



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

**6 % bei  
5 Jahren**

**4,5 % bei  
2 Jahren**



**Profitieren auch Sie von attraktiven Zinsen**

**Deutsche Einzelhandelsimmobilien  
und ein eindrucksvolles Erfolgskonzept**

Diese Nachrangdarlehen werden unter Inanspruchnahme der Ausnahme von der Prospektpflicht nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) mit maximal 20 Anteilen angeboten. Bitte beachten Sie auch die wichtigen Hinweise auf Seite 14/15.

## Das Vermögen von deutschen Sparern

wird jedes Jahr weniger!

Liebe Leserinnen und Leser,

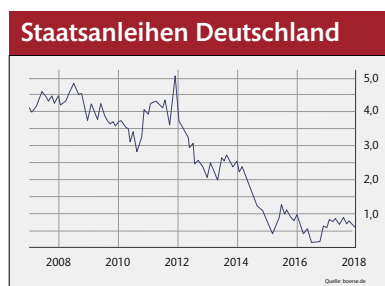
wer heutzutage sein Geld sinnvoll sichern und vermehren will, steht vor einigen Herausforderungen.

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

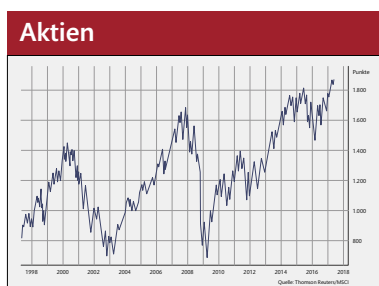


$$\begin{array}{r}
 0,5 \% \text{ Zinsen} \\
 \cdot / \cdot 5,5 \% \text{ Inflation} \\
 \hline
 = 5 \% \text{ p. a. } \mathbf{VERLUST}
 \end{array}$$

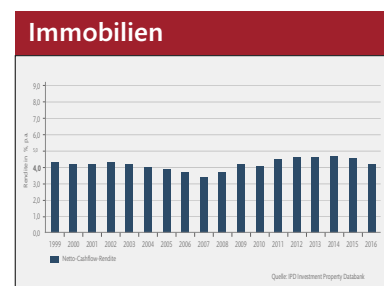
## Die 3 bekannten Möglichkeiten für deutsche Sparer



➔ kaum Zinsen



➔ Schwankungen



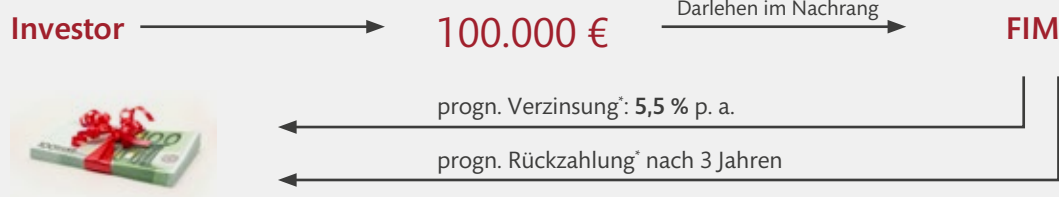
➔ stabile 2-3 % Mietrendite  
aber: hohe Investition

## Darlehen im Nachrang an die Immobilienwirtschaft – eine gute Ergänzung

Für weiteres planmäßiges Wachstum nutzt die bonitätsstarke FIM Unternehmensgruppe auch Kapital von Privatinvestoren.

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

### Das Zins-Modell eines erfolgreichen Unternehmens!



# FIM-Unternehmensgruppe

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

## **FIM – Spezialist für Einzelhandelsimmobilien**

*Durch das Spezial-Know-how und das exklusive Netzwerk kann FIM nach dem Motto verfahren „Im Einkauf liegt der Gewinn“.*

*Als Gruppe bonitätsstarker und agiler Unternehmen gelingt es FIM seit Jahren, sich günstigste Angebote am Markt zu sichern.*

*Dies führt zu Einkaufspreisen, welche selbst Mitbewerber staunen lassen.*



Die FIM Unternehmensgruppe vermietet an Kaufland, Lidl, Rewe und andere namhafte Handelsfirmen.

## **Die FIM Unternehmensgruppe**

hat seit 2014 durch ihr Netzwerk, ihre Expertise und den günstigen Einkauf bemerkenswerte Vermögenswerte geschaffen. Die freie Überschussreserve im Fall eines fiktiven Verkaufs liegt aktuell bei einem Wert von über 160 Mio. €.

Nachhaltige Einzelhandelsimmobilien in stark frequentierten Lagen mit hoher Kundenfrequenz bilden die Basis und das Rückgrat des Unternehmens. Die Unternehmensgruppe ist Eigentümer von derzeit ca. 100 Einzelhandelsimmobilien (Stand 03/2022), vermietet an Kaufland, Lidl, Rewe, Obi und andere namhafte Handelsfirmen. Ein starkes Sicherheitsplus für Investoren.

## **Das Geschäftsmodell**

Grundsätzlich ist der Wert von Einzelhandelsimmobilien von der Dauer bzw. Restlaufzeit des Mietvertrages abhängig. Einigen Eigentümern von Einzelhandelsimmobilien fehlt das Know-How um zu beurteilen, ob ein Mietvertrag nach Ablauf der Restmietzeit erneut verlängert wird. Dies kann ein Grund dafür sein, dass ein Objekt abgestoßen werden soll.

FIM nutzt die Gunst der Stunde und kauft Einzelhandelsimmobilien mit kurzer Restlaufzeit des Mietvertrags

sehr günstig ein – deutlich unter dem Marktwert. Anschließend werden die Immobilien optimiert und die Mietverträge auf 10 bis 15 Jahre verlängert. Dadurch wird eine signifikante Wertsteigerung erzielt.

Insgesamt sind die Einzelhandelsimmobilien attraktiv finanziert und erzielen bei einer Mietrendite von rund 7 Prozent nach Zins und Tilgung (ca. 14 Mio. € p. a.) hohe Liquiditätsüberschüsse.

Um Geschäftsmöglichkeiten und Marktchancen zu nutzen, wirbt FIM zusätzliches Kapital ein. Den Großteil erhält FIM von ansässigen Sparkassen, Volks- und Raiffeisenbanken.

## **Erstklassige Einkaufsabteilung**

Aufgrund der exzellenten Kontakte und des Netzwerks bekommt FIM monatlich eine Vielzahl von Einzelhandelsimmobilien angeboten. Aus diesen werden die besten Märkte ausgewählt. Im Vergleich zu den am Markt üblichen Angeboten handelt es sich bei den FIM Einkäufen meistens um echte Perlen. Auch Mitbewerber sprechen mit Hochachtung über die Expertise von FIM.

## **Beispiele des Geschäftskonzeptes**

Eindrucksvolle Beispiele gibt es enorm viele. Als das Bekannteste ist die Einkaufspassage mit Kaufland

direkt am Busbahnhof und in Nähe des Hauptbahnhofs in Hannover zu nennen. Ein Institutioneller Verkäufer hatte dieses Einkaufszentrum 2016 zu einem vergleichsweise unterdurchschnittlichen Kaufpreisfaktor an FIM verkauft.

Für diese Immobilie erhält FIM aktuell Kaufanfragen zu deutlich höheren Faktoren als beim Ankauf, was zu hohen zweistelligen Millionenbeträgen von knapp 10 Jahresmieten an Überschüssen führen würde.

## **Zusätzliche Darlehen von Privatinvestoren bringen Vorteile**

Durch das Kapital von Anlegern bekommt FIM einerseits schneller Kreditzusagen von Banken zu noch besseren Konditionen und ist andererseits als Unternehmen liquider und schneller handlungsfähig.

## **FIM bietet Investoren eine attraktive Kapitalanlage**

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

- 4 - 6 % Zins p. a.

bei 1 - 5 Jahren Laufzeit.

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

### Beispiele möglicher Laufzeiten und Konditionen

Laufzeit in Jahren	Zins - nominal* -	Agio	Zins - effektiv** -	Verlängerungsoption***
<b>1</b>	<b>4,0 %</b>	0,5 %	3,5 %	3,83 %
<b>2</b>	<b>4,5 %</b>	1,0 %	4,0 %	4,25 %
<b>3</b>	<b>5,5 %</b>	1,5 %	5,0 %	5,2 %
<b>4</b>	<b>5,75 %</b>	2,0 %	5,25 %	5,42 %
4,25	5,8 %	2,0 %	5,33 %	5,48 %
4,5	5,85 %	2,25 %	5,35 %	5,5 %
4,75	5,9 %	2,5 %	5,37 %	5,53 %
<b>5</b>	<b>6,0 %</b>	2,5 %	5,5 %	5,64 %

\*Der Zins bezieht sich auf den Investitionsbetrag ohne Agio.

\*\*Der Zins unter Berücksichtigung des Agio.

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

### Die FIM-Rahmendaten

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

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

#### Wichtiger Hinweis:

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

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

Überreicht durch: