

# FIM KLASSIK – EINE BESONDERS ATTRAKTIVE GELDANLAGE AB 200.000 €

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

**7,5 % bei  
5 Jahren**

**5,75 % bei  
3 Jahren**



## FIM UNTERNEHMENSGRUPPE

Systemrelevante deutsche Einzelhandelsimmobilien  
und ein eindrucksvolles Erfolgskonzept

Diese Nachrangdarlehen werden unter Inanspruchnahme der Ausnahme von der Prospektpflicht nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 c) des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) ab 200.000 € angeboten.  
Bitte beachten Sie auch die wichtigen Hinweise auf Seite 14/15.

## Liebe Leserinnen und Leser,

seit 2014 bietet die FIM Unternehmensgruppe interessierten Anlegern eine attraktive Geldanlage in Form des FIM Klassik.

In dieser Zeit hat FIM alle Verpflichtungen zuverlässig erfüllt und gilt bei Investoren als honoriger und zuverlässiger Partner.

Die FIM-Erfolgsstory basiert auf einem schlüssigen Konzept und dessen konsequenter Umsetzung.



Peter Mönius, Geschäftsführer  
der FIM Vertriebsmanagement GmbH

## Die Erfolgsfaktoren sind:

### Deutsche Einzelhandelsimmobilien – kalkulierbare Erträge durch langfristige Mietverträge

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

### Das operative Geschäft der FIM Unternehmensgruppe

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

Die Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe kaufen erstklassige Einzelhandelsimmobilien (überwiegend Einkaufsmärkte) mit kurzer Restlaufzeit des Mietvertrags aufgrund des Netzwerks und ihrer Expertise sehr günstig ein – deutlich unter dem Marktwert. Anschließend werden die Immobilien effizient optimiert und die Mietverträge auf bis zu 10 bis 15 Jahre verlängert. Dadurch werden signifikante Wertsteigerungen erzielt. Die Immobilien werden entweder im Bestand gehalten oder verkauft.

### Eine einzigartige Konstellation

Im Vergleich zu klassischen Finanz-Investoren, Fonds-Initiatoren sowie herkömmlichen Projektentwicklern hat FIM klare Wettbewerbsvorteile. Dies führt dazu, dass mit bestehenden Handelsimmobilien planbar höhere Erträge erzielt werden können.

### Die positiven Eigenschaften eines Mittelständlers

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

### 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:

### 5,75 - 7,5 % Verzinsung p. a.<sup>1/3</sup> bei 3 - 5 Jahren Laufzeit<sup>4</sup>

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

Ihr  
  
Peter Mönius

## Erzielen Sie attraktive Zinsen

für Ihr Vermögen...

### MIT DEUTSCHEN EINKAUFSMÄRKTEN



Essen und Trinken sind Grundbedürfnisse des Menschen – unverzichtbar und unersetzbar. Waren des täglichen Bedarfs, z. B. Drogerieartikel, werden immer benötigt. Vermietete, systemrelevante Einzelhandelsimmobilien in attraktiven Lagen sind somit krisensicher.

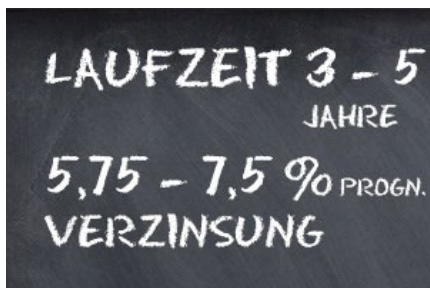
Vermietete Einzelhandelsimmobilien sind als solide Einnahmequelle zu bezeichnen, denn Eigentümer von Handelsimmobilien mit namhaften Mietern wie Rewe, Lidl, dm, Aldi, etc. können mit planbaren Einnahmen kalkulieren.

### MIT EINEM ABSOLUTEN SPEZIALISTEN



Die FIM Unternehmensgruppe hat seit 2014 durch ihr Netzwerk, ihre Expertise und günstige Einkaufspreise bemerkenswerte Vermögenswerte geschaffen. Nachhaltige Einzelhandelsimmobilien in stark frequentierten Lagen mit hoher Kundenfrequenz bilden die Basis und das Rückgrat der Unternehmensgruppe. Diese hält derzeit durch ihre jeweiligen Gesellschaften ca. 160 Einzelhandelsimmobilien im Bestand (Stand 01/2026), vermietet an Kaufland, Lidl, Rewe, dm, Obi und andere namhafte, systemrelevante Einzelhandelsfirmen.

### MIT EINER BESONDEREN INVESTITION



Erfolgsgaranten sind die treffsichere Standort- und Objektbewertung, der günstige Immobilieneinkauf und die anschließende Optimierung. Dies führt zu einer signifikanten Wertsteigerung der Objekte.

Für private Investoren, die der jeweiligen Gesellschaft der FIM Unternehmensgruppe zur weiteren Expansion ein Nachrangdarlehen geben, bietet diese im Gegenzug eine äußerst attraktive Verzinsung.<sup>1,3,4</sup>

Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen verdeutlichen, warum 5,75 - 7,5 % Rendite p. a.<sup>1,3,4</sup> in der heutigen Zeit durchaus möglich ist!

## Der Markt:

Einzelhandelsimmobilien (überwiegend Einkaufsmärkte)

### Die Nachfrage

- ein Grundbedürfnis auch in Krisenzeiten

- Geessen und getrunken wird immer
- Waren des täglichen Bedarfs werden immer benötigt
- Systemrelevanz



### Die Anbieter

- bonitätsstarke Handelskonzerne

- Durch ihr Sortiment und damit ihre Systemrelevanz bewegen sich diese Handelskonzerne in einem sehr stabilen Umfeld.
- Sie zählen zu den bonitätsstärksten Unternehmen in Deutschland.



## Wichtiger Aspekt:

Die Anbieter (Rewe, Lidl, etc.) sind in i. d. R. nicht die Eigentümer, sondern Mieter!

Die Gründe sind:

- Bewusste Konzentration auf das Kerngeschäft Handel
- Schonung der Liquidität
  - Investition in Ladenkonzepte, Mitarbeiter, etc.
  - Expansion (z. B. im Ausland)
  - Etablierung der Eigenmarken
  - zusätzliche Geschäftsfelder



Eigentümer

→  
vermietet



## ▶ Wer sind die Eigentümer?

I. d. R. Großinvestoren aus dem In- und Ausland



### Warum kaufen Großinvestoren Handelsimmobilien?

Handelsimmobilien bleiben wegen der hohen Investitionen Großinvestoren vorbehalten. Privatanleger sind in diesem Segment i.d.R. nicht vertreten.

Handelsimmobilien mit namhaften Mietern wie Rewe, Lidl etc. gelten grundsätzlich als attraktive Kapitalanlage.

## ▶ Der besondere Charme von Handelsimmobilien

– eine äußerst stabile Assetklasse im Immobilienbereich



Das Segment der Handelsimmobilien mit dem Schwerpunkt Einkaufsmärkte bzw. Waren des täglichen Bedarfs bietet stabile Investitionsmöglichkeiten mit Mietern bester Bonität.

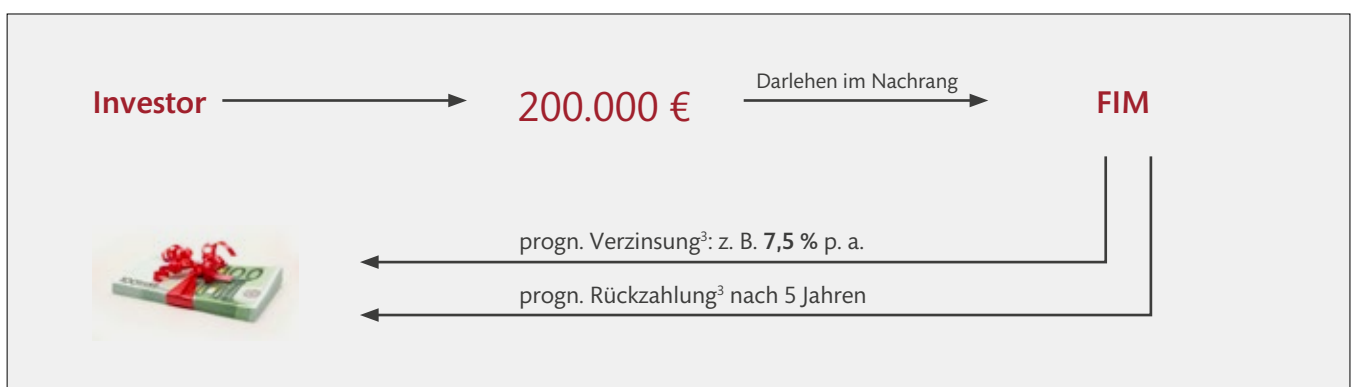
Ein 15-Jahres-Mietvertrag mit einer großen Handelsgesellschaft wie Rewe gilt in Expertenkreisen als sicher.

## Profitieren auch Sie von diesem Markt,

der sonst nur Großinvestoren vorbehalten ist

Die FIM Unternehmensgruppe gibt Privatinvestoren die Möglichkeit, an dem lukrativen Geschäft mit Handelsimmobilien zu profitieren.

Private Investoren geben den Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe zur weiteren Expansion ein Nachrangdarlehen. Im Gegenzug bietet diese Anlegern eine äußerst attraktive Verzinsung von 5,75 - 7,5 % p. a.<sup>1/3</sup> bei 3 - 5 Jahren Laufzeit.<sup>4</sup>



## ► Die FIM Unternehmensgruppe

Diese Faktoren sprechen für den Erfolg

### **Vorteil 1** Das „Alles aus einer Hand“-Prinzip:

Die FIM Gruppe deckt alle für das operative Geschäft erforderlichen Teilbereiche im eigenen Haus ab: Netzwerk/Akquisition, technische und kaufmännische Due Dilligence, Einkauf, Finanzierung, Bau- und Umbaumaßnahmen, Asset- und Property Management / Hausverwaltung, Vermietung, Verkauf  
Die Vorteile: kurze Wege, Kostenersparnis, schnelle Reaktionsfähigkeit, Qualitätssicherung und -optimierung und dies gepaart mit der Agilität und der hohen Motivation eines Mittelständlers.

### **Vorteil 2** Know-How im Management von Einzelhandelsimmobilien:

Wissen, wie und unter welchen Bedingungen ein Einkaufsmarkt erfolgreich ist. Verhandlungen mit großen Handelsfirmen wie Lidl / Rewe finden auf Augenhöhe statt.

### **Vorteil 3** Tiefgreifende Immobilienkenntnisse:

FIM besitzt die Fähigkeit, sowohl die Substanz als auch den Standort professionell bewerten zu können. Darüber hinaus ist genügend Erfahrung mit behördlichen Genehmigungsverfahren vorhanden.

### **Vorteil 4** Kapitalstärke:

Es ist ausreichend verfügbares Eigenkapital vorhanden, um schnell handeln zu können.

### **Vorteil 5** Netzwerk:

Die FIM Unternehmensgruppe gilt im Einzelhandels-Immobilienmarkt als honorierter Partner mit hohem Bekanntheitsgrad. Aus diesem Grund sind ihr aktuell fast sämtliche aktuellen Verkaufsangebote bekannt. Aus dieser Vielfalt erwirbt FIM die attraktivsten Objekte.

### **Vorteil 6** Extrem günstige Einkaufspreise:<sup>10</sup>

Während institutionelle Investoren z. B. zum 17-fachen der Jahresmiete einkaufen, ist es FIM gelungen zum 12-fachen der Jahresmiete – teilweise sogar noch günstiger – Objekte zu erwerben!

### **Vorteil 7** Enormes Know-How bei Optimierungen:

Die Optimierungen von Einzelhandelsimmobilien sind das Salz in der Suppe. FIM identifiziert Einzelhandelsimmobilien (überwiegend Einkaufsmärkte) mit Optimierungspotential. Dank ihrer Kernkompetenz auch im Bereich Optimierungsmaßnahmen gingen die bisherigen Kalkulationen in der Praxis auf.

Beim Objekthandel (günstiger Einkauf / teurer Verkauf) werden enorme Gewinne erzielt.

➡ **Die Summe dieser Faktoren ergibt den Wettbewerbsvorteil der FIM Unternehmensgruppe im Vergleich zu anderen Marktteilnehmern.**

## Die FIM Unternehmensgruppe

- ein mittelständisches Unternehmen mit Kompetenzteam

Der Gründer und geschäftsführende Gesellschafter der FIM Unternehmensgruppe, Hans-Joachim Fleischer, verfügt über langjährige Erfahrungen im Vertriebs- und Immobilienbereich namhafter deutscher Lebensmittelhandelskonzerne bis hin zur Geschäftsführung. In dieser Funktion verantwortete er ein Immobilienportfolio im Wert von 3,5 Mrd. €. Hiervon profitiert die Unternehmensgruppe bis heute in besonderem Maße. 2004 gründete er FIM und verstärkte sukzessive sein Kompetenzteam. Der Geschäftsführer Jan Lerke ist bereits seit 20 Jahren Wegbegleiter des Firmengründers. Tobias Heerwagen, Master of International Management -Finance/ Accounting, wechselte vor 9 Jahren nach seiner Tätigkeit bei Aldi zu FIM. André Haase, Diplom Kaufmann Universität Dortmund, konnte in mehr als 20 Jahren umfangreiche Führungserfahrungen in verschiedenen Immobilienunternehmen sammeln, bevor er zu FIM wechselte. Adrian Harmansa war vor seinem Wechsel zu FIM Chef der Standortanalyseabteilung eines großen Handelskonzernes.



Hans-Joachim Fleischer,  
Gründer



Jan Lerke,  
Geschäftsführer



Tobias Heerwagen,  
Prokurist /  
Kaufmännische Leitung



André Haase,  
Prokurist /  
Geschäftsbereichsleitung  
Immobilienmanagement



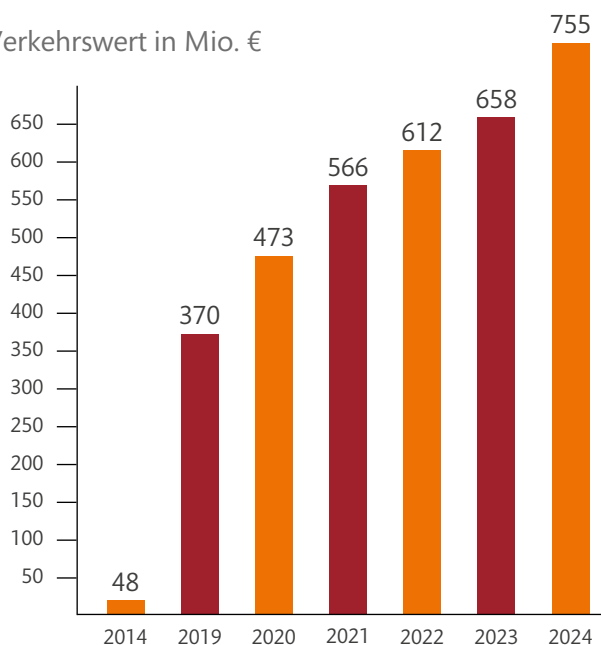
Adrian Harmansa,  
Bereichsleitung  
Marktforschung und  
Analyse

## Ein erfolgreiches Unternehmen

mit planmäßigem Wachstum<sup>10</sup>

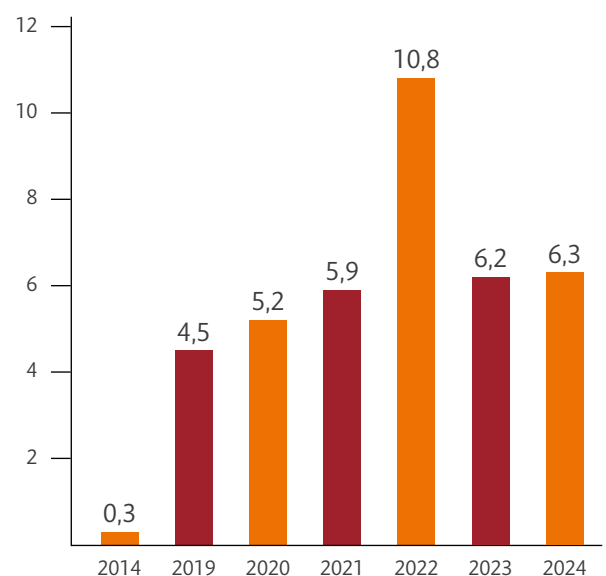
### Entwicklung des Immobilienportfolios

Verkehrswert in Mio. €



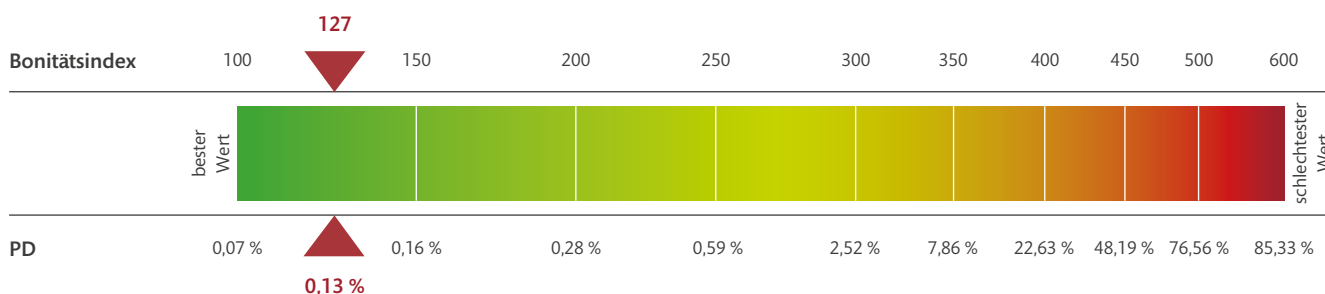
### Entwicklung der Bilanz

Gewinn in Mio. €



## Die Bonität der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH

laut Creditreform (Stand April 2026)



Das Unternehmen wird mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,87 % innerhalb der nächsten 12 Monate nicht ausfallen. Insofern beträgt die PD für diese Bonität 0,13 %. Der Durchschnitt in Deutschland liegt bei 1,88 % (Stand: Dezember 2025).

### FIM IMMOBILIEN HOLDING ALPHA GMBH - AUSGEZEICHNETE BONITÄT

Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ist eine der Muttergesellschaften der FIM Unternehmensgruppe. Sie ist auch die Muttergesellschaft aller Emittenten (FIM Finanz Gesellschaften), die die hiermit beworbenen Nachrangdarlehen anbieten.

Die Wirtschaftsauskunft Creditreform bescheinigt der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH mit einem Bonitätsindex von 127 eine hervorragende Bonität. Diese Bonitätsbewertung misst die Wahrscheinlichkeit, mit der die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH mit ihren Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres ausfällt und bezieht sich nur auf nicht nachrangige Verbindlichkeiten – also nicht auf die Ansprüche der Anleger aus den angebotenen Nachrangdarlehen.

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

## Das Immobilienportfolio

der FIM Unternehmensgruppe

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

Insgesamt handelt es sich um rund 160 bebaute und unbebaute Grundstücke.

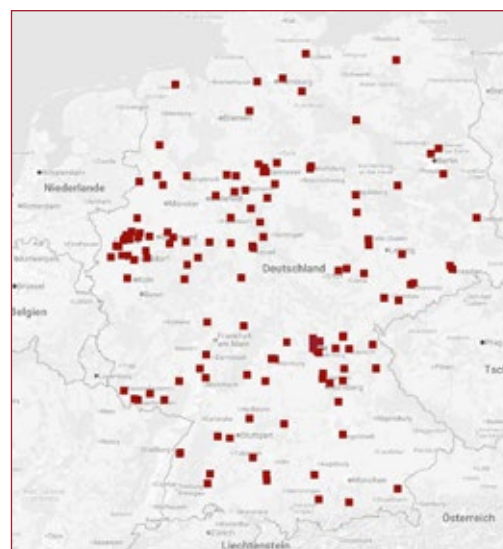
Der nebenstehenden Landkarte können Sie die im Bestand der FIM Unternehmensgruppe befindlichen Immobilien entnehmen.

(Stand 01/2026)

### Verschaffen Sie sich ein eigenes Bild

Auf der FIM-Website finden Sie zu jedem Objekt weitere Detailinformationen wie Videoaufnahmen, Fotos, Mieter, Adressen, etc..

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

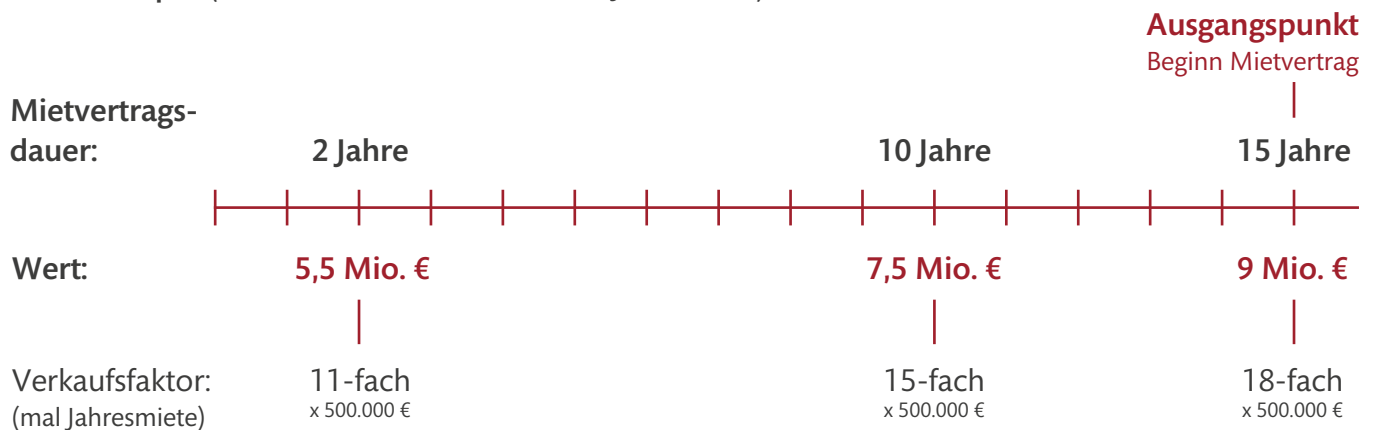


Lage der Objekte in google maps

## Der Springende Punkt des FIM-Geschäftskonzeptes

Der Wert einer Handelsimmobilie richtet sich nach der Miethöhe und der Dauer des Mietvertrages

Musterbeispiel (stark vereinfacht, z. B. 500.000 € Jahresmiete)<sup>11</sup>



## Die Herausforderung für Großinvestoren

Einkaufsmärkte mit kurzen Restmietlaufzeiten von 2 - 3 Jahren

Einzelhandelsimmobilien werden in der Regel von institutionellen Investoren gekauft.

Institutionelle Investoren schätzen die langen Mietvertragslaufzeiten von bis zu 15 Jahren mit z. B. Rewe, Lidl, etc. und können damit fest kalkulieren. Im Laufe der Zeit wird die Restlaufzeit der Mietverträge immer kürzer und das Risiko, das damit verbunden ist, dass ein Mietvertrag nicht verlängert wird, wird immer höher. Aus diesem Grund verringert sich auch der Marktpreis der Immobilie, denn je kürzer die Restlaufzeit des Mietvertrages, desto geringer ist der Wert.

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

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

## Daraus resultiert ein Erfolgsfaktor von FIM: Der günstige Einkauf

FIM erwirbt zu extrem günstigen Einkaufspreisen Einkaufsmärkte mit kurzer Restmietlaufzeit

FIM gilt für institutionelle Investoren als gern gesehener Abnehmer von Handelsimmobilien mit kurzer Restmietlaufzeit, da andere institutionelle Investoren bevorzugt Märkte mit langer Laufzeit kaufen. Durch den hohen Bekanntheitsgrad erhält FIM eine Vielzahl von Angeboten.

Kurze Restmietlaufzeiten stellen für die FIM Unternehmensgruppe kein Problem dar. Bevor FIM eine Handelsimmobilie erwirbt, erfolgen umfangreiche Prüfungen. Erst wenn FIM durch die Ergebnisse dieser Prüfungen davon überzeugt ist, dass der Mietvertrag mit hoher Wahrscheinlichkeit auf 10 bis 20 Jahre verlängert wird (je nach Mieter), erfolgt die notarielle Beurkundung.

## Das FIM-Geschäftsmodell des günstigen Einkaufs

- Einkauf von Handelsimmobilien mit kurzen Restmietlaufzeiten
- hauptsächlich von ausländischen Investmentgesellschaften

Seit 2014 hat FIM rund 160 Einzelhandelsimmobilien sehr günstig eingekauft, optimiert, die Laufzeit der Mietverträge verlängert und somit den Wert erheblich gesteigert. Jede einzelne der rund 160 Immobilien hat ihre besondere Erfolgsgeschichte.

Mit diesem Geschäftsmodell konnte die FIM Unternehmensgruppe seit 2014 ein Vermögen von rund 190 Mio. € aufbauen (Stand 09/2025). Mittlerweile zählt die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH zu den bonitätsstärksten Unternehmen in Deutschland. (siehe Creditreform-Bonitätsrating Seite 8)

## Eindrucksvolle Beispiele

aus dem FIM-Immobilienportfolio



### Wertschöpfung im 2-stelligen Mio. €-Bereich

Beispiel  
Hannover

2016 erwarb FIM das eindrucksvolle Gebäude am Busbahnhof in Hannover von einer ausländischen Fondsgesellschaft. Seit Ankauf konnte FIM den Marktwert, auch durch einen neuen 15-Jahres Mietvertrag, um ca. 10 Jahresmieten steigern, und behält es im Bestand.

2022 gab der damalige Verkäufer des erstklassigen Objekts ein Rückkaufangebot fast zum doppelten Preis ab.



### Wert vervierfacht in nur 3 Jahren

Beispiel  
Erlangen

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

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

Gerne erhalten Sie von Ihrem Finanzanlagenvermittler weitere eindrucksvolle Beispiele.

Quelle:  
FIM Unternehmensgruppe

## Die Erfolgsgaranten

für die FIM-Erfolgsstory



**Das FIM Netzwerk**  
 – Garant für eine Vielzahl von Angeboten und einen günstigen Einkauf



**Die treffsichere Auswahl**  
 von attraktiven Einkaufsmärkten mit kurzer Restmietlaufzeit und zusätzlichen Potentialen



**Günstiger Einkauf und Optimierungs-Know-how,**  
 um einen Einkaufsmarkt noch attraktiver zu gestalten

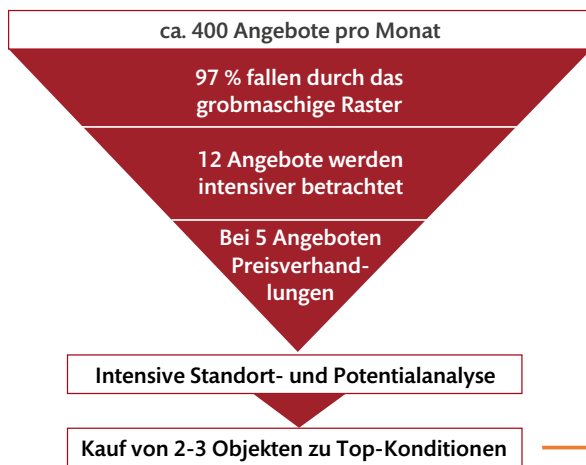
Diese Konstellation aus Know-How und Netzwerk in Kombination mit der Finanzstärke führt dazu, dass die FIM Unternehmensgruppe im Vergleich zu herkömmlichen Marktteilnehmern einen klaren Marktvorsprung hat. FIM kauft günstiger ein und erzielt nach Optimierung und Laufzeitverlängerung des Mietvertrages einen erheblichen Wertzuwachs bzw. im Verkaufsfall sehr hohe Handelsgewinne.



## Das FIM Netzwerk

– nahezu sämtliche Kaufangebote am deutschen Markt sind FIM bekannt

Im Einkauf liegt der Gewinn



### Ergebnis:

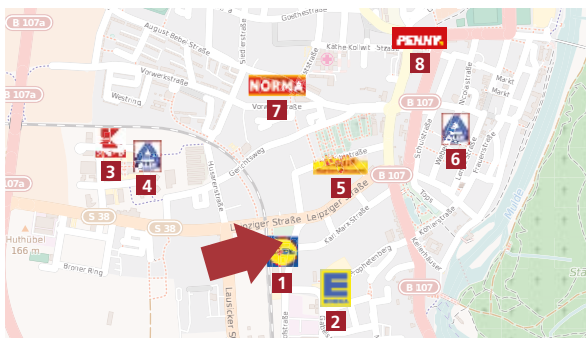
regulärer Einkaufsfaktor: 16-fache Jahresmiete  
 FIM-Einkaufsfaktor: 12-fache Jahresmiete

erreichbar nur für Spezialisten!



## Die treffsichere Auswahl

– ein entscheidende Wettbewerbsvorteil: die Standort-, Potential- und Wettbewerbsanalyse



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

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

Das Potential einer Einzelhandelsimmobilie wird anhand verschiedener Kriterien bewertet.



- Parkplatzauslastung
- Wie viele Kassen gibt es und wie viele davon sind besetzt?
- Wie viel frisches Obst wird vorgehalten?
- Größe des Obst-/Gemüsebereiches in Relation zur Gesamtverkaufsfläche
- Anzahl der Kühltruhen, Leergut-Annahmestellen, Optimierungsmöglichkeiten u.v.m.



## Der günstige Einkauf und das Optimierungs-Know-How

- FIM kennt die Bedürfnisse der Handelskonzerne

Auf den günstigen Einkauf wurde besonders ausführlich eingegangen. Eine sehr große Bedeutung hat aber auch die Optimierung einer Immobilie.

Durch die jahrzehntelange Erfahrung und den ständigen Austausch mit den großen Handelskonzernen weiß FIM genau, worauf bei einer Handelsimmobilie Wert gelegt wird – und kann dies entsprechend umsetzen (z. B. Anbau einer Backnische u.v.m.). Dies macht FIM als Vermieter für Handelskonzerne besonders attraktiv.



## Die FIM Unternehmensgruppe ist ein Ausnahmeunternehmen

mit einer bemerkenswerten Erfolgsstory und hoher Transparenz

Im Zuge einer Transparenzoffensive für Investoren werden die Unternehmenszahlen (Bilanz, Vermögen, Handelsergebnisse, etc.) von dem Analysten Stephan Appel regelmäßig überprüft.<sup>2</sup>

- Das Fazit:**
- FIM-Darlehensgeber gründen ihr Vertrauen auf ein vielfach bewährtes Immobilienmanagement.
  - Nachrangdarlehensgeber können auf ein solides Eigenkapitalfundament mit hohen stillen Reserven der Emittentin bauen.
  - Die Plausibilität des Geschäftsmodells war aus CHECK-Perspektive jederzeit gegeben.<sup>2</sup>

## Ihre Investitionsmöglichkeit:

### Nachrangdarlehen an ein erfolgreiches Unternehmen

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

Dafür zahlt sie den Investoren einen attraktiven Zins.<sup>3</sup>

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



## Die Rahmendaten – Zinsen von 5,75 - 7,5 % p. a.<sup>1/3</sup> / 3 - 5 Jahre Laufzeit<sup>4</sup>

### Beispiele möglicher Laufzeiten und Konditionen

Laufzeit in Jahren	Zins - brutto <sup>1</sup> -	Agio <sup>2</sup>	Zins - netto <sup>3</sup> -	Verlängerungsoption
3	5,75 %	2,0 %	5,08 %	5,42 %
5 + 1 Monat	7,5 %	2,5 %	7,01 %	7,19 %

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

### Die FIM-Rahmendaten

Vermögensanlage	Verzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Mindestanlagebetrag	200.000 €
Beginn der Verzinsung	Tagesaktuell ab Geldeingang
Auszahlung der Zinsen	monatlich
Zeitpunkt der Auszahlung der Zinsen	Ende des Monats für den abgelaufenen Monat
Wichtig: Kündigung notwendig	Anleger muss kündigen, sonst Verlängerung um 1 Jahr
Kündigungsfrist	1 Jahr
Kapitalrückzahlung	am 14. Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit
Thema Steuern <sup>8</sup>	Abgeltungssteuer – Einkünfte aus Kapitalvermögen

## Verzinsliches Nachrangdarlehen

### mit qualifiziertem Rangrücktritt

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

Im Einzelnen bedeutet dies:

- Die Anleger treten sowohl außerhalb einer Insolvenz der Emittentin als auch nach der möglichen Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin mit ihren sämtlichen Ansprüchen aus den Nachrangdarlehen hinter die Ansprüche aller regulären Gläubiger der Emittentin nach § 38 InsO und aller Gläubiger der Emittentin, deren Forderungen nach § 39 Abs. 1 Nr. 1-5 InsO einem gesetzlichen Nachrang unterliegen, mit Ausnahme der Forderungen der qualifiziert nachrangigen Gläubiger der Emittentin und der Gesellschafter der Emittentin hinsichtlich ihrer Einlagenrückgewähransprüche, zurück.
- Die Ansprüche der Anleger aus den Nachrangdarlehen werden somit erst erfüllt, wenn sämtliche Forderungen dieser nicht qualifiziert nachrangigen Gläubiger der Emittentin und die Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin vollständig befriedigt wurden. Sie dürfen auch außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin nur aus einem möglichen Jahresüberschuss, Liquidationsüberschuss oder sonstigem freien Vermögen der Emittentin erfüllt werden.
- Damit haftet der Anleger mit seinem Anlagebetrag wie ein Gesellschafter für die nicht qualifiziert nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, ohne tatsächlich Gesellschafter der Emittentin zu werden und die damit verbundenen Gesellschafterrechte zu erwerben. Mit den angebotenen Nachrangdarlehen ist ein wesentlich höheres Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen verbunden als mit einem gewöhnlichen, nicht nachrangigen Darlehen.
- Bitte beachten Sie auch die ausführlichen Risikohinweise in der Broschüre „Investment Memorandum“ ab Seite 49

## Was sind die kritischen Faktoren

### für das FIM-Nachrangdarlehen?

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

FIM finanziert aus strategischen Gründen Teile des Portfolios auch variabel.<sup>9</sup> Um einen Anstieg der Zinsen der variablen Finanzierungen zu verhindern, hat die FIM

Unternehmensgruppe bereits ein Zinssicherungsinstrument, einen so genannten Zinscap, installiert. Somit wird bei den variabel gehaltenen Finanzierungen einem Zinsanstieg weiter entgegengewirkt.

- **Die FIM Unternehmensgruppe wird auch weiterhin professionell gemanagt.** Bisher hat FIM ca. 160 Immobilien günstig eingekauft und auch planmäßig mit Verstand bewirtschaftet.



## Wichtige Hinweise

zu diesem Druckstück

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

1. (zu Anmerkung/en Seite 2,3,5,13) Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um Nachrangdarlehen, die mit unternehmerischen Risiken verbunden sind. Alle Zahlungen der jeweiligen Emittentin an die Anleger einschließlich der Zinszahlungen stehen unter dem Vorbehalt, dass der in den Anlagebedingungen geregelte qualifizierte Rangrücktritt nicht eingreift.
2. (zu Anmerkung/en Seite 12) Bei den wiedergegebenen Aussagen handelt es sich um Auszüge aus von der Anbieterin bezahlten Untersuchungen und nicht um Finanzanalysen im Sinne des Artikels 37 der DELEGIERTEN VERORDNUNG (EU) 2017/565. Die Original-Dokumente können Sie jederzeit kostenlos bei uns anfordern.
3. (zu Anmerkung/en Seite 2,3,5,13) Die Ansprüche der Anleger gegen die jeweilige Emittentin aus den Nachrangdarlehen unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt. Damit ist ein gegenüber einem regulären, nicht nachrangigen Darlehen deutlich erhöhtes Risiko verbunden, dass der Anleger seinen Anlagebetrag und die jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen vollständig verliert (vgl. S. 14).
4. (zu Anmerkung/en Seite 2,3,5,13) Bei Nachrangdarlehen mit fünfjähriger Laufzeit unterliegt die Zahlung der Zinsen durch die jeweilige Emittentin neben dem qualifizierten Rangrücktritt der zusätzlichen Bedingung, dass diese nicht aus den gegen Ausschüttungen besonders geschützten Teilen des Eigenkapitals geleistet werden. Die jeweilige Emittentin darf Zinszahlungen an die Anleger daher nicht aus dem Stammkapital, ihren Rücklagen und den Teilen ihres Bilanzgewinns leisten, die sie nach den Vorschriften des Gesellschaftsrechts und den Rechnungslegungsvorschriften nicht für Ausschüttungen an ihre Gesellschafter verwenden darf. Damit ist ein hohes Risiko verbunden, dass Zinszahlungen der jeweiligen Emittentin an den Anleger teilweise oder vollständig ausfallen. Anmerkung 4 gilt nur für Nachrangdarlehen mit fünfjähriger Grundlaufzeit und nicht für Nachrangdarlehen mit kürzerer Grundlaufzeit, sofern sich diese verlängern.
5. (zu Anmerkung/en Seite 13) Die Angaben zur Bruttoverzinsung geben den Nominalzinssatz an. Sie beziehen sich auf die Verzinsung des Nettoanlagebetrags ohne Agio.
6. (zu Anmerkung/en Seite 13) Durch das Agio fällt die tatsächliche Verzinsung, die der Anleger bezogen auf seinen Anlagebetrag inkl. Agio erhält, geringer aus.
7. (zu Anmerkung/en Seite 13) Die tatsächliche Verzinsung („Effektivzins“) wird in der Spalte „Nettoverzinsung“ genannt. Über das Agio hinaus entstehen dem Anleger bei Zeichnung der angebotenen Vermögensanlagen keine weiteren Kosten; solche werden insbesondere auch nicht intern von seinem Anlagebetrag abgezogen.
8. (zu Anmerkung/en Seite 13) Die steuerliche Behandlung der Erträge aus der Finanzanlage ist von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers abhängig und kann zukünftig Veränderungen unterliegen. Die Angaben zur steuerlichen Behandlung der angebotenen Vermögensanlagen beziehen sich auf einen Anleger, der im Inland unbeschränkt steuerpflichtig ist und die Vermögensanlage in seinem Privatvermögen hält
9. (zu Anmerkung/en Seite 14) Der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung der Anlageobjekte ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zur Insolvenz der jeweiligen Emittentin führen.
10. (zu Anmerkung/en Seite 6,7,16) Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.
11. (zu Anmerkung/en Seite 9) Dieses Beispiel dient lediglich zur Veranschaulichung des Zusammenhangs zwischen der Miethöhe und der Restlaufzeit des Mietvertrags einerseits und dem Kaufpreis einer Immobilie andererseits. Die angegebenen Werte lassen sich nur bedingt auf konkrete Immobilien übertragen. Der Wert einer Immobilie hängt darüber hinaus von zahlreichen weiteren Faktoren ab.

## 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 von FIM** auf diesen Markt seit 2004
- **Know-how-Vorsprung** und erstklassiges Netzwerk
- **Im Einkauf liegt der Gewinn**
  - sehr günstiger Einkauf aus Sondersituationen
  - deutlich unter Marktpreis
- nachvollziehbares und **transparentes Geschäftsmodell**
- **hohe Bonität**
- **Bestandshaltung** - ohne die erhöhten Risiken eines Projektentwicklers
- **seit 2014 nachweislich erfolgreich** – alle Zusagen zuverlässig erfüllt<sup>10</sup>



### Wichtiger Hinweis:

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

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

**Bitte beachten Sie auch die ausführlichen Risikohinweise in der Broschüre „Investment Memorandum“ ab Seite 49**

Überreicht durch: