiteren Vermögens des Anlegers

### Größtmögliches Risiko für Anleger

Das größtmögliche für Anleger mit der angebotenen Vermögensanlage verbundene Risiko besteht (über den Totalverlust des Anlagebetrags und der zum Zeitpunkt der Risikoverwirklichung noch nicht ausgezahlten Zinsen hinaus) in ihrer Privatinsolvenz.

Dieses Risiko kann eintreten, wenn ein Anleger den Erwerbspreis für die Vermögensanlage fremdfinanziert. Aufgrund der mit der Vermögensanlage verknüpften Risiken ist es möglich, dass Verzinsung und Rückzahlung des Anlagebetrags teilweise oder vollständig ausfallen. Wenn nicht anders vereinbart, muss der Anleger das Fremdkapital, mit dem er den Erwerbspreis für die Vermögensanlage finanziert hat, jedoch auch in diesem Fall in voller Höhe verzinsen und zurückzahlen. Soweit hierzu keine Rückflüsse aus der Vermögensanlage zur Verfügung stehen, muss der Anleger Verzinsung und Rückzahlung des Fremdkapitals aus seinen weiteren Mitteln aufbringen. Sind diese nicht ausreichend, drohen dem Anleger Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Privatinsolvenz.

Dieses Risiko kann auch eintreten, wenn die Emittentin oder im Fall ihrer möglichen Insolvenz ihr Insolvenzverwalter Zahlungen zurückfordern, die der Anleger auf die Vermögensanlage erhalten hat. Das Risiko besteht insbesondere, wenn die Emittentin trotz Eingreifens des qualifizierten Rangrücktritts nach § 10 der Anlagebedingungen oder aus dafür nicht vorgesehenen Mitteln (§ 8 Abs. 3 der Anlagebedingungen) Zinsen zahlt oder trotz Eingreifens des qualifizierten Rangrücktritts nach § 10 der Anlagebedingungen Nachrangdarlehen teilweise oder vollständig zurückzahlt. Wenn der Anleger die ausgezahlten Mittel im Zeitpunkt ihrer Rückforderung verbraucht hat und sein weiteres Vermögen nicht ausreicht, um den Rückzahlungsanspruch zu bedienen, drohen ihm Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Privatinsolvenz.

Dieses Risiko kann schließlich auch eintreten, wenn Anleger infolge ihrer Investition in die Vermögensanlage zusätzliche Steuern zahlen müssen, was zum Beispiel bei Erreichen einer höheren einkommensteuerlichen Progressionsstufe der Fall sein kann. Sofern solche zusätzlichen Steuern nicht von den Erträgen aus der Vermögensanlage gedeckt sind und auch das weitere Vermögen des betroffenen Anlegers nicht ausreicht, um die Steuerzahlungen zu finanzieren, drohen diesem Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Privatinsolvenz.

Das größtmögliche mit der Vermögensanlage verbundene Risiko besteht daher (über den Totalverlust des eingesetzten Vermögens einschließlich des Agios und der noch nicht ausgezahlten Zinsen hinaus) in der Privatinsolvenz des Anlegers.

## Risikokategorie 2:

### Verlust des Anlagebetrags und der noch nicht ausgezahlten Zinsen

#### Beschreibung des Risikos

Es besteht das Risiko des teilweisen und vollständigen Ausfalls des Anlagebetrags sowie der zum jeweiligen Zeitpunkt der Risikoverwirklichung noch nicht ausgezahlten Zinsen. Der Anleger muss somit damit rechnen, dass er

- die für die Vermögensanlage vereinbarten Zinsen nicht vollständig erhält,
- für die Vermögensanlage keinerlei Zinsen erhält,
- nur einen Teil des eingesetzten Anlagebetrags zurückerhält,
- den Anlagebetrag gar nicht zurückerhält.

## Risikofaktoren

Die nachfolgend dargestellten Risikofaktoren können zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall des Anlagebetrags und der zum Zeitpunkt der Risikoverwirklichung noch nicht ausgezahlten Zinsen führen.

### Risikofaktoren auf der Ebene der Emittentin

Zunächst werden die Risikofaktoren angegeben, die sich aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin und aus dem Verhältnis zwischen der Emittentin und dem Anleger ergeben.

### Prognoserisiko

Die angebotene Vermögensanlage besteht in einer unternehmerische Beteiligung des Anlegers an der Geschäftstätigkeit der Emittentin, mit der Unwägbarkeiten verbunden sind. Das tatsächliche wirtschaftliche Ergebnis dieser Geschäftstätigkeit steht bei Erstellung dieser Risikobelehrung nicht fest. Somit steht auch nicht fest, ob die Emittentin aufgrund ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage fähig sein wird, ihren Verpflichtungen zur Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt pünktlich und in voller Höhe nachzukommen. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen. Über Verlauf und Ergebnis der geplanten Geschäftstätigkeit der Emittentin können nur Prognosen gestellt werden. Darunter versteht man zukunftsgerichtete Aussagen, die auf den Marktbeobachtungen, Annahmen, Einschätzungen und Erwartungen der Emittentin zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Risikobelehrung beruhen. Es besteht das Risiko einer negativen Abweichung der tatsächlichen Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Emittentin und ihres Ergebnisses von den Prognosen, die die Erfüllung der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus der Vermögensanlage gefährden kann.

### Unternehmerische Entscheidungen, fehlende Mitwirkungs- und Kontrollrechte der Anleger

Die zukünftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und damit die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen zur Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage nachzukommen, ist von den unternehmerischen Entscheidungen ihrer Funktionsträger (Geschäftsführer, Prokuristen) abhängig. Es besteht das Risiko, dass nachteilige unternehmerische Entscheidungen getroffen werden und die Emittentin aufgrund dessen nicht in der Lage ist, ihren Zins- und Rückzahlungspflichten pünktlich und in voller Höhe nachzukommen. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen.

### Risiken aufgrund von Interessenkonflikten

Unternehmerische Fehlentscheidungen können durch Interessenkonflikte begünstigt werden. Interessenkonflikte sind gegeben, wenn persönliche Umstände oder eigene wirtschaftliche Interessen geeignet sind, den Funktionsträger eines Unternehmens in der Unabhängigkeit seiner Tätigkeit und seiner Verpflichtung, zum Wohle des Unternehmens tätig zu sein, zu beeinträchtigen. Interessenkonflikte liegen somit insbesondere vor, wenn und soweit einer oder mehrere Funktionsträger (insbesondere Geschäftsführer oder Prokuristen) der Emittentin

- eigene wirtschaftliche Interessen verfolgen, die nicht vollständig mit den Interessen der Emittentin vereinbar sind
- oder neben der Emittentin für weitere Unternehmen tätig sind, deren wirtschaftliche Interessen nicht vollständig mit den Interessen der Emittentin übereinstimmen.



Insoweit ergeben sich besondere Umstände daraus, dass

- Herr Hans-Joachim Fleischer für die FIMC Beteiligungs GmbH und die FIMD Beteiligungs GmbH zusammen mit Herrn Jan Lerke als Prokurist tätig ist,
- Herr Hans-Joachim Fleischer Alleingesellschafter aller zur FIM Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften ist; hierdurch bildet er die Konzernspitze und kann wirtschaftlich und gesellschaftsrechtlich maßgeblichen Einfluss auf sämtliche Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe ausüben;
- der Prokurist der Emittentin, Herr Tobias Heerwagen, für die FIMC Beteiligungs GmbH und die FIMD Beteiligungs GmbH als Geschäftsführer und für alle weiteren Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe als Prokurist tätig ist,
- Herr Jan Lerke im Rahmen der bestehenden Beteiligungsverhältnisse nicht nur als Geschäftsführer für die Emittentin, sondern auch für alle weiteren Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe tätig ist.

Daher besteht das Risiko, dass Herr Fleischer, Herr Heerwagen und Herr Lerke bei ihren geschäftlichen Entscheidungen ihre eigenen bzw. die wirtschaftlichen Interessen der weiteren Gesellschaften, für die sie tätig sind, den Interessen der Emittentin vorziehen, was sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und deren Fähigkeit, ihren Pflichten zur Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage pünktlich und in voller Höhe nachzukommen, auswirken kann. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen.

### Schlüsselpersonenrisiken

Die unternehmerischen Entscheidungen der Emittentin können auch durch den Verlust von Schlüsselpersonen beeinträchtigt werden. Unter Schlüsselpersonen versteht man Personen, bei denen eine maßgebliche Einwirkung auf den Geschäftsverlauf eines Unternehmens zu erwarten ist oder bisher bestand. Schlüsselpersonen sind somit insbesondere Personen, deren Kenntnisse, Erfahrungen und Verbindungen für den Unternehmenserfolg von besonderer Bedeutung sind. Bei der FIM Unternehmensgruppe handelt es sich dabei um die Herren Hans-Joachim Fleischer, Tobias Heerwagen und Jan Lerke. Es besteht das Risiko, dass solche Schlüsselpersonen etwa infolge von Alter, Krankheit oder beruflicher Veränderung aus der Emittentin ausscheiden oder die Zeit, in der sie für die Emittentin tätig sind, reduzieren. Der Emittentin können auf diese Weise wichtige Kompetenzen und Kontakte verloren gehen, und es ist nicht gewährleistet, dass diese kurzfristig und adäquat ersetzt werden können. Dies kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und deren Fähigkeit auswirken, ihren Verpflichtungen zur Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage pünktlich und in voller Höhe nachzukommen. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen.

### Fehlende Mitsprache-, Kontroll- und Auskunftsrechte

Mit der Zeichnung der angebotenen Vermögensanlage erwerben Anleger schuldrechtliche Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung ihrer Anlagebeträge. Sie werden aber keine Gesellschafter der Emittentin und haben daher keine Mitsprache-, Kontroll- und Auskunftsrechte. Sie können die unternehmerischen Entscheidungen, die für die Emittentin getroffen werden, daher nicht beeinflussen.

### Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin ihren gegenwärtigen und künftigen Zahlungspflichten gegenüber ihren Gläubigern einschließlich der Anleger nicht vollständig und fristgerecht nachkommen kann. Dieser Fall tritt ein, wenn der Emittentin zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt nicht ausreichend liquide Mittel (also Geld und kurzfristig liquidierbare Vermögensgegenstände) zur Verfügung stehen, um ihre Verbindlichkeiten vollständig begleichen zu können. In einem solchen Fall kann es bei der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage zu Verzögerungen kommen.

Darüber hinaus ist es möglich, dass die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlage teilweise oder vollständig ausfallen. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen. Hierzu sollte auch der Risikohinweis zum qualifizierten Rangrücktritt auf Seite 17 dieser Broschüre beachtet werden.

## Überschuldung, Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin in Überschuldung gerät, zahlungsunfähig wird und die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen beantragen muss. In diesem Fall ist es möglich, dass die Emittentin ihren Verpflichtungen zur Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage nicht in voller Höhe nachkommen kann oder Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage vollständig ausfallen. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen. Hierzu sollte auch der Risikohinweis zum qualifizierten Rangrücktritt auf Seite 17 dieser Broschüre beachtet werden.

## Qualifizierter Rangrücktritt (Nachrang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)

Die angebotene Vermögensanlage ist mit einem qualifizierten Rangrücktritt, bestehend aus einem Nachrang und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre, ausgestattet. Mit der Zeichnung der angebotenen Vermögensanlage übernimmt der Anleger ein unternehmerisches Geschäftsrisiko, das über das ohnehin bestehende allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht.

§ 10 der Anlagebedingungen sieht vor, dass der Anleger gemäß § 39 Abs. 2 der Insolvenzordnung („InsO“) mit seinen Ansprüchen aus dem Nachrangdarlehen hinter die Forderungen der Gläubiger der Emittentin nach § 38 InsO und die Forderungen der Gläubiger der Emittentin nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurücktritt. Die Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen stehen im selben Rang wie die Forderungen der weiteren qualifiziert nachrangigen Gläubiger der Emittentin und die Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin.

### Erläuterung wichtiger Begriffe

„**Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen**“ sind die Ansprüche des Anlegers gegen die Emittentin auf Zinszahlung und Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage einschließlich aller auf diese Ansprüche angefallenen Kosten und Zinsen. Diese Ansprüche werden nachfolgend auch als „Nachrangforderungen“ bezeichnet.

„**Forderungen nach § 38 InsO**“ sind alle regulären Forderungen von Gläubigern gegen die Emittentin, die weder einem gesetzlichen Nachrang noch einem qualifizierten Rangrücktritt unterliegen.

„**Forderungen nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO**“ sind die Forderungen von Gläubigern gegen die Emittentin, die einem gesetzlichen Nachrang unterfallen. Dies sind

- die seit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger;
- die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Insolvenzverfahren erwachsen;
- Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten;
- Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung der Emittentin;
- nach Maßgabe des § 39 Abs. 4 und 5 InsO Forderungen auf Rückgewähr eines Gesellschafterdarlehens oder Forderungen aus Rechtshandlungen, die einem solchen Darlehen wirtschaftlich entsprechen.

„**Qualifiziert nachrangige Forderungen**“ sind Forderungen gegen die Emittentin, die aufgrund vertraglicher Vereinbarung oder gesetzlicher Regelung im Rang hinter die Forderungen der Gläubiger der Emittentin nach § 38 InsO und die Forderungen der Gläubiger der Emittentin nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurücktreten. Das sind die Nachrangforderungen aller Anleger, die die hiermit angebotenen Nachrangdarlehen zeichnen, aber auch die Forderungen anderer Gläubiger, für die aufgrund vertraglicher Vereinbarung oder gesetzlicher Regelung ebenfalls ein qualifizierter Rangrücktritt gilt, z.B. Anleger anderer von der Emittentin ausgegebener qualifiziert nachrangiger Finanzinstrumente, Vermögensanlagen und sonstiger Kapitalanlagen.

„**Einlagenrückgewähransprüche**“ sind die Ansprüche, die die Gesellschafter der Emittentin in der Insolvenz oder der Liquidation der Emittentin oder im Fall ihres sonstigen Ausscheidens aus der Emittentin auf Rückzahlung ihrer Gesellschaftereinlagen haben.

### Nachrang im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin und der Liquidation der Emittentin

In der Insolvenz und im Fall der Liquidation der Emittentin werden die Nachrangforderungen der Anleger aus den Nachrangdarlehen erst befriedigt, wenn sämtliche Ansprüche aller Gläubiger der Emittentin nach § 38 InsO und aller Gläubiger der Emittentin nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO vollständig erfüllt sind. Sollten nach der Befriedigung der Forderungen der vorgenannten Gläubiger noch finanzielle Mittel übrig sein, werden die Ansprüche aller qualifiziert nachrangigen Gläubiger der Emittentin hieraus untereinander und mit den Einlagenrückgewähransprüchen der Gesellschafter der Emittentin gleichrangig befriedigt. Aus dieser Rangfolge ergibt sich für den Anleger ein hohes Risiko, im Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin seine Nachrangforderungen vollständig zu verlieren.

### Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Außerhalb des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin und der Liquidation der Emittentin dürfen die Nachrangforderungen des Anlegers aus den Nachrangdarlehen erst nach vollständiger Erfüllung aller Forderungen sämtlicher Gläubiger der Emittentin nach § 38 InsO und aller Forderungen sämtlicher Gläubiger der Emittentin nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO aus einem etwaigen zukünftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder aus (iii) sonstigem freiem Vermögen befriedigt werden. Die Anleger können ihre Nachrangforderungen so lange und so weit nicht geltend machen, als zum Zeitpunkt ihres Zahlungsverlangens ein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin bereits besteht oder gerade durch die Erfüllung der Nachrangforderung des jeweiligen Anlegers entstehen würde. Gründe für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens sind die Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO), drohende Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) und Überschuldung (§ 19 InsO). Wenn die Emittentin zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Leistungsverlangens durch den jeweiligen Anleger bereits zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht, können die Nachrangforderungen dieses Anlegers in rechtlich verbindlicher Weise bereits außerhalb des Insolvenzverfahrens für unbeschränkte Dauer nicht mehr durchsetzbar sein.

### Unternehmerisches Risiko infolge des Nachrangs und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre

Infolge des Nachrangs und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre erhalten die angebotenen Nachrangdarlehen den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, bei der die Anleger jedoch keine Gesellschafter der Emittentin werden und die Verwirklichung dieses Haftungsrisikos nicht beeinflussen können, weil sie keine Mitsprache- und Kontrollrechte bei der Emittentin haben. Die Anlagebeträge der Anleger stellen wirtschaftliches Eigenkapital der Emittentin dar, das den weiteren gegenwärtigen und zukünftigen Gläubigern der Emittentin (mit Ausnahme der Gläubiger mit qualifiziert nachrangigen Forderungen) als Haftungsgegenstand dient. Diese können wegen ihrer Forderungen gegen die Emittentin also auf die Anlagebeträge der Anleger zugreifen. Die Zeichnung der Vermögensanlage ist für die Anleger daher mit einem unternehmerischen Geschäftsrisiko verbunden, das über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht.

### Keine Offenlegungspflichten der Emittentin

Da diese Vermögensanlage unter Inanspruchnahme der Prospektausnahme nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) VermAnlG ausgegeben wird, ist die Emittentin nicht verpflichtet, ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu Beginn des öffentlichen Angebots mithilfe eines Verkaufsprospekts offenzulegen. Die Emittentin ist auch nicht verpflichtet, während der Dauer und nach der Beendigung des öffentlichen Angebots der Vermögensanlage Angaben zu Umständen zu veröffentlichen, die zusammen mit der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre dazu führen, dass sie die Ansprüche der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage bei Fälligkeit nicht oder nicht vollständig erfüllen kann. Somit besteht das Risiko, dass die Emittentin schon zum Zeitpunkt der Zeichnung der Vermögensanlage durch den Anleger nicht in der Lage sein könnte, ihren Zahlungsverpflichtungen aus den Nachrangdarlehen nachzukommen, und der Anleger davon keine Kenntnis erlangt.

### Risiko infolge der Beschränkung der für Zinszahlungen zur Verfügung stehenden Mittel

§ 8 Abs. 3 der Anlagebedingungen sieht vor, dass die Emittentin Zinszahlungen aus dieser Vermögensanlage ausschließlich aus dem Teil ihres Eigenkapitals leisten darf, der nicht gegen Ausschüttungen besonders geschützt ist. Als gegen Ausschüttungen besonders geschützt gelten das Stammkapital, alle Rücklagen und alle Teile des Bilanzgewinns der Emittentin, die nach den Vorschriften des Gesellschaftsrechts und den Rechnungslegungsvorschriften nicht für Ausschüttungen an die Gesellschafter der Emittentin verwendet werden dürfen. Diese Beschränkung für die Erfüllung der Zinsansprüche der Anleger tritt zu dem in § 10 der Anlagebedingungen geregelten qualifizierten Rangrücktritt (siehe dazu den Risikohinweis auf Seite 25 dieser Broschüre) hinzu. Auch, wenn der qualifizierte Rangrücktritt nicht eingreift, darf die Emittentin somit keine Zinsen an die Anleger auszahlen, wenn und soweit sie nicht in der Lage ist, diese aus dem nicht gegen Ausschüttungen besonders geschützten Teil ihres Eigenkapitals zu finanzieren. Ausgefallene Zinszahlungen muss sie zwar nachholen, wenn die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 der Anlagebedingungen nicht mehr vorliegen; dennoch besteht für die Anleger gegenüber regulären Darlehen bzw. Nachrangdarlehen, bei denen keine vergleichbaren Beschränkungen für Zinszahlungen vereinbart sind, ein erhöhtes Risiko, Zinsen nicht, nicht vollständig und / oder nicht zum vereinbarten Zeitpunkt zu erhalten.

### Fremdfinanzierungsrisiken

Die Emittentin kann zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit über die Ausgabe der angebotenen Vermögensanlage hinaus weiteres Fremdkapital aufnehmen, etwa in Form von Bankdarlehen oder durch Ausgabe von Wertpapieren und weiteren Vermögensanlagen.

### Erhöhtes Insolvenz- und Ausfallrisiko

Daraus ergibt sich infolge einer höheren Verschuldung ein erhöhtes Zahlungsausfall- und Insolvenzrisiko der Emittentin. Insbesondere besteht das Risiko, dass die Zahlungsfähigkeit der Emittentin durch wachsende Verbindlichkeiten beeinträchtigt wird. Der in § 10 der Anlagebedingungen geregelte qualifizierte Rangrücktritt hat zur Folge, dass die Emittentin die Forderungen anderer Fremdkapitalgläubiger vorrangig vor den Ansprüchen der Anleger auf Verzinsung und Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage befriedigen muss, sofern für die Forderungen solcher anderen Fremdkapitalgläubiger nicht ebenfalls ein qualifizierter Rangrücktritt gilt. Die Beschränkung der für Zinszahlungen zur Verfügung stehenden Mittel in § 8 Abs. 3 der Anlagebedingungen kann zur Folge haben, dass nach der Befriedigung der Ansprüche der weiteren Fremdkapitalgläubiger nicht mehr ausreichend finanzielle Mittel vorhanden sind, um die Zinsansprüche der Anleger aus der Vermögensanlage zu erfüllen. Hierzu sollte auch der Risikohinweis „Risiko infolge der Beschränkung der für Zinszahlungen zur Verfügung stehenden Mittel“ auf Seite 19 dieser Broschüre beachtet werden. Je mehr Fremdkapital die Emittentin aufnimmt, desto höher ist mithin das Risiko, dass Zinsen und Rückzahlung auf die Vermögensanlage verspätet geleistet werden oder teilweise oder vollständig ausfallen.

## Negative Hebeleffekte

Darüber hinaus besteht das Risiko negativer Hebeleffekte. Die Hebelwirkung beruht darauf, dass der Einsatz von Fremdkapital im Vergleich zu einer reinen Eigenkapitalinvestition höhere Investitionen ermöglicht. Sobald die Fremdkapitalzinsen höher sind als die Gesamtkapitalrendite, definiert als Rendite des gesamten für Investitionszwecke eingesetzten Eigen- und Fremdkapitals, erwirtschaftet die Emittentin mit ihrer Geschäftstätigkeit Verluste. Ursache können entweder steigende Fremdkapitalzinsen, eine sinkende Gesamtkapitalrendite oder eine Kombination von beidem sein. Ist der Fremdkapitalzins höher als die Gesamtkapitalrendite, verringert sich die Rentabilität des Eigenkapitals umso mehr, je größer die negative Differenz zwischen Fremdkapitalzins und Gesamtkapitalrendite auf der einen Seite und der Grad der Verschuldung der Emittentin auf der anderen Seite ist. Im schlechtesten Fall kann diese Entwicklung zur Insolvenz der Emittentin führen.

## Zusammenfassender Hinweis

Mit der Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals durch die Emittentin ist somit das Risiko verbunden, dass diese ihren Verpflichtungen zur Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage nicht pünktlich oder nicht in voller Höhe nachkommen kann. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen.

## Finanzierungsrisiken

Es besteht das Risiko, dass die angebotene Vermögensanlage nicht in voller Höhe platziert werden kann. Der Emittentin stehen dann möglicherweise weniger Mittel zur Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit zur Verfügung als geplant.

## Geringere Risikostreuung

Damit ist das Risiko verbunden, dass die Emittentin weniger Finanzierungsmittel an Immobiliengesellschaften vergeben kann als kalkuliert. Dies wirkt sich nachteilig auf die Risikostreuung aus, sodass der Zahlungsausfall einer Immobiliengesellschaft die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin stärker beeinträchtigt als dies der Fall wäre, wenn der Emittentin die geplanten Einnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage vollständig zur Verfügung stehen würden. Aus einer möglichen Minderplatzierung ergibt sich folglich das Risiko, dass die Emittentin ihren Verpflichtungen zur Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage nicht pünktlich oder nicht in voller Höhe nachkommen kann. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen.

## Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals

Wenn die Emittentin wegen einer Minderplatzierung der angebotenen Vermögensanlage Anlegermittel durch die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals ersetzen muss, zum Beispiel in Form nicht nachrangiger Darlehen von Banken und privaten Kapitalgebern, ergeben sich daraus zusätzliche Risiken für die Anleger, wie sie unter der Überschrift „Fremdfinanzierungsrisiken / Erhöhtes Insolvenz- und Ausfallrisiko“ auf Seite 19 dieser Broschüre beschrieben wurden



### Risiko der Rückabwicklung der Vermögensanlage

Ferner besteht das Risiko, dass die Einnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage – ggfs. unter Berücksichtigung der damit verbundenen Kosten – nicht ausreichen, um Finanzierungsmittel in ausreichender Höhe an Immobiliengesellschaften zu vergeben, mit der Folge, dass die Vermögensanlage rückabgewickelt werden muss. Für den Anleger hätte dies die Konsequenz, dass er keine Zinserträge erzielen würde. Darüber hinaus muss u.U. damit gerechnet werden, dass die eingezahlten Anlagebeträge (einschließlich des Agios) im Rahmen einer Rückabwicklung nicht vollständig zurückgezahlt werden können, weil bis zum Zeitpunkt der Rückabwicklung bereits Kosten entstanden sein können – z.B. in Form von Vermittlungsprovisionen – und auch das weitere Vermögen der Emittentin nicht für eine vollständige Rückzahlung der Anlagebeträge ausreicht. Damit ist das Risiko verbunden, dass die Anleger Teile der eingesetzten Anlagebeträge verlieren.

### Risiken im Zusammenhang mit der Ausübung von Widerrufsrechten

Anlegern, die nach § 13 BGB als Verbraucher gelten, steht nach § 312g BGB ein Widerrufsrecht zu, wenn sie die Vermögensanlage aufgrund außerhalb von geschlossenen Geschäftsräumen oder im Fernabsatz abgeschlossener Verträge erwerben. Wird die Vertragserklärung eines Anlegers widerrufen, kommt es zur Rückabwicklung des Vertrags über den Erwerb der Vermögensanlage, sodass dem widerrufenden Anleger der bereits eingezahlte Anlagebetrag einschließlich des Agios zurückgezahlt werden muss. Die Widerrufsfrist beträgt grds. 14 Tage ab Vertragsschluss, kann unter den in § 356 Abs. 3 BGB genannten Umständen aber auch später beginnen. Infolgedessen besteht das Risiko, dass Anleger von ihren Widerrufsrechten zu einem Zeitpunkt Gebrauch machen, zu dem sie den gezeichneten Anlagebetrag und das Agio bereits auf das Konto der Emittentin überwiesen haben und diese die ihr zur Verfügung gestellten Mittel bereits in Nachrangdarlehen an Immobiliengesellschaften investiert hat. Sollten die liquiden Mittel der Emittentin nicht ausreichen, um Anlegern, die ihre Widerrufsrechte ausüben, die Anlagebeträge einschließlich des Agios zurückzuzahlen, könnte die Emittentin gezwungen sein, Nachrangdarlehensverträge mit Immobiliengesellschaften (ganz oder teilweise) zu kündigen. Diese könnten, je nach Stand der Investition der Darlehensmittel, wiederum gezwungen sein, Immobilien kurzfristig und mit Verlust zu verkaufen, um die Rückzahlungsansprüche der Emittentin zu bedienen. Dies könnte die Fähigkeit der Immobiliengesellschaften, ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Nachrangdarlehen nachzukommen, beeinträchtigen, weshalb wiederum die Emittentin ihrerseits nicht in der Lage sein könnte, ihre Verpflichtungen zur Verzinsung und Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage pünktlich und in voller Höhe zu erfüllen. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen.

### Blindpoolrisiken

Die prognostizierten Einnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage sind zur Weiterreichung an zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Risikobelehrung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe bestimmt. Die Emittentin wird also erst nach Eingang der Anlegermittel entscheiden, welche Immobiliengesellschaften Finanzierungsmittel in welcher Höhe erhalten werden. Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich somit um einen Blindpool, wobei das in § 5b Abs. 2 VermAnlG geregelte Blindpoolverbot vorliegend nicht greift, da diese Vermögensanlage unter Inanspruchnahme der Prospektausnahme gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) VermAnlG angeboten wird.

Mit Blindpoolkonstruktionen sind besondere Risiken verbunden.

Anleger können ihr Risiko nicht präzise einschätzen

Anleger können ihr Risiko zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung nicht präzise einschätzen, da sie die konkreten Investitionsobjekte der Emittentin, also die Immobiliengesellschaften, an die die Einnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage weitergereicht werden, nicht kennen.

Risiken bei der Auswahl der Immobiliengesellschaften

Es besteht das Risiko, dass aufgrund von Fehleinschätzungen der Entscheidungsträger der Emittentin Nachrangdarlehen an Immobiliengesellschaften ausgereicht werden, die aufgrund ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht fähig sind, ihren daraus resultierenden Verpflichtungen zur Zinszahlung und Rückzahlung gegenüber der Emittentin pünktlich und in vereinbarter Höhe nachzukommen. So können sich im Vermögen und in den Verbindlichkeiten einer Immobiliengesellschaft Risikopositionen befinden, die bei Abschluss des Nachrangdarlehensvertrags mit dieser Immobiliengesellschaft nicht erkannt wurden, und die zu Ausfällen bei der Verzinsung und Rückzahlung des Nachrangdarlehens führen.

Somit besteht das Risiko, dass die Emittentin mit der geplanten Vergabe der Nachrangdarlehen an die Immobiliengesellschaften keine ausreichenden Einnahmen erzielt, um ihrer Verpflichtung zur Verzinsung und Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage gegenüber den Anlegern pünktlich und in voller Höhe nachzukommen. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen.

## Rechtliche und steuerrechtliche Risiken

Die angebotene Vermögensanlage wurde auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Risikobelehrung geltenden Rechts- und Steuerrechtslage und ihrer Interpretation durch die mit ihrer Konzeption beauftragten Personen entwickelt. Es bestehen die Risiken der Fehlinterpretation sowie künftiger Änderungen des anwendbaren Rechts und Steuerrechts.

Die zuständigen Behörden und Gerichte könnten die auf die Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit, die Anleger und die Vermögensanlage anwendbaren Gesetze und Verordnungen anders verstehen als die Personen, die diese Vermögensanlage entwickelt haben. Darüber hinaus unterliegen das Recht und das Steuerrecht einer laufenden Entwicklung, sodass ständig mit Änderungen der einschlägigen Rechtsgrundlagen gerechnet werden muss.

Abweichungen der tatsächlichen von der angenommenen Rechts- und Steuerrechtslage können dazu führen, dass wesentliche wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Aussagen betreffend die Emittentin, ihre Geschäftstätigkeit und diese Vermögensanlage unzutreffend sind. Dies kann die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen haben.

Mögliche Unzulässigkeit des Angebots dieser Vermögensanlage

So könnte das Angebot dieser Vermögensanlage von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständiger Aufsichtsbehörde für unzulässig erklärt werden. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn die BaFin den in den Anlagebedingungen geregelten qualifizierten Rangrücktritt für unwirksam hält, sodass die Emittentin mit dem Angebot und der Durchführung der Vermögensanlage das Einlagengeschäft im Sinne des § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 KWG betreiben würde, ohne über die dafür erforderliche Bankbetriebserlaubnis nach § 32 Abs. 1 S. 1 KWG zu verfügen. Zudem könnte die BaFin davon ausgehen, dass die angebotene Vermögensanlage ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, oder spätere Veränderungen der Anlagebedingungen für die angebotene Vermögensanlage oder der Geschäftstätigkeit der Emittentin könnten zu einer solchen Einschätzung führen.



Die BaFin wäre in den vorgenannten Fällen gem. §§ 37 Abs. 1 KWG, 15 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 KAGB befugt, die sofortige Einstellung des Geschäftsbetriebs der Emittentin und die unverzügliche Abwicklung ihrer Geschäfte anzuordnen. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Anleger mit der Vermögensanlage ab dem Zeitpunkt der Einstellungs- und Abwicklungsanordnung keine Zinsen mehr erzielen würden. Weiter besteht das Risiko, dass das liquide Vermögen der Emittentin nicht zur Rückzahlung der Vermögensanlage ausreichen würde und die Emittentin zur Erlangung der für diese Rückzahlung erforderlichen liquiden Mittel die mit den Immobiliengesellschaften geschlossenen Nachrangdarlehensverträge außerordentlich kündigen müsste, die wiederum gezwungen sein könnten, Immobilien kurzfristig und mit Verlust zu verkaufen, um ihre aufgrund einer Rückabwicklungsanordnung sofort fälligen Rückzahlungspflichten gegenüber der Emittentin erfüllen zu können. Es besteht das Risiko, dass die Immobiliengesellschaften im Fall einer Rückabwicklungsanordnung zur Rückzahlung der Nachrangdarlehen an die Emittentin nicht oder nicht vollständig in der Lage wären, sodass die Emittentin die Vermögensanlagen ihrerseits nicht oder nicht vollständig an die Anleger zurückzahlen könnte. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen.

Es besteht das Risiko, dass die BaFin die Anwendbarkeit der Prospektausnahme des § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) VermAnlG auf das vorliegende Angebot nicht anerkennen könnte. Dann könnte sie der Emittentin das Angebot dieser Vermögensanlage nach § 18 Abs. 1 Nr. 2 VermAnlG untersagen. Eine Untersagungsverfügung würde nur Wirkungen für die Zukunft entfalten, sodass vor der Untersagung abgeschlossene Nachrangdarlehensverträge zwischen der Emittentin und Anlegern unbeschadet etwaiger Schadensersatzansprüche dieser Anleger wirksam bleiben würden. Eine Untersagung des Angebots dieser Vermögensanlage könnte damit zu einer Minderplatzierung mit den im Risikohinweis „Finanzierungsrisiken“ auf Seite 20 dieser Broschüre beschriebenen Konsequenzen führen. Zudem könnte die BaFin der Emittentin gemäß § 29 Abs. 1 Nr. 1e, Abs. 3 VermAnlG ein Bußgeld in Höhe von bis zu 500.000 € auferlegen. Ein solches Bußgeld könnte die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zahlungsverpflichtungen aus den angebotenen Nachrangdarlehen nachzukommen, beeinträchtigen, und zu ihrer Insolvenz führen.

### Mögliche Beschränkungen, Auflagen und zusätzliche Kosten der Geschäftstätigkeit der Emittentin und des Angebots und der Durchführung dieser Vermögensanlage

Es besteht das Risiko, dass die Geschäftstätigkeit der Emittentin oder das Angebot dieser Vermögensanlage Beschränkungen oder Auflagen unterliegen oder mit Kosten verbunden sind, die aufgrund einer Fehleinschätzung der Rechtslage zum Zeitpunkt des öffentlichen Angebots dieser Vermögensanlage nicht erkannt wurden oder sich aus späteren Änderungen der Rechtslage ergeben. Solche Beschränkungen, Kosten und Auflagen können die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen zur Zins- und Rückzahlung aus der angebotenen Vermögensanlage nachzukommen, beeinträchtigen. Sie können dazu führen, dass die Anleger Zinsen und Rückzahlung nicht pünktlich, nicht vollständig oder gar nicht erhalten.

### Abweichungen der tatsächlichen von der angenommenen Steuerrechtslage

Abweichungen der tatsächlichen von der angenommenen Steuerrechtslage können zur Folge haben, dass die Emittentin auf ihr Vermögen und ihre Erträge zusätzliche, nicht eingeplante Steuern entrichten muss. Solche zusätzlichen Steuern können die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen zur Zins- und Rückzahlung aus der angebotenen Vermögensanlage nachzukommen, beeinträchtigen. Auch insoweit besteht das Risiko, dass Zins und Rückzahlung aus der Vermögensanlage nicht pünktlich, nicht vollständig oder gar nicht geleistet werden.

Zudem besteht das Risiko, dass die Anleger im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage zur Zahlung zusätzlicher Steuern verpflichtet werden könnten, welche die Nachsteuerrendite der angebotenen Vermögensanlage für diese Anleger mindern und ggfs. zu Steuernachzahlungen führen könnten.

### **Risiken in Bezug auf den Schuldbeitritt der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH**

Zwar hat die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH die Verbindlichkeiten der Emittentin aus der Vermögensanlage im Wege eines Schuldbeitritts mitübernommen, d.h. sie haftet den Anlegern neben der Emittentin für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage. Jedoch tragen die Anleger das Risiko von Zahlungsausfällen und Insolvenz der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ebenso wie das Ausfall- und Insolvenzrisiko der Emittentin, wobei die Ansprüche der Anleger gegenüber der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH auf Verzinsung und Rückzahlung ihrer Nachrangdarlehen demselben Nachrang mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (qualifizierten Rangrücktritt) unterliegen, wie dieser zwischen den Anlegern und der Emittentin vereinbart wurde. Die vorliegenden, auf die Emittentin bezogenen, Risikohinweise gelten somit für den Schuldbeitritt der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH entsprechend. Sie gelten lediglich nicht für das Risiko der Mittelbeschränkung für Zinszahlungen (vgl. dazu den Risikohinweis auf Seite 19), denen nur die Emittentin, nicht jedoch die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH unterliegt. Anleger sollten den Schuldbeitritt der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH daher keinesfalls als Sicherheit für die Verzinsung und Rückzahlung ihrer Anlagebeträge verstehen.

### **Risikofaktoren auf der Ebene der Immobiliengesellschaften**

Nachfolgend werden die Risiken beschrieben, die im Verhältnis zwischen den Immobiliengesellschaften und der Emittentin auftreten können. Diese Risiken betreffen die Anleger insoweit, als die Emittentin die Einnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage planmäßig nutzen wird, um an zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Risikobelehrung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe Finanzierungsmittel in Form von Nachrangdarlehen zu vergeben, und die Zins- und Tilgungsleistungen der Immobiliengesellschaften aus diesen Nachrangdarlehen planmäßig dazu verwenden wird, um ihren Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Vermögensanlage nachzukommen. Somit besteht das Risiko, dass Zahlungen der Immobiliengesellschaften aus den Nachrangdarlehen verspätet geleistet werden oder ausfallen und die Emittentin infolgedessen nicht in der Lage sein könnte, ihren Verpflichtungen zur Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage pünktlich und in voller Höhe nachzukommen. Verwirklicht sich daher im Verhältnis zwischen den Immobiliengesellschaften und der Emittentin eines der nachfolgend beschriebenen Risiken, kann dies für die Anleger die Konsequenz haben, dass sie Zinsen und Rückzahlung aus der angebotenen Vermögensanlage verspätet erhalten oder den eingesetzten Anlagebetrag und die noch nicht ausgezahlten Zinsen teilweise oder vollständig verlieren

Wenn nachfolgend von „Nachrangdarlehen“ die Rede ist, sind damit stets die Nachrangdarlehen gemeint, die die Emittentin den Immobiliengesellschaften aus den Einnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage gewähren wird.

### **Unternehmerische Entscheidungen, fehlende Mitwirkungs- und Kontrollrechte der Emittentin**

Es besteht das Risiko, dass die Fähigkeit der Immobiliengesellschaften, ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Nachrangdarlehen nachzukommen, durch unternehmerische Fehlentscheidungen beeinträchtigt wird. Insoweit bestehen im Verhältnis zwischen den Immobiliengesellschaften und der Emittentin dieselben Risiken, die für das Verhältnis zwischen der Emittentin und den Anlegern bereits unter der Überschrift „Unternehmerische Entscheidungen, fehlende Mitwirkungs- und Kontrollrechte der Anleger“ auf Seite 15 dieser Broschüre beschrieben wurden, wobei die Emittentin durch die Vergabe von Nachrangdarlehen ebenfalls keine Gesellschafterin der Immobiliengesellschaften wird und daher keine Mitsprache-, Kontroll- und Auskunftsrechte hat. Hieraus ergibt sich das Risiko, dass die Immobiliengesellschaften infolge unternehmerischer Fehlentscheidungen ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Nachrangdarlehen nicht pünktlich und nicht in voller Höhe nachkommen können. Es besteht das Risiko, dass die Zins- und Tilgungsleistungen der Immobiliengesellschaften aus diesen Nachrangdarlehen vollständig ausfallen.

## **Liquiditätsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass die Immobiliengesellschaften nicht über ausreichend Liquidität verfügen werden, um ihren gegenwärtigen und künftigen Zahlungspflichten gegenüber der Emittentin pünktlich und in vereinbarter Höhe nachzukommen. Zahlungen der Immobiliengesellschaften an die Emittentin können mithin verspätet erfolgen sowie teilweise oder vollständig ausfallen. Dieses Risiko entspricht demjenigen, das für das Verhältnis zwischen der Emittentin und den Anlegern bereits das für das Verhältnis zwischen der Emittentin und den Anlegern bereits unter der Überschrift „Liquiditätsrisiko“ auf Seite 16 dieser Broschüre beschrieben wurde. Zusätzlich sollte der Risikohinweis „Qualifizierter Rangrücktritt (Nachrang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)“ weiter unten auf dieser Seite beachtet werden.

## **Überschuldung, Zahlungsunfähigkeit, Insolvenz**

Es besteht das Risiko, dass eine oder mehrere Immobiliengesellschaften in Überschuldung geraten, zahlungsunfähig werden und die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen beantragen müssen. In diesem Fall können die betroffenen Immobiliengesellschaften ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Nachrangdarlehen nicht mehr nachkommen.

## **Qualifizierter Rangrücktritt (Nachrang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)**

Die Nachrangdarlehensverträge zwischen der Emittentin und den Immobiliengesellschaften werden voraussichtlich ebenso wie die für die angebotene Vermögensanlage geltenden Anlagebedingungen mit einem qualifizierten Rangrücktritt, bestehend aus einem Nachrang und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre, ausgestattet sein. Insoweit wird die Emittentin hinsichtlich ihrer Forderungen auf Verzinsung und Rückzahlung der Nachrangdarlehen durch die Immobiliengesellschaften demselben Risiko ausgesetzt sein, dem die Anleger hinsichtlich ihrer Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage unterliegen. Die Erläuterungen unter der Überschrift „Qualifizierter Rangrücktritt (Nachrang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)“ auf Seite 17 dieser Broschüre gelten daher für das Verhältnis zwischen der Emittentin und den Immobiliengesellschaften entsprechend. Hieraus ergibt sich das gegenüber regulären, nicht nachrangigen Darlehensforderungen erhöhte Risiko, dass die Immobiliengesellschaften ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Nachrangdarlehen nicht pünktlich und nicht in voller Höhe nachkommen werden oder die Zins- und Tilgungsleistungen der Immobiliengesellschaften aus diesen Nachrangdarlehen vollständig ausfallen. Für die Anleger besteht somit ein „doppelter“ qualifizierter Rangrücktritt, da sie die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlage voraussichtlich nur erhalten werden, wenn weder der zwischen ihnen und der Emittentin noch der zwischen der Emittentin und den Immobiliengesellschaften vereinbarte qualifizierter Rangrücktritt greift.

## **Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals durch die Immobiliengesellschaften**

Risiken ergeben sich daraus, dass die Immobiliengesellschaften zur Finanzierung ihrer Investitionen planmäßig neben den mit den Nettoeinnahmen aus dem Angebot dieser Vermögensanlage finanzierten Nachrangdarlehen der Emittentin weiteres Fremdkapital in Form von Bankdarlehen einsetzen werden. Im Verhältnis zwischen der Emittentin und den Immobiliengesellschaften bestehen daher dieselben Risiken, die sich für die Anleger aus der Aufnahme weiteren Fremdkapitals durch die Emittentin ergeben. Diese Risiken werden unter der Überschrift „Fremdfinanzierungsrisiken“ auf Seite 19 dieser Broschüre beschrieben. Auf die dortigen Erläuterungen wird mit der Maßgabe verwiesen, dass mit der Aufnahme weiteren Fremdkapitals durch die Immobiliengesellschaften in Form von Bankdarlehen sicher zu rechnen ist und die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus diesen Bankdarlehen vorrangig vor den Ansprüchen der Emittentin auf Verzinsung und Rückzahlung der Nachrangdarlehen zu erfüllen sein werden. Hieraus ergibt sich das Risiko, dass die Immobiliengesellschaften ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Nachrangdarlehen nicht pünktlich und nicht in voller Höhe nachkommen können. Es besteht das Risiko, dass die Zins- und Tilgungsleistungen der Immobiliengesellschaften aus diesen Nachrangdarlehen vollständig ausfallen.

### Blindpoolrisiken

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Risikobelehrung steht nicht fest, in welche konkreten Immobilien die Immobiliengesellschaften die Finanzierungsmittel, die sie von der Emittentin aus den Nettoeinnahmen aus dem Angebot dieser Vermögensanlage erhalten werden, investieren werden. Mangels Kenntnis dieser konkreten Immobilien können die Anleger bei Zeichnung der Vermögensanlage und die Emittentin zum Zeitpunkt der Vergabe ihrer Nachrangdarlehen nicht präzise einschätzen, welchen Risiken die zukünftigen Investitionen der Immobiliengesellschaften unterliegen werden. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass sich die zukünftigen Investitionsentscheidungen der Immobiliengesellschaften als nachteilhaft erweisen, etwa weil Immobilien hinsichtlich ihrer Instandsetzung, Instandhaltung, Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit Risiken und Mängel aufweisen und Bewirtschaftung und Verkauf gegenüber den Kalkulationen mit Mehrkosten und Mindereinnahmen verbunden sind. Hieraus ergibt sich das Risiko, dass die Immobiliengesellschaften ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Nachrangdarlehen nicht pünktlich und nicht in voller Höhe nachkommen können. Es besteht das Risiko, dass die Zins- und Tilgungsleistungen der Immobiliengesellschaften aus diesen Nachrangdarlehen vollständig ausfallen.

### Investitionsrisiken

Bei ihren beabsichtigten Investitionen in den Kauf neuer Immobilien oder erhaltende und verbessernde Maßnahmen in Bestandsimmobilien unterliegen die Immobiliengesellschaften den Risiken ungeplanter Mehraufwendungen und Mindereinnahmen, die zu negativen Abweichungen der tatsächlichen von den kalkulierten Ergebnissen dieser Investitionen führen können. Damit ist das Risiko verbunden, dass die Immobiliengesellschaften ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Nachrangdarlehen nicht pünktlich und nicht in voller Höhe nachkommen können. Es besteht das Risiko, dass die Zins- und Tilgungsleistungen der Immobiliengesellschaften aus diesen Nachrangdarlehen vollständig ausfallen.

Im Einzelnen bestehen folgende Risikofaktoren:

- Die Preisentwicklung am Immobilienmarkt unterliegt derzeit, bedingt durch die Corona-Pandemie, den Krieg in der Ukraine und die hohe Inflation, erhöhten Unsicherheiten. Zuverlässige Aussagen darüber, wie sich die Immobilienpreise tatsächlich entwickeln werden, sind nicht möglich. So kann es bei Immobilien zu kurzfristigen Preissteigerungen kommen, sodass die Kaufpreise für von Immobiliengesellschaften zu erwerbende Immobilien höher sind als geplant. Ebenso können die Kaufpreise für Immobilien jederzeit kurzfristig fallen, sodass Immobiliengesellschaften Objekte nicht zu den kalkulierten Preisen verkaufen können.
- Es besteht das Risiko, dass Immobiliengesellschaften die zur Finanzierung ihrer Investitionsvorhaben benötigten Bankdarlehen nicht oder zu schlechteren Bedingungen erhalten als kalkuliert. So könnten beantragte Darlehen nicht gewährt werden, oder die Zinssätze könnten höher sein als bei Aufstellung der Planrechnungen für die Immobiliengesellschaften angenommen. Soweit Immobiliengesellschaften benötigte Darlehen nicht erhalten, können sie möglicherweise einzelne oder sämtliche Investitionsvorhaben nicht umsetzen. Höhere Zinssätze führen gegenüber den Planungen zu Mehraufwendungen bei der Finanzierung von Investitionen und beeinträchtigen die Fähigkeit der jeweiligen Immobiliengesellschaft, ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Nachrangdarlehen nachzukommen.
- Die Höhe der mit der Vermietung und dem Verkauf von Immobilien erzielbaren Erlöse ist u.a. von standortbezogenen Faktoren wie Einwohnerzahl und Sozialstruktur im Einzugsbereich, Verkehrsanbindung, möglichen Umwelteinflüssen und Immissionen und weiteren standortspezifischen Umständen abhängig. Es besteht das Risiko, dass Immobiliengesellschaften diese Standortfaktoren beim Ankauf falsch einschätzen oder sich diese Standortfaktoren während der Haltedauer von Immobilien verschlechtern.

- Gerade bei gewerblich genutzten Immobilien besteht zudem ein Wettbewerbsrisiko. Erhöhte Präsenz und verstärkte Aktivität von Wettbewerbern können sich nachteilig auf die Vermietbarkeit von Immobilien und die erzielbaren Mietpreise auswirken.
- Es besteht das Risiko, dass Immobilien, die von Immobiliengesellschaften gekauft werden, Mängel und Schäden aufweisen, und dass die betroffenen Immobiliengesellschaften aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen wegen solcher Mängel und Schäden keine Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche gegen Dritte geltend machen können, sodass sie die erforderlichen Mängelbeseitigungs- und Reparaturarbeiten auf eigene Kosten durchführen oder durchführen lassen müssen. Hierdurch können den Immobiliengesellschaften ungeplante Mehraufwendungen entstehen.
- Weiter besteht das Risiko, dass Mängel und Schäden während der Haltedauer von Immobilien entstehen und die Immobiliengesellschaften die erforderlichen Mängelbeseitigungs- und Reparaturarbeiten auf eigene Kosten durchführen oder durchführen lassen müssen, sodass ihnen ungeplante Mehraufwendungen entstehen.
- Als Vermieter und Eigentümer von Immobilien unterliegen die Immobiliengesellschaften spezifischen Haftungsrisiken. Der Eintritt solcher Haftungsrisiken kann bei den Immobiliengesellschaften zu ungeplanten Mehraufwendungen führen.
  - Als Vermieter der Immobilien sind die Immobiliengesellschaften nach den mietvertragsrechtlichen Bestimmungen der §§ 535 ff. BGB verpflichtet, den Mietern die Immobilien in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Weist eine Immobilie Mängel auf, die ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufheben, ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, kann der Mieter die Miete angemessen mindern (§ 536 Abs. 1 BGB). Dasselbe gilt beim Fehlen oder Wegfall einer dem Mieter zugesicherten Eigenschaft (§ 536 Abs. 2 BGB). Alternativ kann der Mieter gemäß § 536a Abs. 2 BGB in den dort genannten Fällen einen Mangel selbst beseitigen und den Ersatz der dafür erforderlichen Aufwendungen verlangen.
  - Ist ein Mangel bereits bei Abschluss des Mietvertrags vorhanden oder entsteht er später aufgrund eines Umstands, den die Immobiliengesellschaft als Vermieterin zu vertreten hat, kann der Mieter darüber hinaus Schadensersatz verlangen (§ 536a Abs. 1 BGB). Hierbei besteht insbesondere das Risiko der Haftung für Betriebsausfallschäden, die ein Mieter infolge eines Mangels der Immobilie erleiden könnte.
  - § 4 Abs. 3 des Bundesbodenschutzgesetzes sieht vor, dass der Eigentümer einer Immobilie den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so sanieren muss, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Es besteht das Risiko, dass eine Immobiliengesellschaft, wenn bei einem von ihr erworbenen Grundstück schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorhanden sind, verschuldensunabhängig auf eigene Kosten die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ergreifen muss.
  - Die §§ 836 f. BGB ordnen eine verschuldensabhängige Haftung des Grundstücks- oder Gebäudebesitzers oder Gebäudeunterhaltungspflichtigen für von dem Grundstück oder Gebäude verursachte Schäden an.
- Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner von Immobiliengesellschaften wie etwa Lieferanten, Bauhandwerker oder Architekten ihre vertraglichen Pflichten nicht oder nicht wie geschuldet erfüllen oder bei der Erbringung ihrer Leistungen andere Rechtsgüter der Immobiliengesellschaften verletzen. Die Geltendmachung darauf gestützter Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche ist mit Kosten verbunden, und es ist nicht sicher, dass die Immobiliengesellschaften Ersatz für solche Kosten erlangen



werden. Darüber hinaus ist es möglich, dass die Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüchen gegen Vertragspartner aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist, sodass Immobiliengesellschaften Mängel und Schäden auf eigene Kosten beseitigen oder beseitigen lassen müssen. Dies kann mit ungeplanten Mehraufwendungen verbunden sein.

- Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Vertragspartner von Immobiliengesellschaften – etwa infolge von Insolvenzen – vollständig ausfallen, sodass die betroffenen Immobiliengesellschaften ihre Leistungen u.U. gegen Marktkosten ersetzen müssen. Auch dies kann mit ungeplanten Mehraufwendungen verbunden sein.

### **Rechtliche und steuerrechtliche Risiken**

Es besteht das Risiko, dass sich die bei der Planung der Investitionstätigkeiten der Immobiliengesellschaften zugrunde gelegten Annahmen und Einschätzungen zur rechtlichen und steuerrechtlichen Lage als falsch erweisen, oder dass sich das auf die Geschäftstätigkeit der Immobiliengesellschaften anwendbare Recht einschließlich des Steuerrechts zukünftig ändert.

Abweichungen der tatsächlichen von der angenommenen Rechtslage können dazu führen, dass die Geschäftstätigkeit der Immobiliengesellschaften mit Beschränkungen oder Auflagen belegt wird oder mit zusätzlichen, nicht eingeplanten Kosten verbunden sein wird. Es besteht das Risiko, dass die Immobiliengesellschaften ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Nachrangdarlehen infolge solcher Beschränkungen, Auflagen oder Kosten nicht pünktlich und in voller Höhe nachkommen können. Es besteht das Risiko, dass die Zahlungen der Immobiliengesellschaften auf die Nachrangdarlehen der Emittentin vollständig ausfallen.

Abweichungen der tatsächlichen von der angenommenen Steuerrechtslage können zur Folge haben, dass die Immobiliengesellschaften auf ihr Vermögen und ihre Erträge zusätzliche, nicht eingeplante Steuern entrichten müssen. Es besteht das Risiko, dass die Immobiliengesellschaften ihre Verpflichtungen gegenüber der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Nachrangdarlehen infolge solcher zusätzlichen Steuern nicht pünktlich und in voller Höhe nachkommen können. Es besteht das Risiko, dass die Zahlungen der Immobiliengesellschaften auf die Nachrangdarlehen der Emittentin vollständig ausfallen.

### **Risikofaktoren im Zusammenhang mit der eingeschränkten Liquidität und Fungibilität der Vermögensanlage**

In diesem Abschnitt werden die Risiken erläutert, die sich aus der eingeschränkten Liquidität und Fungibilität der angebotenen Vermögensanlage ergeben. Es besteht das Risiko, dass die Anleger über das in die Vermögensanlage investierte Kapital bei Bedarf nicht verfügen können.

#### **Feste Kapitalbindung**

Die Anlagebeträge, die die Anleger in die angebotene Vermögensanlage investieren, unterliegen während der vereinbarten Laufzeit einer festen Bindung. Anleger können die Vermögensanlage nicht früher als zum Ende der vereinbarten Laufzeit ordentlich kündigen. Eine vorzeitige Rückzahlung des eingesetzten Anlagebetrags ist auch aus anderen Gründen nicht möglich. Unberührt bleibt zwar das Recht der Anleger, die Vermögensanlage bei Vorliegen eines wichtigen Grundes vorzeitig außerordentlich zu kündigen; in solchen Fällen muss jedoch damit gerechnet werden, dass die Emittentin mangels ausreichender Liquidität nicht zur Erfüllung ihrer Rückzahlungsverpflichtung in der Lage sein könnte. Insbesondere lässt die Kündigung der Vermögensanlage aus wichtigem Grund den in § 10 der Anlagebedingungen geregelten qualifizierten Rangrücktritt (Nachrang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre) unberührt.

#### **Verzögerungen bei der Rückzahlung der Vermögensanlage infolge des qualifizierten Rangrücktritts**

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Emittentin die Vermögensanlage zum Fälligkeitstermin nicht zurückzahlen kann, weil der in den Anlagebedingungen geregelte qualifizierte Rangrücktritt eingreift.

Infolgedessen ist es möglich, dass der Anleger über seinen Anlagebetrag auch über das vereinbarte Ende der Laufzeit der Vermögensanlage hinaus dauerhaft nicht verfügen kann. Auf die Ausführungen unter der Überschrift „Qualifizierter Rangrücktritt (Nachrang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)“ auf Seite 17 dieser Broschüre wird ergänzend verwiesen.

### **Fehlen eines organisierten und liquiden Zweitmarkts für die Vermögensanlage**

Für die Vermögensanlage besteht kein organisierter und liquider (Zweit-) Markt wie etwa eine Börse. Außerhalb eines solchen Zweitmarkts ist die Veräußerung von Vermögensanlagen erfahrungsgemäß nahezu unmöglich und im Fall ihres Gelingens in der Regel mit substanziellen Kapitalverlusten verbunden. Dies gilt insbesondere, wenn die Vermögensanlage von Anlegern wegen bestehenden Kapitalbedarfs kurzfristig veräußert werden muss.

## **Risikokategorie 3: Sonstige Risiken und Nachteile**

In diesem Abschnitt werden die Risiken und Nachteile erläutert, die nicht unmittelbar zu Vermögensschäden beim Anleger, Kapital- oder Zinsverlusten führen, die aber die zu den Kategorien 1 und 2 gehörenden Risiken erhöhen oder ihre Einschätzung erschweren.

### **Risikofaktoren**

Es bestehen folgende Risikofaktoren:

#### **Unanwendbarkeit von Anlegerschutzvorschriften**

Diese Vermögensanlage wird unter Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung des § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) VermAnlG angeboten. Dies führt dazu, dass u.a. die dem Anlegerschutz dienenden Vorschriften der §§ 5a, 5b VermAnlG auf die angebotene Vermögensanlage nicht anwendbar ist.

Aus der Unanwendbarkeit dieser Vorschriften können sich zusätzliche Risiken in Bezug auf die Liquidität der Emittentin und die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit der Anlageobjekte ergeben. Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um einen Blindpool, mit dem erhöhte Risiken verbunden sind. Auf die Ausführungen unter der Überschrift „Blindpoolrisiken“ auf Seite 21 dieser Broschüre in Bezug auf die Emittentin und auf Seite 26 dieser Broschüre in Bezug auf die Immobiliengesellschaften wird ergänzend verwiesen.

#### **Kein Verkaufsprospekt**

Das vorliegende Angebot ergeht unter Inanspruchnahme der Prospektausnahme des § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) VermAnlG, da höchstens 20 Anteile der Vermögensanlage angeboten werden. Daher existiert über die Vermögensanlage kein Verkaufsprospekt. Die vorhandenen Verkaufsunterlagen wurden nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligt. Bestimmte Pflichtangaben, die die Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung für Verkaufsprospekte über Vermögensanlagen vorsieht, werden in den vorliegenden Verkaufsunterlagen nicht gemacht; dies gilt insbesondere, aber nicht abschließend, für die Angaben zur gegenwärtigen und voraussichtlichen künftigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin, zur wirtschaftlichen Konzeption der Vermögensanlage und zu dem Anlageziel, der Anlagestrategie und der Anlagepolitik der Emittentin. Es besteht das Risiko, dass die verfügbaren Informationen über die Vermögensanlage nicht ausreichend sind, um auf ihrer Grundlage eine Anlageentscheidung zu treffen. Der Anleger könnte somit Risiken eingehen, deren Tragweite er nicht abschätzen kann.

## **Abschließender Hinweis**

Weitere wesentliche rechtliche und tatsächliche Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage sind der Emittentin zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Risikobelehrung nicht bekannt.



## ■ VERBRAUCHERINFORMATIONEN

### für den Fernabsatz gemäß Art. 246b EGBGB

Art. 246b EGBGB verpflichtet uns bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen dem Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragsklärung klar und verständlich und unter Angabe des geschäftlichen Zwecks, bei Fernabsatzverträgen in einer dem benutzten Fernkommunikationsmittel angepassten Weise, die nachfolgenden Informationen zur Verfügung zu stellen.

Unternehmer im Sinne des Art. 246b EGBGB ist die FIM Finanz 4 GmbH, die nachfolgend als „Emittentin“ bezeichnet wird.

#### **Identität der Emittentin, Handelsregister, Registernummer**

FIM Finanz 4 GmbH mit Sitz in Bamberg, gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer Jan Lerke.

Handelsregister: Amtsgericht Bamberg, HRB 9879

#### **Hauptgeschäftstätigkeit der Emittentin und für ihre Zulassung zuständige Behörde**

Die Hauptgeschäftstätigkeit der Emittentin besteht in der Förderung des Aufbaus des Immobilienportfolios der FIM Unternehmensgruppe mit Schwerpunkt in Deutschland, insbesondere durch die Zurverfügung-Stellung von Kapital für den Erwerb von Handels- und Dienstleistungsimmobilien mit kurz-, mittel- und langfristigen Mietvertragslaufzeiten, die Verwaltung der Objekte, die Optimierung der Objekte zur Wertschöpfung während der Haltedauer und gegebenenfalls deren Veräußerung in Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe. Diese Hauptgeschäftstätigkeit der Emittentin unterliegt keiner behördlichen Zulassung, sodass es keine für die Zulassung der Emittentin oder ihrer Hauptgeschäftstätigkeit zuständige Behörde gibt.

#### **Ladungsfähige Anschrift der Emittentin**

Luitpoldstraße 48 b

96052 Bamberg

#### **Wesentliche Merkmale der Finanzdienstleistung**

Bei der angebotenen Finanzdienstleistung handelt es sich um eine Vermögensanlage in Form von Nachrangdarlehen.

Der Anleger stellt der Emittentin einen von ihm gewählten Geldbetrag zur Verfügung; dieser muss mindestens 10.000 Euro betragen, höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Dafür bezahlt ihm die Emittentin Zinsen in Höhe von 7,05 % des gewählten und eingezahlten Anlagebetrags im Jahr. Am Ende der Laufzeit (siehe dazu den Abschnitt „Mindestlaufzeit des Vertrages, vertragliche Kündigungsbedingungen“ dieser Verbraucherinformationen) hat der Anleger Anspruch auf Rückzahlung seines Anlagebetrags zum Nennwert.

## Spezielle Risiken der angebotenen Finanzdienstleistung; Unbeachtlichkeit vergangener Erträge für die Zukunft

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um ein unternehmerisches Engagement, das mit Risiken verbunden ist. Der Anleger trägt das unternehmerische Geschäftsrisiko, insbesondere das Bonitäts- und Insolvenzrisiko der Emittentin. Die Anlagebedingungen enthalten einen qualifizierten Rangrücktritt mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Die Anleger treten danach mit ihren Ansprüchen auf Verzinsung und Rückzahlung ihrer Anlagebeträge einschließlich sämtlicher darauf angefallener Kosten und Zinsen hinter die Forderungen sämtlicher nicht qualifiziert nachrangiger Gläubiger der Emittentin einschließlich der regulären Insolvenzforderungen nach § 38 InsO und der Forderungen, die nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO einem gesetzlichen Nachrang unterliegen, zurück, und können ihre Forderungen auch nur gleichrangig mit den anderen qualifiziert nachrangigen Forderungen und den Einlagenrückgewähransprüchen der Gesellschafter der Emittentin geltend machen. Die Ansprüche der Anleger auf Verzinsung und Rückzahlung der Anlagebeträge können daher nur insoweit geltend gemacht werden, als zum vorgesehenen Zeitpunkt ihrer Erfüllung kein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin besteht und durch ihre Erfüllung ein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin auch nicht herbeigeführt werden würde. Im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie auch im Fall der Liquidation der Emittentin werden die Ansprüche der Anleger auf Verzinsung und Rückzahlung der Anlagebeträge erst erfüllt, wenn sämtliche Ansprüche aller weiteren, nicht qualifiziert nachrangigen Gläubiger der Emittentin vollständig erfüllt sind. Unbeschadet des Eingreifens des qualifizierten Rangrücktritts darf die Emittentin Zinsen auf die angebotenen Nachrangdarlehen nur aus dem Teil ihres Eigenkapitals leisten, der nicht gegen Ausschüttungen besonders geschützt ist. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Kapitals einschließlich der noch nicht ausgezahlten Zinsen. **Auf die ausführliche Risikobelehrung vom 16.08.2023, beginnend auf Seite 12, wird verwiesen.**

In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

## Zustandekommen des Vertrags

Ein Nachrangdarlehensvertrag kommt zwischen der Emittentin und dem Anleger zustande, wenn der Anleger der Emittentin einen vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Zeichnungsschein übermittelt und die Emittentin das darin liegende Angebot durch schriftliche Bestätigung der Zeichnung annimmt.

## Gesamtpreis, Preisbestandteile und abgeführte Steuern

Der Gesamtpreis der angebotenen Vermögensanlage besteht in dem vom Anleger im Zeichnungsschein angegebenen Anlagebetrag. Dieser muss mindestens 10.000 Euro betragen. Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Zusätzlich wird ein Agio in Höhe von 2,5 % des vom Anleger gewählten Anlagebetrags fällig. Weitere Preisbestandteile existieren nicht.

Die Zeichnung der Nachrangdarlehen ist umsatzsteuerfrei. Auf die Erträge aus den Nachrangdarlehen fällt Einkommensteuer an, bei in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, die die Vermögensanlage in ihrem Privatvermögen halten, in der Regel in Form der Kapitalertragsteuer nach § 20 EStG zum Abgeltungsteuertarif von 25 % der steuerpflichtigen Erträge (§ 32d Abs. 1 S. 1 EStG). Hinzu kommen der Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls die Kirchensteuer. Für den einzelnen Anleger können sich jedoch steuerliche Besonderheiten ergeben, z.B. aufgrund einer Nichtveranlagungsbescheinigung oder einer Günstigerprüfung durch das zuständige Finanzamt. Der Anleger sollte daher vor seiner Entscheidung, ein Nachrangdarlehen zu zeichnen, einen Steuerberater konsultieren.

Die Emittentin übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

## **Zusätzlich anfallende Kosten und mögliche weitere Steuern und Kosten, die nicht über die Emittentin abgeführt oder von ihr in Rechnung gestellt werden**

Im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Halten der Nachrangdarlehen können zusätzliche Kosten anfallen, zum Beispiel für die Inanspruchnahme einer Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung im Zusammenhang mit der Vermögensanlage, Gebühren für die Überweisung des Anlagebetrags an die Emittentin und Kosten für Kommunikation und Korrespondenz mit der Emittentin und Dritten, z.B. Beratern. Finanziert der Anleger die Nachrangdarlehen mit Fremdkapital, können Kosten und Zinsen für die Fremdkapitalaufnahme anfallen.

Die Emittentin führt keine Steuern für den Anleger ab, sodass dieser die im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehen entstehenden Steuern selbst gegenüber dem Finanzamt erklären und an dieses abführen muss.

## **Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung**

### **Einzahlung des Anlagebetrags durch den Anleger**

Der Anleger muss den Anlagebetrag und das Agio innerhalb von vierzehn Tagen nach dem Zugang der Annahmeerklärung der Emittentin vollständig auf das im Zeichnungsschein genannte Konto der Emittentin überweisen.

### **Auszahlung der Zinsen und Rückzahlung des Anlagebetrags**

Der Anleger erhält von der Emittentin eine Verzinsung in Höhe von 7,05 % des gezeichneten und eingezahlten Anlagebetrags ohne Agio p. a. Er ist ab dem Ersten des auf den Zeitpunkt der Einzahlung des Anlagebetrags folgenden Monats zinsberechtigigt. Die Zinsberechtigung endet mit dem Ende des letzten Monats, der in die Laufzeit des Nachrangdarlehens einschließlich möglicher Verlängerungszeiträume fällt. Die Zinsen berechnen sich nach der Methode 30/360. Bei dieser Methode wird, unabhängig von seiner tatsächlichen Anzahl an Tagen, jeder Monat mit 30 Tagen und jedes Jahr mit 360 Tagen gerechnet. Die Zinsen werden monatlich nachschüssig an den Anleger ausgezahlt.

Die Rückzahlung des Anlagebetrags erfolgt innerhalb von zwei Wochen nach dem Ende des jeweiligen Nachrangdarlehensvertrags zwischen dem Anleger und der Emittentin zum Nennbetrag.

Zinszahlungen und Rückzahlung des Anlagebetrags stehen unter dem Vorbehalt, dass der in § 10 der Anlagebedingungen vom 16.08.2023 geregelte qualifizierte Rangrücktritt nicht eingreift. Auf die ab Seite 3 dieser Broschüre abgedruckten Anlagebedingungen und die ab Seite 12 dieser Broschüre abgedruckte Risikobelehrung, jeweils datierend vom 16.08.2023, wird verwiesen..

## **Mindestlaufzeit des Vertrags, vertragliche Kündigungsbedingungen**

Die Mindestlaufzeit des Nachrangdarlehensvertrags zwischen dem Anleger und der Emittentin beträgt 5,25 Jahre, beginnend mit dem Ersten des Monats, der auf den Zeitpunkt der Einzahlung des Anlagebetrags durch den Anleger folgt. Sowohl der Anleger als auch die Emittentin haben das Recht, den Nachrangdarlehensvertrag mit einer Frist von zwölf Monaten zum vorgesehenen Laufzeitende zu kündigen. Vorgesehenes Laufzeitende ist das Ende der Mindestlaufzeit oder, wenn sich der Nachrangdarlehensvertrag verlängert hat, das Ende des jeweiligen Verlängerungszeitraums. Wird der Nachrangdarlehensvertrag nicht fristgerecht gekündigt, verlängert er sich um jeweils ein Jahr („Verlängerungszeitraum“). Das Recht sowohl des Anlegers als auch der Emittentin, den Nachrangdarlehensvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes außerordentlich zu kündigen, bleibt unberührt.

## **Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen**

Die von der Emittentin über die angebotenen Nachrangdarlehen zur Verfügung gestellten Informationen sind ausschließlich während der in § 4 Abs. 2 der Anlagebedingungen vom 16.08.2023 geregelten Zeichnungsfrist gültig. Diese beginnt am 16.08.2023 und endet, je nachdem, welches der frühere Zeitpunkt ist, am 31.01.2024 oder zu dem Zeitpunkt, zu dem die angebotenen Nachrangdarlehen in Höhe von 2.000.000 Euro vollständig gezeichnet sind. Sie kann von der Emittentin jederzeit nach freiem Ermessen verlängert und verkürzt werden. Die Emittentin wird dem Anleger das Ende der Zeichnungsfrist bekanntgeben.

## **Zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat und von der Emittentin in Rechnung gestellt werden**

Die Emittentin stellt dem Anleger für die Benutzung von Fernkommunikationsmitteln keine zusätzlichen Kosten in Rechnung. Es fallen lediglich die Kosten und Gebühren an, die der jeweilige Anbieter des verwendeten Fernkommunikationsmittels dem Anleger berechnet.

## **Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht die Emittentin der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt**

Die Emittentin legt der Aufnahme ihrer Beziehungen zu den Anlegern ausschließlich deutsches Recht zugrunde.

## **Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht**

Gemäß § 16 der Anlagebedingungen vom 16.08.2023 ist auf den Nachrangdarlehensvertrag zwischen dem Anleger und der Emittentin ausschließlich deutsches Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts anwendbar. Eine Vertragsklausel über das zuständige Gericht existiert nicht.

## **Sprachen, in welchen die Vertragsbedingungen und die in Art. 246b EGBGB genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie Sprachen, in welchen sich die Emittentin verpflichtet, mit Zustimmung des Anlegers die Kommunikation während der Laufzeit des Vertrags zu führen**

Sprache, in der die Vertragsbedingungen und die Vorabinformationen nach Art. 246b EGBGB mitgeteilt werden, sowie Sprache, in der sich die Emittentin verpflichtet, mit Zustimmung des Anlegers die Kommunikation während der Laufzeit des Nachrangdarlehensvertrags zu führen, ist ausschließlich Deutsch.

## **Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren**

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, eine vom Bundesamt für Justiz für diese Streitigkeiten anerkannte private Verbraucherschlichtungsstelle oder die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle (Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle, Postfach 10 06 02, D-60006 Frankfurt/Main; Telefax: 069 709090-9901, E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de), Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)) anzurufen. In dem genannten Schlichtungsverfahren hat der Anleger zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

## **Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen**

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen bestehen für die angebotenen Nachrangdarlehen nicht.

## Bestehen eines Widerrufsrechts, Bedingungen und Einzelheiten der Ausübung

### Widerrufsbelehrung

#### Abschnitt 1

##### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie alle nachstehend unter Abschnitt 2 aufgeführten Informationen auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erhalten haben. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

FIM Finanz 4 GmbH

Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg

Telefon: +49 (0)951 407 361 – 100

Telefax: +49 (0)951 407 361 – 111

E-Mail: [anlage@fim-online.de](mailto:anlage@fim-online.de)

#### Abschnitt 2

##### Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen

Die Informationen im Sinne des Abschnitts 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde;
3. zur Anschrift  
die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
4. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt;
5. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;

6. gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;
7. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
8. eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises;
9. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
10. alle spezifischen zusätzlichen Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat, wenn solche zusätzlichen Kosten durch den Unternehmer in Rechnung gestellt werden;
11. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Falle des Widerrufs nach § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat;
12. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
13. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
14. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
15. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
16. die Sprachen, in welchen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in welchen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
17. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen;
18. das Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen, die weder unter die Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Einlagensicherungssysteme (ABl. L 173 vom 12.6.2014, S. 149; L 212 vom 18.7.2014, S. 47; L 309 vom 30.10.2014, S. 37) noch unter die Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl. L 84 vom 26.3.1997, S. 22) geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme fallen.

## Abschnitt 3

### Widerrufsfolgen

**Im Fall eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren.** Sie sind zur **Zahlung von Wertersatz** für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. **Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig**, wenn der Vertrag **von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist**, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. **Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden.** Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

### Ende der Widerrufsbelehrung



## Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An FIM Finanz 4 GmbH, Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg  
Telefax +49 (0)951 407 361 – 111, E-Mail: [anlage@fim-online.de](mailto:anlage@fim-online.de)

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum

(\*) Unzutreffendes streichen.

## ■ DATENSCHUTZERKLÄRUNG der FIM Finanz 4 GmbH

### Information zur Verwendung Ihrer Daten

Mit diesen Hinweisen informieren wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch die FIM Finanz 4 GmbH und die Ihnen nach dem Datenschutzrecht zustehenden Rechte.

### Wer ist für die Datenverarbeitung verantwortlich und an wen kann ich mich wenden?

Name der Verantwortlichen: FIM Finanz 4 GmbH

Anschrift: Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg

Telefon: +49 (0)951 407 361 - 100

Telefax: +49 (0)951 407 361 - 111

E-Mail: anlage@fim-online.de

Unseren Datenschutzbeauftragten erreichen Sie per Post unter der o.g. Adresse mit dem Zusatz „Datenschutzbeauftragter“ oder per E-Mail unter: anfragen@projekt29.de.

### Wofür verarbeiten wir Ihre Daten (Zwecke der Verarbeitung) und auf welcher Rechtsgrundlage?

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten unter Beachtung der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO), des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und aller weiteren maßgeblichen Gesetze. Wenn dies für die Erbringung unserer Dienstleistungen erforderlich ist und soweit uns diese Daten auf rechtmäßige Weise übermittelt werden, verarbeiten wir zudem personenbezogene Daten, die wir aus öffentlich zugänglichen Quellen (z.B. Presse, Internet, Handels- und Vereinsregister) gewinnen oder die uns von anderen Unternehmen aus der Unternehmensgruppe, der die FIM Finanz 4 GmbH angehört, oder von sonstigen Dritten (z.B. Schuldnerverzeichnis, Melderegister) zur Verfügung gestellt werden. Wenn Sie bei uns einen Antrag auf Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrags stellen, benötigen wir die von Ihnen hierbei gemachten Angaben für den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrags, insbesondere zur Erbringung der vertraglich vereinbarten Leistungen und zur Abrechnung.

**Ohne die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sind der Abschluss und die Durchführung von Nachrangdarlehensverträgen nicht möglich.**

Die Daten aller zwischen Ihnen und der FIM Finanz 4 GmbH sowie den weiteren zu ihrer Unternehmensgruppe gehörenden Unternehmen bestehenden Verträge nutzen wir für die Analyse der gesamten Kundenbeziehung und Ihre Beratung über neue Dienstleistungen und Produkte sowie mögliche Anpassungen und Ergänzungen Ihrer Verträge, Kulanzentscheidungen und die Erteilung umfassender Auskünfte an Sie und Ihre Vertreter. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten solche vorvertraglichen und vertraglichen Zwecke ist Art. 6 Abs. 1 b) DS-GVO.

Ihre personenbezogenen Daten verarbeiten wir auch, um unsere eigenen berechtigten Interessen und die berechtigten Interessen Dritter zu wahren. Rechtsgrundlage dafür ist Art. 6 Abs. 1 f) DS-GVO. Die Verarbeitung erfolgt insbesondere zur

- Weiterentwicklung unserer geschäftlichen Prozesse, Dienstleistungen und Produkte
- Werbung für unsere Dienstleistungen und Produkte
- Markt- und Meinungsforschung

- Verhinderung und Aufklärung von Straftaten; insbesondere nutzen wir Datenanalysen zur Erkennung von Hinweisen, die auf den Missbrauch unserer Dienstleistungen hindeuten können
- Geltendmachung von Rechtsansprüchen und Verteidigung in Rechtsstreitigkeiten

Darüber hinaus verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten zur Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen wie z.B. unserer geldwäsche-, handels- und steuerrechtlichen Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten. Die Rechtsgrundlagen für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten bilden insoweit die jeweiligen gesetzlichen Regelungen i. V. m. Art. 6 Abs. 1 c) DS-GVO.

Sollten wir Ihre personenbezogenen Daten für einen oben nicht genannten Zweck verarbeiten wollen, werden wir Sie im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen darüber im Voraus informieren und erforderlichenfalls Ihre Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 a) DS-GVO) einholen.

## An welche Kategorien von Empfängern übermitteln wir Ihre personenbezogenen Daten?

### Vertriebspartner

Soweit Sie beim Abschluss eines Vertrages mit uns von einem unserer Vertriebspartner betreut werden, findet ein Austausch personenbezogener Daten zwischen uns und diesem Vertriebspartner statt. Der Vertriebspartner nimmt die zum Abschluss und zur Durchführung des gewünschten Vertrags erforderlichen Angaben auf und leitet diese an uns weiter. Wir teilen dem Vertriebspartner die uns vorliegenden personenbezogenen Daten über Ihre mit uns und den weiteren Unternehmen unserer Unternehmensgruppe bestehenden Verträge mit, damit Sie der Vertriebspartner über neue Dienstleistungen und Produkte sowie Anpassungen Ihrer bestehenden Verträge beraten kann.

### Vertriebskoordinatoren

Soweit Sie beim Abschluss eines Vertrages mit uns von einem unserer Vertriebspartner betreut werden, reicht dieser Ihren Zeichnungsschein an die jeweils zuständige Vertriebskoordinationsstelle weiter. Dies ist derzeit die

FIM Vertriebsmanagement GmbH

Spardorfer Straße 19

91054 Erlangen

Die Vertriebskoordinationsstelle prüft die Vollständigkeit Ihrer im Zeichnungsschein gemachten Angaben rechnet mit dem Vertriebspartner über dessen Provisionsansprüche ab.

### Verbundene Unternehmen

Haben Sie neben dem Vertrag mit uns auch Verträge mit Unternehmen geschlossen, die zu unserer Unternehmensgruppe gehören, findet ein Austausch der diesbezüglichen personenbezogenen Daten zwischen uns und den weiteren Unternehmen unserer Unternehmensgruppe statt. Dieser Austausch dient der Betrachtung der gesamten Kundenbeziehung und soll Ihre umfassende Beratung über unsere Dienstleistungen und Produkte sowie Anpassungen Ihrer bestehenden Verträge ermöglichen.

### Weitere Empfänger

Darüber hinaus können wir Ihre personenbezogenen Daten an weitere Empfänger übermitteln, wie etwa an Behörden zur Erfüllung gesetzlicher Mitteilungspflichten.

## Wie lange speichern wir Ihre Daten?

Wir speichern Ihre personenbezogenen Daten bis zu dem Zeitpunkt, je nachdem, welcher der späteste ist,

- zu dem diese für die Durchführung des zwischen ihnen und uns bestehenden Vertrags nicht mehr erforderlich sind,

- im Zusammenhang mit einem solchen Vertrag keine Rechtsansprüche mehr geltend gemacht werden können
- oder die gesetzlichen Aufbewahrungspflichten abgelaufen sind.

Die Verjährungsfrist für vertragliche und gesetzliche Rechtsansprüche beträgt zwischen drei und 30 Jahren. Gesetzliche Aufbewahrungspflichten ergeben sich u.a. aus dem Handelsgesetzbuch und der Abgabenordnung und betragen bis zu zehn Jahre.

## Welche Rechte haben Sie?

Sie können unter unseren am Anfang dieses Dokuments genannten Kontaktdaten Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten verlangen. Darüber hinaus können Sie unter bestimmten Voraussetzungen die Berichtigung oder die Löschung Ihrer Daten verlangen. Ihnen kann weiterhin ein Recht auf Einschränkung der Verarbeitung Ihrer Daten sowie ein Recht auf Herausgabe der von Ihnen bereitgestellten Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zustehen.

Soweit Sie uns eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 a) DS-GVO zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte Zwecke erteilt haben, ist die Verarbeitung der betreffenden Daten aufgrund der Einwilligung rechtmäßig. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit unter Nutzung unserer am Anfang dieses Dokuments genannten Kontaktdaten widerrufen werden. Dies gilt auch für den Widerruf von Einwilligungserklärungen, die vor der Geltung der DS-GVO, also vor dem 25. Mai 2018, uns gegenüber erteilt worden sind. Der Widerruf der Einwilligung berührt die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf verarbeiteten Daten nicht.

Beschwerden können Sie unter den am Anfang dieses Dokuments genannten Kontaktdaten an unseren Datenschutzbeauftragten oder an die für uns zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde richten. Die für uns zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde ist das

Bayerische Landesamt für Datenschutzaufsicht (BayLDA)

Promenade 18, 91522 Ansbach

Telefon: +49 (0) 981 180093-0

Telefax: +49 (0) 981 180093-800

Online-Services abrufbar unter <https://www.lda.bayern.de/de/kontakt.html>

### Widerspruchsrecht

Sie haben das Recht, einer Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu Zwecken der Direktwerbung zu widersprechen. Verarbeiten wir Ihre Daten zur Wahrung berechtigter Interessen, können Sie dieser Verarbeitung widersprechen, wenn sich aus Ihrer besonderen Situation Gründe ergeben, die gegen die Datenverarbeitung sprechen

## Werden Ihre personenbezogenen Daten in ein Drittland übermittelt?

Die Übermittlung personenbezogener Daten in ein Drittland ist ausgeschlossen.

## Finden automatisierte Einzelfallentscheidungen statt?

Automatisierte Einzelfallentscheidungen werden von uns nicht getroffen.

## Werden Daten zur automatisierten Profilerstellung und Entscheidungsfindung genutzt?

Die Nutzung personenbezogener Daten zur automatisierten Profilerstellung und Entscheidungsfindung ist nicht vorgesehen.