



WICHTIGE RECHTLICHE INFORMATIONEN

Nachrangdarlehen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH

mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifizierten Rangrücktritt

Private Placement

Laufzeit 3 Jahre

Zins 5,5 % p. a.

■ INHALTSVERZEICHNIS

SEITE 3	ANLAGEBEDINGUNGEN
SEITE 10	RISIKOHINWEISE
SEITE 28	VERBRAUCHERINFORMATIONEN

ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifizierten Rangrücktritt

§ 1 Begebung der Nachrangdarlehen

1. Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH (nachfolgend als „Emittentin“ bezeichnet) gibt hiermit Nachrangdarlehen mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre und einem qualifizierten Rangrücktritt (nachfolgend kurz als „Nachrangdarlehen“ bezeichnet) im Nennwert von bis zu 2.000.000 Euro.
2. Jede natürliche und juristische Person und jede zumindest teilrechtsfähige Personenvereinigung (nachfolgend als „Anleger“ bezeichnet) kann Nachrangdarlehen zeichnen.
3. Nachrangdarlehen müssen auf mindestens 10.000 Euro lauten. Höhere Anlagebeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Zusätzlich zu dem vom Anleger gezeichneten Anlagebetrag wird ein Agio in Höhe von 1,5 % dieses Anlagebetrags fällig.
4. Die Frist, innerhalb derer Nachrangdarlehen erworben werden können („Zeichnungsfrist“), beginnt am 01.07.2022 und endet, je nachdem, welches der frühere Zeitpunkt ist, am 31.10.2022 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. Maßgebend für die Fristwahrung durch den Anleger ist der Eingang eines vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Zeichnungsscheins bei der Emittentin.

§ 2 Inanspruchnahme der Prospektausnahme nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) VermAnlG

1. Diese Nachrangdarlehen werden unter Inanspruchnahme der Ausnahme von der Prospektspflicht nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) angeboten. Es existiert kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligter Verkaufsprospekt. Auch weitere Bestimmungen des Vermögensanlagegesetzes, die dem Schutz der Anleger dienen, u.a. die Anforderungen des § 5a VermAnlG an die Mindestlaufzeit und die Kündigungsfrist von Vermögensanlagen, das Verbot von Nachschusspflichten gemäß § 5b Abs. 1 VermAnlG, die Anforderungen des § 5b Abs. 2 VermAnlG an die Festlegung der Anlageobjekte und die Vorschrift des § 5b Abs. 3 VermAnlG, wonach Vermögensanlagen nur von Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder Finanzanlagenvermittlern vertrieben werden dürfen, sind auf die angebotenen Nachrangdarlehen nicht anwendbar. Hieraus können sich für Anleger erhöhte Risiken ergeben.
2. Nachschusspflichten sind für die angebotene Vermögensanlage vertraglich ausgeschlossen.

ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifizierten Rangrücktritt

The logo for FIM (FIM Immobilien Holding Alpha 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.

§ 3 Zeichnung von Nachrangdarlehen, Einzahlung des Anlagebetrags und Verzugsfolgen

1. 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 mittels einer schriftlichen Annahmeerklärung bestätigt (Annahme).
2. Der Anlagebetrag einschließlich des Agios ist innerhalb von vierzehn Tagen ab dem Zugang der Annahmeerklärung 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.
3. Befindet sich der Anleger mit der Einzahlung des Anlagebetrags im Verzug, kann die Emittentin von ihm ab Verzugsbeginn Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz auf den jeweils ausstehenden Betrag verlangen. Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche, insbesondere wegen entgangener Gewinne aus der Investition des ausstehenden Anlagebetrags, bleibt der Emittentin vorbehalten. Darüber hinaus ist die Emittentin im Verzugsfall berechtigt, den ausstehenden Anlagebetrag einzuklagen oder ganz oder teilweise (in Höhe eines ausstehenden Teils des Anlagebetrags) von dem Nachrangdarlehensvertrag mit dem Anleger zurückzutreten. Teilzahlungen des Anlegers werden zunächst auf etwaige verzugsbedingt entstandene Kosten, sodann auf etwaige Verzugszinsen, sodann auf das Agio und sodann auf den gezeichneten Anlagebetrag angerechnet.

§ 4 Laufzeit, Kündigung, automatische Verlängerung

1. Die Mindestlaufzeit der Nachrangdarlehen beträgt 3 Jahre. Sie beginnt am Ersten des Monats, der auf den Zeitpunkt der Gutschrift des Anlagebetrags auf dem Konto der Emittentin folgt, und endet mit Ablauf des letzten in die Laufzeit fallenden Monats.
2. 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 (§ 4 Abs. 1) oder, wenn sich der Nachrangdarlehensvertrag verlängert hat (siehe dazu § 4 Abs. 3), das Ende des jeweiligen Verlängerungszeitraums.
3. Wird der Nachrangdarlehensvertrag nicht fristgerecht gekündigt, verlängert er sich um jeweils ein Jahr („Verlängerungszeitraum“).
4. Beiden Parteien bleibt das Recht vorbehalten, den Nachrangdarlehensvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes außerordentlich vorzeitig zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt 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.

ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifizierten Rangrücktritt

FIM

§ 5 Verzinsung

1. Der Anleger hat Anspruch auf eine Verzinsung in Höhe von 5,5 % seines gezeichneten und eingezahlten Anlagebetrags pro Jahr. Der Anspruch auf diese Verzinsung entsteht am Ersten des Monats, der auf den Zeitpunkt der Gutschrift des Anlagebetrags auf dem Konto der Emittentin folgt, und endet mit dem Ablauf des letzten Monats, der in die Laufzeit des Nachrangdarlehensvertrags einschließlich möglicher Verlängerungszeiträume fällt (siehe § 4 Abs. 1 bis 3). Die Zinsen berechnen sich nach der Methode 30/360. Hierbei handelt es sich um eine Methode zur Zinsberechnung, bei der, unabhängig von seiner tatsächlichen Anzahl an Tagen, jeder Monat mit 30 und jedes Jahr mit 360 Zinstagen gerechnet wird.
2. Die Zinsen werden monatlich nachschüssig auf das der Emittentin zuletzt mitgeteilte Konto des Anlegers ausgezahlt.
3. Die Erfüllung der Ansprüche des Anlegers auf die Verzinsung (§ 5 Abs. 1 und 2) steht unter folgenden Voraussetzungen:
 - a. Ist ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder befindet sich die Emittentin in der Liquidation, müssen sämtliche Forderungen aller weiteren Gläubiger der Emittentin mit Ausnahme der anderen qualifiziert nachrangigen Forderungen im Sinne des § 7 Abs. 4 dieser Anlagebedingungen 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 Zeitpunkt der Erfüllung
 - (aa) die Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO, die drohende Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO und die Überschuldung im Sinne des § 19 InsO („InsO“ bezeichnet die Insolvenzordnung, maßgeblich ist die jeweils geltende Fassung) bei der Emittentin nicht bereits eingetreten ist,
 - (bb) die Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17, InsO die drohende Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO und die Überschuldung im Sinne des § 19 InsO bei der Emittentin auch nicht gerade durch die teilweise oder vollständige Erfüllung des jeweiligen Zinsanspruchs des Anlegers eintreten würde,
 - (cc) und die Emittentin den jeweiligen Zinsanspruch des Anlegers nachrangig nach Befriedigung sämtlicher Forderungen aller weiteren Gläubiger (mit Ausnahme der anderen qualifiziert nachrangigen Forderungen im Sinne des § 7 Abs. 4) aus einem etwaigen künftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) sonstigem freien Vermögen erfüllt.
4. Ist die Emittentin unter Beachtung der in vorstehendem § 5 Abs. 3 (1) und (2) geregelten Voraussetzungen und des in § 7 geregelten qualifizierten Rangrücktritts nur zu einer teilweisen Erfüllung der jeweiligen Zinsansprüche der Anleger in der Lage, so erfolgt diese für alle Anleger anteilig gleichmäßig, d.h. jeder Anleger erhält den gleichen Prozentsatz des ihm zustehenden Zinsanspruchs ausgezahlt.
5. Kann die Emittentin den jeweiligen Zinsanspruch des Anlegers nicht oder nur teilweise erfüllen, hat sie die ausgefallenen Zahlungen nachzuholen, sobald dies unter Beachtung der in vorstehendem § 5 Abs. 3 (1) und (2) geregelten Voraussetzungen und des in § 7 geregelten qualifizierten Rangrücktritts möglich ist. Sofern Zinszahlungen verspätet geleistet werden, fallen auf die verspätet gezahlten Beträge keine Zinsen an.

ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifizierten Rangrücktritt

FIM

§ 6 Rückzahlung

1. Die Nachrangdarlehen sind innerhalb von zwei Wochen nach dem Ende des jeweiligen Nachrangdarlehensvertrags (siehe dazu § 4 Abs. 1 bis 3) zum Nennbetrag auf das der Emittentin zuletzt mitgeteilte Konto des Anlegers zurückzuzahlen.
2. Die Erfüllung des Rückzahlungsanspruchs des Anlegers (§ 6 Abs. 1) steht unter folgenden Voraussetzungen:
 - 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 anderen qualifiziert nachrangigen Forderungen im Sinne des § 7 Abs. 4 dieser Anlagebedingungen vollständig erfüllt sein, bevor die Emittentin den 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 Rückzahlungsanspruch des Anlegers nur erfüllt werden, wenn zum vorgesehenen Zeitpunkt der Erfüllung
 - (aa) die Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO, die drohende Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO und die Überschuldung im Sinne des § 19 InsO („InsO“ bezeichnet die Insolvenzordnung, maßgeblich ist die jeweils geltende Fassung) bei der Emittentin nicht bereits eingetreten ist,
 - (bb) die Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO, die drohende Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO und die Überschuldung im Sinne des § 19 InsO bei der Emittentin auch nicht gerade durch die teilweise oder vollständige Erfüllung des Rückzahlungsanspruchs des Anlegers eintreten würde,
 - (cc) und die Emittentin den Rückzahlungsanspruch des Anlegers nachrangig nach Befriedigung der Forderungen aller weiteren Gläubiger (mit Ausnahme der anderen qualifiziert nachrangigen Forderungen im Sinne des § 7 Abs. 4 dieser Anlagebedingungen) aus einem etwaigen künftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) sonstigem freien Vermögen leistet.
3. Ist die Emittentin unter Beachtung der in vorstehendem § 6 Abs. 2 (1) und (2) geregelten Voraussetzungen und des in § 7 dieser Anlagebedingungen 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 Anspruchs ausgezahlt.
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 vorstehendem § 6 Abs. 2 (1) und (2) geregelten Voraussetzungen und des in § 7 geregelten qualifizierten Rangrücktritts möglich ist. Für den Zeitraum, um den sich die Rückzahlung des Nachrangdarlehens infolge des Eingreifens des qualifizierten Rangrücktritts verzögert, stehen den Anlegern nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 Zinsen zu.

ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifizierten Rangrücktritt

FIM

§ 7 Qualifizierter Rangrücktritt mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

1. Der Anleger tritt hiermit gemäß § 39 Abs. 2 der Insolvenzordnung („InsO“) im Fall der Insolvenz der Emittentin mit seinen Ansprüchen aus diesem Nachrangdarlehen auf Verzinsung (§ 5) und Rückzahlung (§ 6) seines Anlagebetrags einschließlich sämtlicher darauf angefallener Kosten und Zinsen, also etwa Kosten, die durch die anwaltliche Geltendmachung der Zahlungsansprüche aus dem Nachrangdarlehen entstanden sind, und Zinsen, die dem Anleger wegen der verspäteten Rückzahlung des Nachrangdarlehens zustehen könnten (im Folgenden zusammen als „Nachrangforderungen“ bezeichnet) im Rang hinter sämtliche jeweils gegen die Emittentin bestehenden regulären Insolvenzforderungen im Sinne des § 38 InsO und sämtliche jeweils gegen die Emittentin bestehende Forderungen, die gemäß § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO einem gesetzlichen Nachrang unterliegen, jedoch mit Ausnahme der gegen die Emittentin bestehenden qualifiziert nachrangigen Forderungen im Sinne des § 7 Abs. 4 zurück (Nachrang). In der Insolvenz der Emittentin kann der Anleger die Erfüllung der Nachrangforderungen auch nicht vor, sondern nur gleichrangig mit den Einlagenrückgewähransprüchen der Gesellschafter der Emittentin verlangen.
2. Der Anleger verpflichtet sich darüber hinaus, seine Nachrangforderungen solange und soweit nicht geltend zu machen, als
 - a. zum Zeitpunkt der teilweisen oder vollständigen Befriedigung der Nachrangforderung bereits eine Zahlungsunfähigkeit i.S.d. § 17 InsO, drohende Zahlungsunfähigkeit i.S.d. § 18 InsO oder Überschuldung i.S.d. § 19 InsO („InsO“ bezeichnet die Insolvenzordnung, maßgeblich ist die jeweils geltende Fassung) bei der Emittentin besteht oder
 - b. die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Nachrangforderungen die Zahlungsunfähigkeit i.S.d. § 17 InsO, die drohende Zahlungsunfähigkeit i.S.d. § 18 InsO oder die Überschuldung i.S.d. § 19 InsO bei der Emittentin gerade verursachen würde.

Wenn die Emittentin also im 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).

3. Die Nachrangforderungen des Anlegers können außerhalb des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin nur nachrangig, und zwar nach Erfüllung sämtlicher Forderungen aller gegenwärtigen und zukünftigen Gläubiger der Emittentin mit Ausnahme der anderen qualifiziert nachrangigen Gläubiger im Sinne des § 7 Abs. 4 aus einem etwaigen zukünftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder aus (iii) sonstigem freien Vermögen geltend gemacht werden.
4. Qualifiziert nachrangige Forderungen sind alle Forderungen, die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen oder gesetzlicher Bestimmungen einem qualifizierten Rangrücktritt unterliegen, also hinter die regulären Insolvenzforderungen und die Forderungen, die nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO einem gesetzlichen Nachrang unterliegen, zurücktreten, einschließlich der Forderungen der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage.
5. Infolge dieses Nachrangs mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre erhält die angebotene Vermögensanlage 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 des Anlegers stellt wirtschaftliches Eigenkapital der Emittentin dar, das den weiteren gegenwärtigen und zukünftigen Gläubigern, die gegen die Emittentin reguläre Insolvenzforderungen im Sinne des § 38 InsO oder Forderungen haben, die gemäß § 39 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 5 einem gesetzlichen Nachrang unterliegen (mit Ausnahme der qualifiziert nachrangigen Forderungen im Sinne des § 7 Abs. 4) als Haftungsgegenstand dient.

ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifizierten Rangrücktritt

FIM

Die Gläubiger, deren Forderungen den Nachrangforderungen des Anlegers somit im Rang vorgehen, können wegen ihrer Forderungen gegen die Emittentin also auf den Anlagebetrag und das Agio des Anlegers zugreifen. Die Zeichnung der Nachrangdarlehen zu diesen Bedingungen ist für den Anleger daher mit einem unternehmerischen Geschäftsrisiko verbunden, das über das allgemeine Insolvenz- ausfallrisiko hinausgeht.

6. Die vorstehenden Regelungen zum qualifizierten Rangrücktritt stellen keinen Verzicht des Anlegers auf seine Ansprüche auf Verzinsung (§ 5) und Rückzahlung (§ 6) seines Anlagebetrags dar. Vielmehr bleiben diese Ansprüche auch dann bestehen, wenn und soweit der qualifizierte Rangrücktritt ihre Befriedigung zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht zulassen sollte. Infolge des in diesem § 7 geregelten Nachrangs mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre können die bestehenden Ansprüche des jeweiligen Anlegers auf Verzinsung (§ 5) und Rückzahlung (§ 6) aber dauerhaft ausgeschlossen sein, sodass der Anleger überhaupt keine Verzinsung und keine Rückzahlung seines Anlagebetrags erhält.
7. Der qualifizierte Rangrücktritt gilt auch im Fall der Liquidation der Emittentin. Die zu diesen Bedingungen angebotenen Nachrangdarlehen begründen keinen Anspruch des Anlegers auf Teilhabe am Liquidationserlös der Emittentin.

§ 8 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 ihren Auszahlungen einbehalten und an das zuständige Finanzamt abführen. Soweit keine Verpflichtung der Emittentin zum Quellensteuerabzug besteht, ist der Anleger für die Erklärung und Abführung der auf seine Kapitalerträge anfallenden Steuern selbst verantwortlich. Für die ordnungsgemäße Erklärung und Versteuerung eines möglichen Gewinns aus der Veräußerung seiner Forderungen aus dem Nachrangdarlehen ist der Anleger in jedem Fall selbst verantwortlich. Will der 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, dem Anleger einen finanziellen Ausgleich für Steuern, Abgaben und Gebühren, zu gewähren, die auf Erträge aus dem Nachrangdarlehen anfallen.

§ 9 Einsichts- und Auskunftsrechte der Anleger

1. Anleger haben das Recht, selbst oder durch einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts-, steuer- und wirtschaftsberatenden Berufe 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.

§ 10 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.

ANLAGEBEDINGUNGEN

für die Nachrangdarlehen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifizierten Rangrücktritt

The logo for FIM (FIM Immobilien Holding Alpha 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.

§ 11 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 alle personenbezogenen Daten, die für die ordnungsgemäße Durchführung der Nachrangdarlehensverträge erforderlich sind, insbesondere Name, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum und Geburtsort, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Bankverbindung und Steuernummer des Anlegers.
2. Die Emittentin haftet nicht für Schäden und sonstige Nachteile, die Anlegern infolge der Verletzung ihrer vorgenannten Mitwirkungspflichten entstehen.

§ 12 Übertragung der Nachrangdarlehen

1. Die Anleger sind berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus den Nachrangdarlehen durch Rechtsgeschäft unter Lebenden auf Dritte zu übertragen. Die Rechte und Pflichten eines Anlegers aus dem Nachrangdarlehen können nur vollständig übertragen werden. Die Übertragung ist zum 01. eines jeden Monats (Übertragungsstichtag) zulässig und der Emittentin mit einer Frist von mindestens vier Wochen zum Übertragungsstichtag unter Angabe der vollständigen Stammdaten des Empfängers und Vorlage der schriftlichen (§ 126 BGB) Übertragungsvereinbarung anzuzeigen.
2. Die Übertragung der Rechte und Pflichten aus den 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 Übertragungsstichtag offene Forderungen hat, wenn der Empfänger der Übertragung seinen Sitz, Wohnsitz oder ständigen Aufenthaltsort im Ausland 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 Nachrangdarlehen 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 vorzulegen. 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 vorgelegt wird.
4. Erfolgt die Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Nachrangdarlehensvertrag, gleich ob durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder aus Anlass des Todes des Anlegers, auf eine Mehrheit von Personen, können diese ihre Rechte aus dem Nachrangdarlehensvertrag nur gemeinsam ausüben; sie haben der Emittentin einen gemeinsamen Vertreter zu benennen, der allein zur Wahrnehmung der Rechte und Pflichten aus dem Nachrangdarlehensvertrag befugt ist, und ein gemeinsames Konto anzugeben, auf das die Emittentin die Zahlungen aus dem Nachrangdarlehensvertrag mit befreiender Wirkung leisten kann.

§ 13 Anwendbares Recht

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

RISIKOBELEHRUNG

für die Nachrangdarlehen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH

Einleitung

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 ausbleiben kann.

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 praktisch unmöglich.
- Der eingesetzte Anlagebetrag einschließlich des Agios sowie 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 seine Privatinsolvenz verursachen können.

Risikofaktoren hingegen 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, eines möglichen Agios 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, eines möglichen Agios und noch nicht ausgezahlter Zinsen führen kann.
- Zur Kategorie 3 gehören sonstige Risiken und Nachteile, 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.

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 weitergereicht werden. Somit gewähren die Anleger der Emittentin Nachrangdarlehen, die aus den Darlehensmitteln wiederum Nachrangdarlehen an Immobiliengesellschaften ausreicht.

Die Immobiliengesellschaften investieren die Darlehensmittel dann 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 in der Lage sein, die vereinbarten Zahlungen aus der Vermögensanlage an die Anleger zu leisten. Die Anleger tragen auf diese Weise nicht nur 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 seriösen 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 Verwirklichung von Anlagerisiken dazu führen, 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, des Agios 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. Da 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. Wenn der Anleger die ausgezahlten Mittel im Zeitpunkt ihrer Rückforderung verbraucht hat und sein weiteres Vermögen nicht ausreicht, um den Rückzahlungsanspruch zu bedienen, drohen diesem Zahlungsschwierigkeiten bis hin zur Privatinsolvenz.

Dieses Risiko kann schließlich eintreten, wenn der Anleger infolge ihrer Investition in die Vermögensanlage zusätzliche Steuern zahlen müssen, was etwa bei Erreichen einer höheren Progressionsstufe der Fall sein kann. Sofern solche zusätzlichen Steuern nicht von den Erträgen aus der Vermögensanlage gedeckt sind und auch das weitere Vermögen des 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 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 einschließlich eines etwaigen Agios 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 folgenden Risikofaktoren können zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall des Anlagebetrags und der zum jeweiligen 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 oder 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 zum Zeitpunkt der Aufstellung der vorliegenden 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 Aufstellung dieser Risiko- belehrung 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 entstehen. 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 die 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, von 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. 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 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.

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.

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.

Erläuterung wichtiger Begriffe

In dieser Risikobelehrung werden bestimmte Fachbegriffe verwendet, deren Kenntnis für das Verständnis der nachfolgenden Ausführungen von wesentlicher Bedeutung ist.

Es bezeichnen

Nachrangforderungen der Anleger die Ansprüche der Anleger gegen die Emittentin aus der angebotenen Vermögensanlage, insbesondere die Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung des eingesetzten Kapitals einschließlich aller hierauf angefallener Kosten und Zinsen, also etwa der Kosten für die anwaltliche Geltendmachung von Zins- und Rückzahlungsansprüchen gegen die Emittentin und zusätzlicher Zinsen, die dem Anleger wegen der verspäteten Rückzahlung der Vermögensanlage zustehen könnten. Diese unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt und stehen im Rang hinter den regulären Insolvenzforderungen und den Forderungen, die nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO einem gesetzlichen Nachrang unterliegen, von denen sie zu unterscheiden sind.

Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin die in der Insolvenzordnung (InsO) geregelten Insolvenzeröffnungsgründe. Insolvenzeröffnungsgründe sind

- die **Zahlungsunfähigkeit** der Emittentin (§ 17 InsO). Die Emittentin ist zahlungsunfähig, wenn sie nicht in der Lage ist, die fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen. Zahlungsunfähigkeit ist in der Regel anzunehmen, wenn die Emittentin ihre Zahlungen eingestellt hat;
- die **drohende Zahlungsunfähigkeit** der Emittentin (§ 18 InsO). Die Emittentin droht zahlungsunfähig zu werden, wenn sie voraussichtlich nicht in der Lage sein wird, die bestehenden Zahlungspflichten im Zeitpunkt der Fälligkeit zu erfüllen;
- die **Überschuldung** der Emittentin (§ 19 InsO). Die Emittentin ist überschuldet, wenn ihr Vermögen ihre bestehenden Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, es sei denn, die Fortführung des Unternehmens in den nächsten zwölf Monaten ist nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich.

Reguläre Insolvenzforderungen die Forderungen im Sinne des § 38 InsO, die weder einem gesetzlichen Nachrang noch einem qualifizierten Rangrücktritt unterliegen; zu den regulären Insolvenzforderungen gehören z. B. die Forderungen der Vermieter, Dienstleister und Lieferanten der Emittentin, die Steuerforderungen des Fiskus sowie die Forderungen der Personen, die mit der Konzeption und dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage beauftragt wurden. Reguläre Insolvenzforderungen sind somit auch die Forderungen der Finanzanlagenvermittler, welche die angebotene Vermögensanlage vermitteln, auf Vermittlungsprovisionen.

Insolvenzforderungen mit einem gesetzlichen Nachrang die Forderungen, die § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO unterfallen und somit nach den regulären Insolvenzforderungen, aber vor den qualifiziert nachrangigen Insolvenzforderungen erfüllt werden. § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO erfasst folgende Forderungen:

- die seit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger;
- die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Verfahren 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 die Forderungen, die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen oder gesetzlicher Bestimmungen einem qualifizierten Rangrücktritt unterliegen, einschließlich der Forderungen der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage.

Ansprüche der Gesellschafter der Emittentin auf Auszahlung eines möglichen Überschusses bei der Schussverteilung im Insolvenzverfahren die Forderungen der Gesellschafter der Emittentin nach § 199 S. 2 InsO. Hiernach stehen den Gesellschaftern der Emittentin im Insolvenzverfahren die Vermögenswerte zu, die nach Erfüllung sämtlicher Forderungen aller Gläubiger der Emittentin einschließlich der qualifiziert nachrangigen Forderungen möglicherweise verbleiben.

Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Die sogenannte vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre hat zwei Folgen:

Keine Zahlungen auf die Vermögensanlage bei Vorliegen eines Insolvenzeröffnungsgrundes

In den Anlagebedingungen für die angebotene Vermögensanlage ist vorgesehen, dass die Nachrangforderungen der Anleger von der Emittentin nicht erfüllt werden dürfen, wenn zum vorgesehenen Zeitpunkt ihrer Erfüllung (also insbesondere bei Fälligkeit der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus der Vermögensanlage) ein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin bereits gegeben ist.

Keine Zahlungen auf die Vermögensanlage, wenn dadurch ein Insolvenzeröffnungsgrund bei der Emittentin gerade herbeigeführt werden würde

Darüber hinaus ist in den Anlagebedingungen geregelt, dass die Nachrangforderungen der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage solange und insoweit nicht erfüllt werden dürfen, als die Erfüllung dieser Nachrangforderungen gerade einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde, wenn es infolge einer solchen Erfüllung also zu einer Zahlungsunfähigkeit, drohenden Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der Emittentin kommen würde.

Zahlungen auf die Vermögensanlage nur aus einem etwaigen Jahresüberschuss, Liquidationsüberschuss oder sonstigem freiem Vermögen

Die Emittentin darf die Nachrangforderungen der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage also nur aus einem etwaigen Jahresüberschuss, Liquidationsüberschuss oder aus sonstigem freiem, ungebundenem Vermögen erfüllen.

Wirkungsdauer der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre; möglicher wirtschaftlicher Totalverlust

Diese vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre wirkt so lange, bis ein bereits bestehender Insolvenzeröffnungsgrund wieder entfallen ist und durch die Erfüllung der Nachrangforderungen der Anleger ein solcher Insolvenzeröffnungsgrund nicht mehr herbeigeführt werden würde. Sie stellt keinen Verzicht der Anleger auf ihre Nachrangforderungen aus der angebotenen Vermögensanlage dar, kann aber dennoch dazu führen, dass die Anleger diese Nachrangforderungen bereits außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin dauerhaft nicht durchsetzen können. Eine solche Situation kann wirtschaftlich dem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Anlagebetrags einschließlich noch nicht ausgezahlter Zinsen gleichkommen.

Zusätzliche Zinsen bei Verzögerung der Rückzahlung der Vermögensanlage, aber nicht bei Verzögerungen von Zinszahlungen

Für den Zeitraum, um den sich die Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage wegen des Eingreifens der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre verzögert, stehen den Anlegern die für die Laufzeit der Vermögensanlage vereinbarten Zinsen zu. Soweit sich infolge der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre Zinszahlungen verspäten, können die Anleger wegen dieser Verspätung jedoch keine zusätzlichen Zahlungen wie etwa zusätzliche Zinsen von der Emittentin verlangen.

Unternehmerische Risiken aufgrund eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, jedoch keine Gesellschafterstellung der Anleger im Unternehmen der Emittentin

Die in den Anlagebedingungen geregelte vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt, dass die Anlagebeträge der Anleger den nicht qualifiziert nachrangigen Gläubigern der Emittentin, also den regulären Insolvenzgläubigern und den Insolvenzgläubigern mit gesetzlichem Nachrang, wie wirtschaftliches Eigenkapital der Emittentin haften. Deren fällige Forderungen müssen immer vollständig erfüllt worden sein, bevor die Nachrangforderungen der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage befriedigt werden dürfen. Die angebotene Vermögensanlage erhält dadurch den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion. Die Anleger werden jedoch keine Gesellschafter der Emittentin und haben daher keine Mitsprache-, Kontroll- und Auskunftsrechte, sodass sie das mit der angebotenen Vermögensanlage verbundene Haftungsrisiko nicht beeinflussen können.

Keine Offenlegungspflichten der Emittentin

Da diese Vermögensanlage unter Inanspruchnahme der Prospektausnahme nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) bzw. c) 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 der Anleger hiervon im Zeitpunkt des Erwerbs der Vermögensanlage keine Kenntnis erlangt.

Nachrang bei Insolvenz und Liquidation der Emittentin

Bei Insolvenz und Liquidation der Emittentin stehen die Nachrangforderungen der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage im Rang hinter sämtlichen regulären Insolvenzforderungen und sämtlichen Insolvenzforderungen mit einem gesetzlichen Nachrang. Diese Nachrangforderungen der Anleger stehen untereinander im gleichen Rang. Sie stehen ebenfalls im gleichen Rang wie mögliche weitere qualifiziert nachrangige Forderungen anderer Gläubiger der Emittentin und die Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin.

Die Nachrangforderungen der Anleger gehen den Ansprüchen der Gesellschafter der Emittentin auf Auszahlung eines möglichen Überschusses bei der Schussverteilung im Insolvenzverfahren gemäß § 199 S. 2 InsO vor.

Diese Bestimmungen führen dazu, dass die Nachrangforderungen der Anleger bei Insolvenz und Liquidation der Emittentin erst erfüllt werden, wenn sämtliche regulären Insolvenzforderungen und Insolvenzforderungen mit einem gesetzlichen Nachrang vollständig befriedigt wurden. Erst dann werden die Nachrangforderungen der Anleger untereinander und mit den Forderungen der weiteren qualifiziert nachrangigen Gläubiger der Emittentin gleichrangig befriedigt.

Aufgrund dessen besteht das Risiko, dass die Anleger in der Insolvenz und bei Liquidation der Emittentin das angelegte Kapital und die noch nicht ausgezahlten Zinsen teilweise oder vollständig verlieren. Die angebotene Vermögensanlage gewährt keinen Anspruch auf Partizipation an einem möglichen Liquidationserlös der Emittentin.

Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals durch die Emittentin

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

Erhöhtes Insolvenz- und Ausfallrisiko

Daraus ergibt sich infolge eines steigenden Verschuldungsgrades ein erhöhtes Insolvenzrisiko der Emittentin. Weiter besteht das Risiko, dass die Zahlungsfähigkeit der Emittentin durch wachsende Verbindlichkeiten beeinträchtigt wird. Dieses Risiko ist für die Anleger der angebotenen Vermögensanlage infolge des in den Anlagebedingungen geregelten qualifizierten Rangrücktritts höher als bei einem regulären, nicht nachrangigen Darlehen, da je nach Vereinbarung mit dem jeweiligen Fremdkapitalgläubiger, die Verbindlichkeiten der Emittentin aus der Aufnahme weiteren Fremdkapitals vorrangig vor den Forderungen der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage befriedigt werden müssen.

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.

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 Nachrangdarlehen an Immobiliengesellschaften vergeben kann als kalkuliert. Dies wirkt sich nachteilig auf die Risikostreuung aus, sodass der Ausfall eines Nachrangdarlehens 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 der angebotenen Vermögensanlage 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 ausbezahlten Zinsen.

Risiko aus der Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals

Alternativ hierzu besteht das Risiko, dass die Emittentin Fremdkapital etwa in Form von Bankdarlehen aufnimmt, um die Mindereinnahmen aus der Platzierung der Vermögensanlage zu ersetzen. Wegen des qualifizierten Rangrücktritts müsste sie die Zins- und Rückzahlungsansprüche aus einem solchen Bankdarlehen vorrangig vor den Ansprüchen der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage bedienen, sodass für die Anleger ein erhöhtes Ausfallrisiko bestünde. Im Übrigen wird wegen der Risiken aus der Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals durch die Emittentin auf den Risikohinweis zur Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals durch die Emittentin verwiesen.

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 Nachrangdarlehen 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 eines möglichen 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 der Anleger einen Teil seines Anlagebetrags und eines möglichen Agios verliert.

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 eines möglichen 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 ein mögliches 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 eines möglichen 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 Nachrangdarlehen 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) bzw. c) 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 welche 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 nicht erkannt wurden und die später 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 herrschenden 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 sich wesentliche Aussagen zur Zulässigkeit des vorliegenden Angebots, zur zukünftigen Entwicklung der Emittentin und ihrer beabsichtigten Geschäftstätigkeit und ihrer steuerlichen Folgen sowie zum wirtschaftlichen Ergebnis und zur steuerlichen Behandlung der Vermögensanlage als unzutreffend erweisen.

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 enthaltenen 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 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 zur Rückzahlung der Vermögensanlage nicht 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 damit 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.

Abweichungen der tatsächlichen von der angenommenen Rechtslage können dazu führen, dass die Geschäftstätigkeit der Emittentin mit Beschränkungen oder Auflagen belegt wird oder zusätzliche, nicht eingeplante Kosten verursacht. Ebenso könnten das Angebot und die Durchführung der Vermögensanlage mit solchen Beschränkungen, Auflagen oder Kosten verbunden werden, die von der Emittentin oder den Anlegern zu tragen wären. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen gegenüber den Anlegern zur Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage infolge solcher Beschränkungen, Auflagen oder Kosten nicht pünktlich und in voller Höhe nachkommen kann. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass zusätzliche, von den Anlegern zu tragende Kosten die Rendite aus der angebotenen Vermögensanlage mindern.

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. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin ihre Verpflichtungen gegenüber den Anlegern zur Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage infolge solcher zusätzlichen Steuern nicht pünktlich und in voller Höhe nachkommen kann. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Anlagebetrags und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen. Zusätzliche Steuern könnten zudem die Nachsteuerrendite der angebotenen Vermögensanlage für die Anleger mindern und ggfs. zu Steuernachzahlungen führen.

Risikofaktoren auf der Ebene der Immobiliengesellschaften

Nachfolgend werden die Risiken beschrieben, die im Verhältnis zwischen den Immobiliengesellschaften und der Emittentin auftreten können. Diese Risiken sind für die Anleger insoweit maßgebend, als die Emittentin die Einnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage voraussichtlich nutzen wird, um an zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Risikobelehrung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe 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 den teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Anlagebetrags und der noch nicht ausgezahlten Zinsen zur Folge haben.

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 im Abschnitt „Risikokategorie 2: Verlust des Anlagebetrags und der noch nicht ausgezahlten Zinsen / Risikofaktoren / Risikofaktoren auf der Ebene der Emittentin / Unternehmerische Entscheidungen, fehlende Mitwirkungs- und Kontrollrechte der Anleger“ beschrieben wurde, 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 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 ihren gegenwärtigen und künftigen Zahlungspflichten nicht vollständig und fristgerecht nachkommen können. Daraus ergibt sich für das Verhältnis zwischen den Immobiliengesellschaften und der Emittentin dasselbe Risiko, das für das Verhältnis zwischen der Emittentin und den Anlegern bereits im Abschnitt „Risikokategorie 2: Verlust des Anlagebetrags und der noch nicht ausgezahlten Zinsen / Risikofaktoren / Risikofaktoren auf der Ebene der Emittentin / Liquiditätsrisiko“ beschrieben wurde. 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.

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 ist es möglich, dass die Immobiliengesellschaften ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der Nachrangdarlehen nicht in voller Höhe nachkommen können oder Verzinsung und Rückzahlung dieser Nachrangdarlehen vollständig ausfallen.

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 demselben Risiko ausgesetzt sein, dem die Anleger hinsichtlich ihrer Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage unterliegen. Die Erläuterungen im Abschnitt „Risikokategorie 2: Verlust des Anlagebetrags und der noch nicht ausgezahlten Zinsen / Risikofaktoren / Risikofaktoren auf der Ebene der Emittentin / Qualifizierter Rangrücktritt (Nachrang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)“ gelten daher für das Verhältnis zwischen der Emittentin und den Immobiliengesellschaften entsprechend. Hieraus ergibt sich das gegenüber regulären, nicht nachrangigen Darlehensforderungen deutlich erhöhte 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 gegenüber regulären, nicht nachrangigen Darlehensverbindlichkeiten deutlich erhöhte Risiko, dass 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 qualifizierte Rangrücktritt greift.

Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals durch die Immobiliengesellschaften

Risiken ergeben sich daraus, dass die Immobiliengesellschaften zur Finanzierung ihrer Investitionen planmäßig neben den 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 wurden im Abschnitt „Risikokategorie 2: Verlust des Anlagebetrags und der noch nicht ausgezahlten Zinsen / Risikofaktoren / Risikofaktoren auf der Ebene der Emittentin / Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals durch die Emittentin“ 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 Nachrangdarlehen der Emittentin 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 künftigen Investitionen der Immobiliengesellschaften unterliegen werden. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass sich die künftigen Investitionsentscheidungen der Immobiliengesellschaften als nachteilhaft erweisen, etwa weil Immobilien hinsichtlich ihrer Instandsetzung, Instandhaltung, Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit Risiken und Mängel enthalten 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 unmöglich. 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.
- 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 enthalten, 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 müssen. Hierdurch können den Immobiliengesellschaften ungeplante Mehraufwendungen entstehen.
- Weiter besteht das Risiko, dass Mängel und Schäden während der Haltedauer von Immobilien auftreten und die Immobiliengesellschaften die erforderlichen Mängelbeseitigungs- und Reparaturarbeiten auf eigene Kosten durchführen 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 mietvertraglichen 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 erbringen 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 eigenen Kosten beseitigen 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 zusätzliche, nicht eingeplante Kosten verursacht. 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 der Vermögensanlage

In diesem Abschnitt werden die Risiken erläutert, die sich aus der eingeschränkten Liquidität 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.

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 im Abschnitt „Risikokategorie 2: Verlust des Anlagebetrags und der noch nicht ausgezahlten Zinsen / Risikofaktoren / Risikofaktoren auf der Ebene der Emittentin / Qualifizierter Rangrücktritt (Nachrang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre)“ 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.

Beschreibung des Risikos

Es besteht das Risiko, dass bestimmte Umstände die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken erhöhen oder dem Anleger die Einschätzung der mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken erschweren.

Risikofaktoren

Die folgenden Risikofaktoren können die mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken erhöhen oder dem Anleger die Einschätzung der mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken erschweren.

Unanwendbarkeit von Anlegerschutzvorschriften

Diese Vermögensanlage wird unter Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung des § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) bzw. c) 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 u.a. 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 im Abschnitt „Risikokategorie 2: Verlust des Anlagebetrags und der noch nicht ausgezahlten Zinsen / Risikofaktoren / Risikofaktoren auf der Ebene der Emittentin / Blindpoolrisiken“ wird ergänzend verwiesen.

Kein Verkaufsprospekt

Das vorliegende Angebot ergeht unter Inanspruchnahme der Prospektausnahme des § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) bzw. c) VermAnlG, da höchstens 20 Anteile der Vermögensanlage angeboten werden oder der Preis jedes angebotenen Anteils der Vermögensanlage mindestens 200.000 € je Anleger beträgt. 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 Vertragserklärung 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 Immobilien Holding Alpha GmbH, die nachfolgend als „Emittentin“ bezeichnet wird.

Identität der Emittentin, Handelsregister, Registernummer

FIM Immobilien Holding Alpha GmbH mit Sitz in Bamberg, gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer, Jan Lerke

Handelsregister: Amtsgericht Bamberg, HRB 8033

Hauptgeschäftstätigkeit der Emittentin und für ihre Zulassung zuständige Behörde

Die Hauptgeschäftstätigkeit der Emittentin besteht im Handel von Liegenschaften aller Art und der privaten Vermögensverwaltung. 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 Kapitalanlage 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 5,5 % 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 Kapitalanlage 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 durch ihre Erfüllung kein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeigeführt werden würde. Im Falle 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. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Kapitals einschließlich der noch nicht ausgezahlten Zinsen. **Auf die ausführliche Risikobelehrung vom 01.07.2022 beginnend auf Seite 10 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 Kapitalanlage 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 1,5 % 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, 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 u.U. der Solidaritätszuschlag und 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 Kapitalanlage, 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 5,5 % 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 § 7 der Anlagebedingungen vom 01.07.2022 geregelte qualifizierte Rangrücktritt nicht eingreift. Auf die Anlagebedingungen und die Risikobelehrung vom 01.07.2022 wird verwiesen.

Mindestlaufzeit des Vertrags, vertragliche Kündigungsbedingungen

Die Mindestlaufzeit des Nachrangdarlehensvertrags zwischen dem Anleger und der Emittentin beträgt 3 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 § 1 Abs. 4 der Anlagebedingungen vom 01.07.2022 geregelten Zeichnungsfrist gültig. Diese beginnt am 01.07.2022 und endet, je nachdem, welches der frühere Zeitpunkt ist, am 31.10.2022 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 § 13 der Anlagebedingungen vom 01.07.2022 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 in 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, Internet: 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 Immobilien Holding Alpha 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

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 Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrunde liegende Vorschrift: § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
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 denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen 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 gemäß der 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) geschaffenen Einlagensicherungssysteme noch unter die gemäß der 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 Immobilien Holding Alpha GmbH, Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg
Telefax +49 (0)951 407 361 – 111, E-Mail: 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.

