

# EINE BESONDERS ATTRAKTIVE GELDANLAGE

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



**6 %**  
5 Jahre

**4,5 %**  
2 Jahre

## FIM UNTERNEHMENSGRUPPE

Deutsche Einzelhandelsimmobilien  
und ein eindrucksvolles Erfolgskonzept

**Liebe Leserinnen und Leser,**

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

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



Peter Mönius, Geschäftsführer  
der FIM Vertriebsmanagement GmbH

## **Deutsche Einzelhandelsimmobilien – kalkulierbare Erträge durch langfristige Mietverträge**

Handelsunternehmen wie Rewe, Lidl, Aldi, Kaufland, Edeka etc. zählen zu den bonitätsstärksten Unternehmen in Deutschland. Ein langjähriger Mietvertrag mit einem solchen Unternehmen gilt unter Fachleuten als planbar und bietet eine solide Einkunftsbasis – auch in Zeiten von Corona.

### **Ein Loblied auf den Mittelstand**

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

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

### **Die FIM Unternehmensgruppe**

Nachhaltige Einzelhandelsimmobilien in stark frequentierten Lagen mit hoher Kundenfrequenz bilden die Basis und das Rückgrat des Unternehmens.

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

### **Eine besonders attraktive Geldanlage**

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

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

### **4 - 6 % Verzinsung p. a. bei 1 - 5 Jahren Laufzeit**

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

Ihr



Peter Mönius

## Erzielen Sie attraktive Zinsen

für Ihr Vermögen...

### MIT DEUTSCHEN EINKAUFSMÄRKTN



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

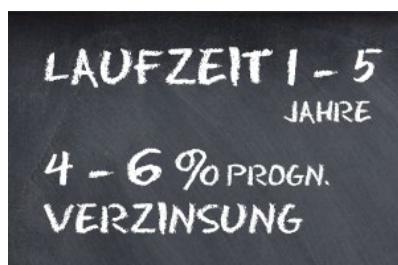
Essen und Trinken sind Grundbedürfnisse des Menschen – unverzichtbar und unersetzbbar. Vermietete Einkaufsmärkte in attraktiven Lagen bieten eine solide Einnahmequelle.

### MIT EINEM ABSOLUTEN SPEZIALISTEN



Die FIM Unternehmensgruppe hat seit 2014 durch ihr Netzwerk, ihre Expertise und den günstigen Einkauf bemerkenswerte Vermögenswerte geschaffen. Nachhaltige Einzelhandelsimmobilien in stark frequentierten Lagen mit hoher Kundenfrequenz bilden die Basis und das Rückgrat des Unternehmens. Die Unternehmensgruppe ist Eigentümer von ca. 100 Einzelhandelsimmobilien (Stand 03/2022), vermietet an Kaufland, Lidl, Rewe, Obi und andere namhafte Handelsfirmen.

### MIT EINER BESONDEREN INVESTITION



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

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

Investoren ab 200.000 € erhalten Sonderkonditionen!

Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen verdeutlichen,  
warum 4 - 6 % Rendite p. a. in der heutigen Zeit durchaus möglich ist!<sup>1</sup>

## Rendite ohne Risiko gibt es nicht mehr!

Bislang risikoloser Zins ist zum zinslosen Risiko geworden!

### Um höhere Zinsen zu erzielen, braucht es heutzutage alternative Anlagen

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

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

### Bewusst kalkulierbare Risiken eingehen

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

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

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

#### Zum Nachdenken

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

*John Davison Rockefeller*

## Die Auswirkungen der Zinshöhe:

### Ein beeindruckendes Beispiel

100.000 € Anlagebetrag – 5 Jahre Laufzeit: Unterschied zwischen 0,5 % und 6 % Zins



Zinsen

0,5 %

6 %

Zinsen gesamt  
(nach 5 Jahren)

2.500 €

30.000 €

Unterschied<sup>1:</sup>

27.500 €

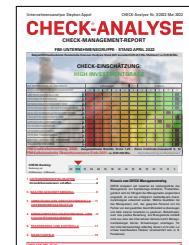
(nach 5 Jahren)

## Das sagen Analysten<sup>2</sup>

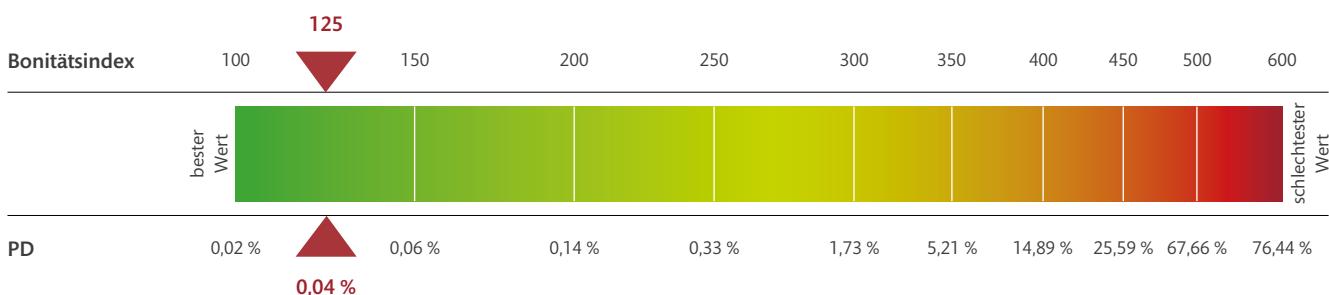
zur FIM Unternehmensgruppe

### CHECK-Analyse

- vertrauenswürdiger und verlässlicher Partner für Investoren und Geschäftspartner
- überragende Bonität dank laufend steigendem Miet-Cash-Flow
- kontinuierlicher Aufbau stiller Reserven durch eigenen Immobilienbestand – hohe Sicherheit
- Geschäftsmodell krisenfest mit Schwerpunkt im systemrelevanten Lebensmitteleinzelhandel
- Hebung der Wertschöpfungspotenziale durch Vorsprung bei der Standortanalyse und dem Revitalisierungs-Know-how



### Die Bonität von FIM laut Creditreform



Der Bonitätsindex 125 bedeutet „ausgezeichnete Bonität“.

Der Bonitätsindex und die mit ihm korrespondierende PD (Probability of Default) geben die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit an, dass ein Kreditnehmer innerhalb eines Jahres gemäß Basel II-Kriterien ausfällt. Übertragen auf Creditreform gelten der Bonitätsindex 500 und 600 als Ausfall. Die PD beträgt für diese Bonität 0,04%. Der Durchschnitt in Deutschland liegt bei 1,06% (Stand: September 2021).

### CREFOZERT – FIM IMMOBILIEN HOLDING ALPHA GMBH

Mit dem CrefoZert bescheinigt die Creditreform, dass das geschäftliche Verhalten tadellos und die Prognose für die Zukunft positiv ist. Creditreform ermittelt den Bonitätsindex eines Unternehmens anhand verschiedener Kriterien und Daten. Der Bonitätsindex gibt die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit an, dass ein Kreditnehmer innerhalb eines Jahres ausfällt.

Der ermittelte Bonitätsindex liegt zum Zeitpunkt der Verleihung des CrefoZerts (14.01.2022) bei 125, welcher eine Ausfallwahrscheinlichkeit von 0,04 % entspricht. Der Durchschnitt in Deutschland liegt bei einer Ausfallwahrscheinlichkeit von 1,06 % (Stand: September 2021). Mit diesem Zertifikat gehört die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH zu den 2,0 % der deutschen Unternehmen, die exklusiv für eine außergewöhnlich gute Bonität ausgezeichnet werden.

Mit einem Bonitätsindex von 100 bis 125 wird ein Unternehmen auch unter den ca. 3.000 bonitätsstärksten Unternehmen in Deutschland eingestuft.

Das Creditreform-Bonitätszertifikat bezieht sich nur auf die nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und nicht auf die hiermit angebotenen Nachrangdarlehen. Es stellt somit für den Anleger keine zusätzliche Sicherheit dar.

Jedoch ist der Bonitätsindex ein Indiz dafür, dass die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ihre nicht nachrangigen Verbindlichkeiten regelmäßig und vollständig erfüllt und erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass sie ihren Verpflichtungen nachkommen wird.

## Der Markt:

Grundversorgung durch Einzelhandelsimmobilien



### Die Nachfrage

- ein Grundbedürfnis

Gegessen und getrunken wird immer

- auch in Krisenzeiten!

## Die Anbieter:

Erfolgreiche Konzerne



Diese Konzerne zählen zu den bonitätsstärksten Unternehmen in Deutschland

## Der Treffpunkt:

Einkaufsmärkte



## Eine seit Jahrzehnten gelebte Praxis:

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

Die Gründe sind:

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

## Die Vorteile der Eigentümer von Einzelhandelsimmobilien: planbare, attraktive Einnahmen



### Was schätzen institutionelle Investoren besonders?

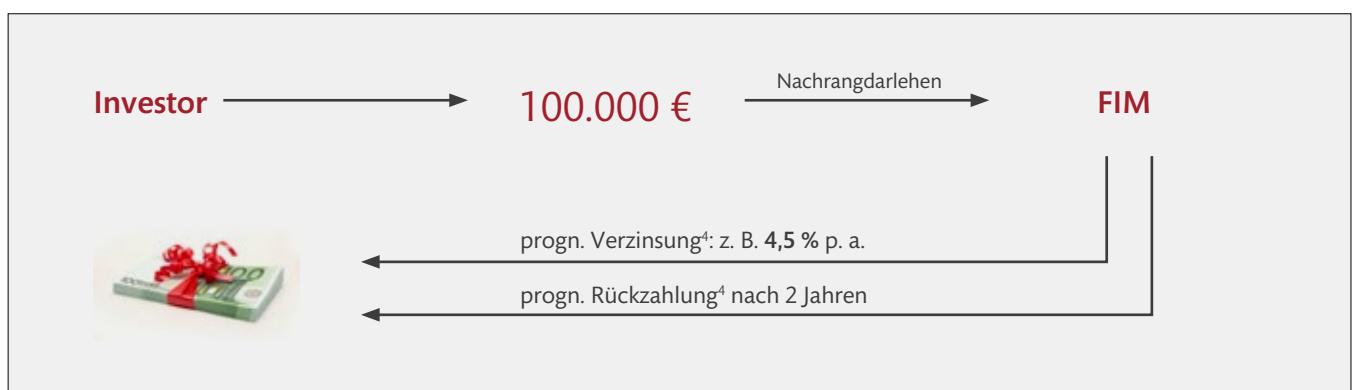
- **Grundrenditen** von 4 - 5 % p. a.
- **10 - 15 Jahre sichere Mieteinnahmen** durch Mietverträge mit bonitätsstarken Unternehmen

## Profitieren auch Sie von diesem Markt, der sonst nur Großinvestoren vorbehalten ist

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

Private Investoren geben der FIM Unternehmensgruppe zur weiteren Expansion ein Nachrangdarlehen. Im Gegenzug bietet diese Anlegern eine äußerst attraktive Verzinsung von 4 - 6 % p. a.<sup>4</sup> bei 1 - 5 Jahren Laufzeit.

## Das Zins-Modell eines erfolgreichen Unternehmens



## Nutzen Sie die Vorteile eines erfolgreichen Partners

mit großer Erfahrung

### Das Unternehmen FIM

Die FIM Unternehmensgruppe verfügt aufgrund ihrer langjährigen etablierten Netzwerkstrukturen über, in ihren jeweiligen Bereichen, hochqualifizierte Kooperationspartner, die es der Unternehmensgruppe ermöglichen, die eigenen Kernkompetenzen beliebig nach Bedarf zu erweitern und somit die höchstmögliche Qualität in den jeweils betroffenen Gebieten abzubilden. Der Schwerpunkt liegt in dem kontinuierlichen Aufbau des Eigenportfolios der FIM Unternehmensgruppe. Der Wert dieses Eigenportfolios beträgt derzeit ca. 600 Mio. € Nach Abzug der bestehenden Bank- und Nachrangdarlehen beträgt das freie Immobilienvermögen ca. 160 Mio. €. (Stand 03/2022).

### Das „Alles aus einer Hand“-Prinzip

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

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

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

### Erfahrungshintergrund

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

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

## Die Geschäftsleitung

der FIM Gruppe



**Jan Lerke**

Geschäftsführer  
Ankauf, Optimierung-  
und Wertsteigerung  
der Immobilien



**Tobias Heerwagen**

Prokurist /  
Kaufmännische Leitung  
Geschäftsbereichsleitung  
Finanzen

## Was zeichnet FIM besonders aus?

Die Standort-, Potential- und Wettbewerbsanalyse

### Vorteil 1

**Know-How zum Management von Einzelhandelsimmobilien:**

Wissen, wie und unter welchen Bedingungen ein Einkaufsmarkt gut läuft.

### Vorteil 2

**Tiefgreifende Immobilienkenntnisse:**

Ist eine Immobilie von der Substanz in Ordnung?

### Vorteil 3

**Flexibilität und Schnelligkeit eines Mittelständlers:**

Schnelle Entscheidungen und hohe Motivation, um schnell zu handeln.

## Im Einkauf liegt der Gewinn

Das Erfolgskonzept von FIM

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



## Die Besonderheit:

Die Standort-, Potential- und Wettbewerbsanalyse



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

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

**Das Potential einer Einzelhandelsimmobilie wird anhand verschiedener Kriterien bewertet.**

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

## Was Institutionelle nicht so sehr mögen

### Einkaufsmärkte mit kurzen Restmietlaufzeiten von 2 - 3 Jahren

Einzelhandelsimmobilien werden in der Regel von institutionellen Investoren gekauft.

Institutionelle Investoren schätzen die langen Mietlaufzeiten von bis zu 15 Jahren mit z. B. Rewe, Lidl, etc. und können damit fest kalkulieren. Im Laufe der Zeit wird die Restlaufzeit der Mietverträge immer kürzer und es verringert sich der Wert.

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

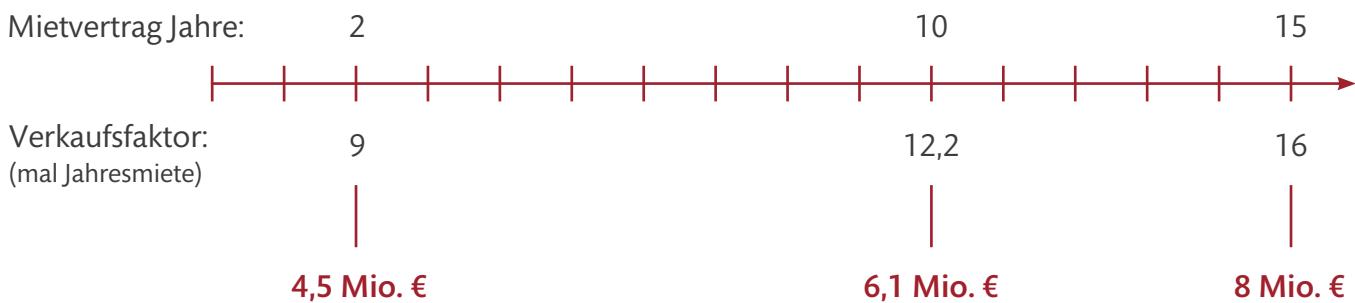
Wenn dann z. B. die finanzierte Bank eines Großinvestors (mit z. B. 50 Einkaufsmärkten) mehr Sicherheiten benötigt, kommt der Geschäftsführer in Zugzwang. Institutionelle Investoren trennen sich in solchen Fällen lieber von Einkaufsmärkten mit kurzer Laufzeit – trotz geringerer Verkaufserlöse.

## Die Dauer des Mietvertrages

ist entscheidend für den Wert einer Einzelhandelsimmobilie

**Musterbeispiel** (stark vereinfacht)

**Dauer Mietvertrag** (z. B. 500.000 € Jahresmiete)



## Das Erfolgskonzept von FIM

**FIM kauft zu günstigen Preisen Einkaufsmärkte mit kurzer Restmietlaufzeit ein**

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

Der Preis für eine Einzelhandelsimmobilie berechnet sich aus einem Verkaufsfaktor und der Jahresmiete. Je länger die Mietlaufzeit, desto höher ist dieser Faktor. So kann z. B. ein Einkaufsmarkt (Jahresmiete 500.000 €) mit einer Restmietlaufzeit von 2 Jahren zum Faktor 9 eingekauft werden (Kaufpreis: 4,5 Mio. €). Wird für diesen Einkaufsmarkt ein Mietvertrag über 15 Jahre abgeschlossen, würde der Faktor von z. B. von 9 auf 16 ansteigen (Kaufpreis: 8 Mio. €).

## Das Immobilienportfolio

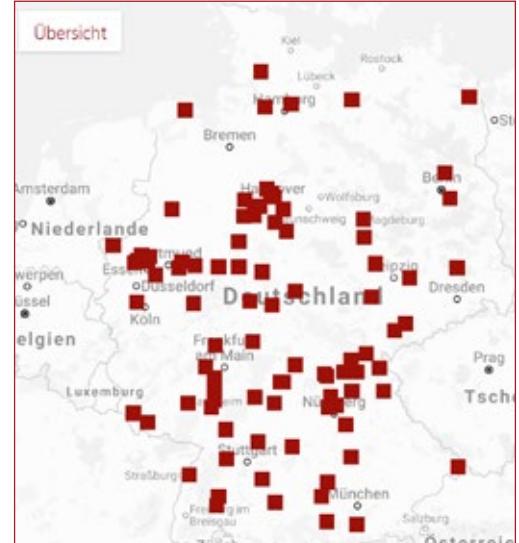
### der FIM Unternehmensgruppe

Aktuell hält bzw. bearbeitet die FIM Unternehmensgruppe eine Vielzahl von Immobilienprojekten.

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

Der Karte können Sie eine Auswahl der im Bestand der FIM Unternehmensgruppe befindlichen Immobilien entnehmen.  
(Stand 05/2021)

**Lage der Objekte in google maps:**  
<https://www.fim-online.de/portfolio.html>



## Eindrucksvolle Beispiele aus dem FIM-Immobilienportfolio



### Hannover

- Wertschöpfung im 2-stelligen Mio.-Bereich

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

(Ankauf 13,65 fache Jahresmiete – aktueller Marktwert: 23,9-fache Jahresmiete)

Quelle:  
FIM Unternehmensgruppe



### Erlangen

- Wert vervierfacht in nur 3 Jahren

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

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

Gerne erhalten Sie von Ihrem Finanzanlagenvermittler weitere eindrucksvolle Beispiele.

## Ihre Investitionsmöglichkeit:

### Nachrangdarlehen an ein erfolgreiches Unternehmen

Die FIM Unternehmensgruppe bietet Privatanlegern an, sich in Form von Nachrangdarlehen an ihren Investitoren in den Einzelhandelssektor zu beteiligen.

Dafür zahlt sie den Investoren einen attraktiven Zins.<sup>4</sup>

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



## Die Rahmendaten – Zinsen von 4 - 6 % p. a.<sup>4</sup> / 1 - 5 Jahre Laufzeit

### Beispiele möglicher Laufzeiten und Konditionen

Laufzeit in Jahren	Zins - nominal* -	Agio	Zins - effektiv** -	Verlängerungs- option ***
1	4,0 % <sup>4</sup>	0,5 %	3,5 %	3,83 %
2	4,5 % <sup>4</sup>	1,0 %	4,0 %	4,25 %
3	5,5 % <sup>4</sup>	1,5 %	5,0 %	5,20 %
4	5,75 % <sup>4</sup>	2,0 %	5,25 %	5,42 %
5	6,0 % <sup>4</sup>	2,5 %	5,5 %	5,64 %

\*Der Zins wird auf den Investitionsbetrag ohne Agio bezahlt.

\*\*Der Zins unter Berücksichtigung des Agio.

\*\*\* Der Zins unter Berücksichtigung des Agio bei 2 Jahren Laufzeitverlängerung mit jährlichem Kündigungrecht.

## Die FIM-Rahmendaten

Vermögensanlage	Verzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Auszahlung der Zinsen	monatlich
Beginn der Verzinsung	ab dem <b>nächsten Monatsersten</b> (nach Einzahlung des Anlagebetrags)
Auszahlung der Zinsen	Ende des Monats für den abgelaufenen Monat
Thema Steuern <sup>5</sup>	Abgeltungssteuer – Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	10.000 €
Wichtig: Kündigung notwendig	Anleger muss kündigen, sonst Verlängerung um 1 Jahr
Kündigungsfrist	1 Jahr (bzw. 9 Monate bei 1 Jahr Laufzeit)
Kapitalrückzahlung	am 14. Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit

## Welche Vorteile hat FIM

durch das Nachrangkapital

### Das FIM-Erfolgskonzept basiert auf Finanzierungen von Banken

FIM erwirbt attraktive Einzelhandelsimmobilien zu sehr günstigen Einkaufspreisen und finanziert diese im Wesentlichen über Bankdarlehen. Somit nutzt FIM die derzeit niedrigen Darlehenszinsen von ca. 1,5 - 2 % und erzielt durch Mieteinnahmen von über 7 % der Kaufpreise (aktuelle Ist-Situation und Prognose<sup>6</sup>) nach Abzug der Kosten für den Erhalt und die Verwaltung der Immobilien hohe Überschüsse. Solange die Rendite, die die FIM Unternehmensgruppe mit ihren Investitionen erzielt, die Fremdkapitalzinsen und die weiteren Kosten übersteigt, lohnt sich der fremdfinanzierte Erwerb von Immobilien.<sup>7</sup>

### Die aktuelle Bankenlandschaft – restriktives Verhalten bei der Darlehensvergabe

Banken und Sparkassen verlangen jedoch – nicht zuletzt aufgrund der Neuregelungen unter Basel III – einen gewissen Eigenkapitaleinsatz beim Immobilienkauf. Infolge der regen Investitionstätigkeit der FIM Unternehmensgruppe besteht daher zusätzlicher Eigenkapitalbedarf.

### Darlehen der Investoren – höheres wirtschaftliches Eigenkapital – einfache Finanzierungszusagen<sup>7</sup>

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

Dennoch ist der Anteil des Nachrangkapitals am Gesamtfinanzierungsaufwand in der Regel so gering, dass die höheren Zinsen für die Nachrangdarlehen von 4 bis 6 % p. a. kaum ins Gewicht fallen.

## Nachrangdarlehen der Investoren mit qualifiziertem Rangrücktritt<sup>8</sup>

werden bei der Bonitätsprüfung wie wirtschaftliches Eigenkapital behandelt

**Finanzierungsaufbau**  
aus Sicht der Banken:



**Finanzierungsaufbau**  
aus Sicht von FIM:



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

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

## Verzinsliches Nachrangdarlehen

### mit qualifiziertem Rangrücktritt

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

Im Einzelnen bedeutet dies:

- Die Ansprüche der Anleger auf Verzinsung und Rückzahlung werden nur insoweit erfüllt, als dadurch kein Grund für die Eröffnung des insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeigeführt werden würde. Deshalb kann der Anleger seine Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung unter Umständen in der Unternehmenskrise der Emittenten auch außerhalb des Insolvenzverfahrens vorübergehend oder endgültig nicht durchsetzen.
- In der Insolvenz und bei Liquidation der Emittentin werden die Ansprüche der Anleger auf Verzinsung und Rückzahlung erst erfüllt, wenn die Ansprüche aller sonstigen Gläubiger, mit denen kein qualifizierter Rangrücktritt vereinbart wurde, auch die Ansprüche nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO, vollständig erfüllt wurden.
- Damit ist ein erhöhtes Risiko des Totalverlustes verbunden.

## Was sind die kritischen Faktoren

### für das FIM-Nachrangdarlehen?

- Die Emittentin geht davon aus, dass die großen **Handels-Unternehmen ihre Mietverträge weiterhin erfüllen** und die Märkte für Immobilien und Lebensmitteleinzelhandel sich weiter positiv entwickeln. Mietverträge mit großen Handelsunternehmen gelten Stand heute als äußerst kalkulierbar.
- Des Weiteren nimmt die Emittentin an, dass die **Fremdkapitalzinsen weiterhin niedrig und stabil bleiben werden**. FIM finanziert aus strategischen Gründen derzeit variabel und könnte bei steigenden Zinsen außer Stande sein, die Zinsen langfristig auf niedrigem Niveau zu sichern.
- **Das Unternehmen FIM wird auch weiterhin professionell gemanagt**. Bisher hat FIM ca. 100 Immobilien günstig eingekauft und auch planmäßig mit Verstand bewirtschaftet.



## Wichtige Hinweise

zu diesem Druckstück

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

1. (zu Anmerkung/en Seite 3) Mit der Aussicht auf überdurchschnittliche Renditen sind stets erhöhte Risiken verbunden.
2. (zu Anmerkung/en Seite 5) Bei den wiedergegebenen Aussagen handelt es sich um Auszüge aus von der Anbieterin bezahlten Untersuchungen und nicht um Finanzanalysen im Sinne des Artikels 37 der DELEGIERTEN VERORDNUNG (EU) 2017/565.
3. (zu Anmerkung/en Seite 5) Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.
4. (zu Anmerkung/en Seite 7/12) Die Ansprüche der Anleger auf Verzinsung und Rückzahlung werden nur insoweit erfüllt, als dadurch kein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeigeführt werden würde. Deshalb kann der Anleger seine Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung unter Umständen in der Unternehmenskrise der Emittenten auch außerhalb des Insolvenzverfahrens vorübergehend oder endgültig nicht durchsetzen. In der Insolvenz und bei Liquidation der Emittentin werden die Ansprüche der Anleger auf Verzinsung und Rückzahlung erst dann und nur insoweit erfüllt, als die Ansprüche aller weiteren Gläubiger der Emittentin, mit denen kein qualifizierter Rangrücktritt vereinbart ist, der mit dem zwischen der Emittentin und den Anlegern vereinbarten Rangrücktritt vergleichbar ist, auch die Ansprüche nach §39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO, vollständig erfüllt wurden. Damit ist ein erhöhtes Risiko des Totalverlustes verbunden.
5. (zu Anmerkung/en Seite 12) Die steuerliche Behandlung der Erträge aus der Finanzanlage ist von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann zukünftig Veränderungen unterliegen.
6. (zu Anmerkung/en Seite 13) Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.
7. (zu Anmerkung/en Seite 13) Der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung der Anlageobjekte ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zur Insolvenz der Emittentin führen.

## Wie immer im Leben

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

- Markt: Einzelhandelsimmobilien
  - vermietet an Großkonzerne wie Lidl oder Rewe
- Spezialisierung auf diesen Markt seit 2004
- Know-how-Vorsprung und erstklassiges Netzwerk
- Im Einkauf liegt der Gewinn
  - sehr günstiger Einkauf aus Sondersituationen
  - deutlich unter Marktpreis
- positive Bewertungen von Analysten und Plausibilitätsgutachten
- nachvollziehbares und transparentes Geschäftsmodell
- Bewährtes Erfolgskonzept



### Wichtiger Hinweis:

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

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

Überreicht durch: