



Die FIM Unternehmensgruppe

– eine Erfolgsgeschichte im Markt für Einkaufsmärkte –

Seit 2014 bietet die FIM Unternehmensgruppe interessierten Anlegern eine attraktive Geldanlage in Form des FIM Private Placement.

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.

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.¹ bei 3 - 5 Jahren Laufzeit²

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.

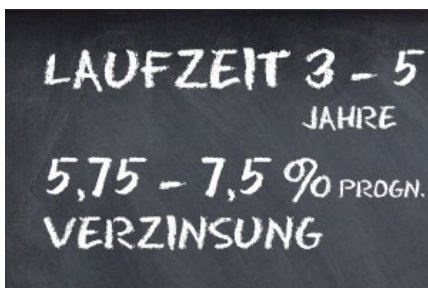
Vermietete Einzelhandelsimmobilien sind als solide Einnahmequelle zu bezeichnen, denn Eigentümer von Handelsimmobilien mit namhaften Mietern wie Rewe, Lidl, dm, Aldi, etc. können mit planbaren Einnahmen kalkulieren.

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.^{1,2}

Die Rahmendaten

Beispiele möglicher Laufzeiten und Konditionen

FIM

Zinsen von 5,75 - 7,5 % p. a.¹ / bei Laufzeiten von 3 - 5 Jahren²

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

* Die Angaben zur Bruttoverzinsung geben den Nominalzinssatz an. Sie beziehen sich auf die Verzinsung des Nettoanlagebetrags ohne Agio.

*** 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.

** Durch das Agio fällt die tatsächliche Verzinsung, die der Anleger erhält, geringer aus.

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

Die FIM-Rahmendaten

Vermögensanlage	Verzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Auszahlung der Zinsen	monatlich
Beginn der Verzinsung	Tagesaktuell ab Geldeingang
Auszahlung der Zinsen	Ende des Monats für den abgelaufenen Monat
Thema Steuern ³	Abgeltungssteuer – Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	200.000 €
Wichtig: Kündigung notwendig	Anleger muss kündigen, sonst Verlängerung um 1 Jahr
Kündigungsfristen	1 Jahr
Kapitalrückzahlung	am 14. Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit

³Die Besteuerung der Finanzanlage ist von den persönlichen Umständen des Anlegers abhängig und kann zukünftigen Veränderungen unterliegen.

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:

¹ Mit der Aussicht auf eine überdurchschnittliche Verzinsung sind erhöhte Risiken verbunden. Bei den angebotenen Vermögensanlagen handelt es sich um Nachrangdarlehen mit Nachrang und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Die Anleger haften mit ihren Anlagebeträgen für die Verbindlichkeiten der jeweiligen Emittentin gegenüber deren nicht qualifiziert nachrangigen Gläubigern. Damit ist ein erhöhtes Risiko verbunden, dass die Anleger ihre Anlagebeträge und die jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen verlieren.

² 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.