



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

**7 % bei  
5 Jahren**

**5,75 % bei  
3 Jahren**



**Profitieren auch Sie von attraktiven Zinsen**

Deutsche Einzelhandelsimmobilien  
und ein eindrucksvolles Erfolgskonzept

Diese Nachrangdarlehen werden unter Inanspruchnahme der Ausnahme von der Prospektspflicht nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) mit maximal 20 Anteilen angeboten.

## Die Inflation

- aktuell wieder ein großes Thema

Das Vermögen von deutschen Sparern wird jedes Jahr weniger!

Die nebenstehende Tabelle verdeutlicht, welche Auswirkung die Inflation auf die Kaufkraft eines Vermögenswertes (Geldwert!) von z. B. 100.000 € hat!

	Inflation 3 %	Inflation 5 %	Inflation 7 %
<b>Anfangswert</b>	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
<b>Kaufkraft</b>			
nach 10 Jahren	€ 73.742	€ 59.874	€ 48.398
nach 15 Jahren	€ 63.325	€ 46.329	€ 33.670
nach 20 Jahren	€ 54.379	€ 35.849	€ 23.424

## Die Macht des Zinses

- kleine Ursache, große Wirkung

Beispiel:

Investition: 100.000 €

Laufzeit: 5 Jahre

	Bankanlage	FIM <sup>1</sup>
<b>Zinsen</b>	2,5 %	7 %
<b>Zinsen gesamt</b> (nach 5 Jahren)	12.500 €	35.000 €

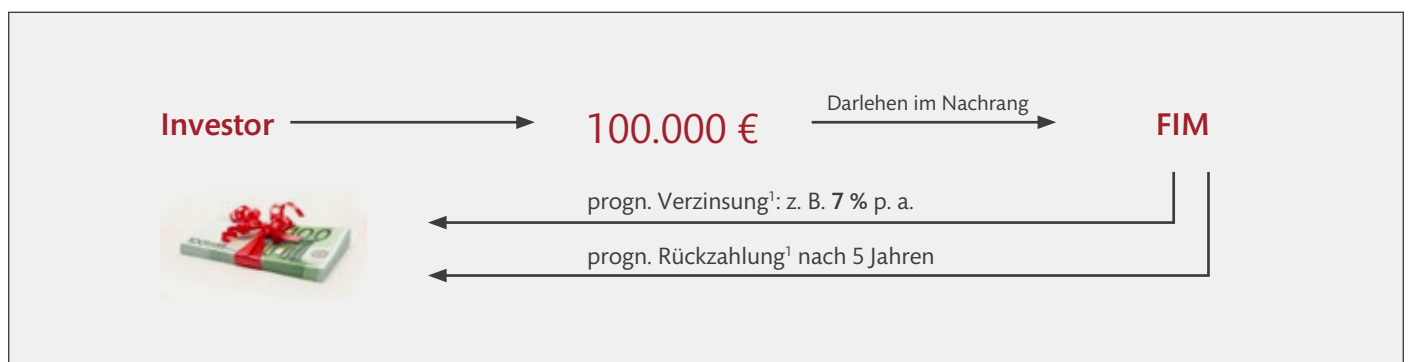
Der Unterschied zwischen 2,5 und 7 % ist erheblich!

22.500€  
Mehrertrag  
(nach 5 Jahren)

## Nutzen Sie das Zins-Modell – eines erfolgreichen Unternehmens

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

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



<sup>1</sup>Die angebotenen Vermögensanlagen bestehen in Nachrangdarlehen mit Nachrang und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Damit ist das gegenüber regulären, nicht nachrangigen Darlehen erhöhte Risiko verbunden, dass die Anleger ihre Anlagebeträge und die jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen teilweise oder vollständig verlieren.

# FIM-Unternehmensgruppe

BONITÄTSSTARK UND ERFOLGREICH



## ■ Der Markt

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

## ■ Der Spezialist mit Alleinstellungsmerkmalen

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 der Unternehmensgruppe. Die zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften halten derzeit insgesamt rund 100 Einzelhandelsimmobilien in ihrem jeweiligen Eigentum. (Stand 04/2023), 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.

Um Geschäftsmöglichkeiten und Marktchancen zu nutzen, wirbt FIM zusätzliches Kapital ein. Den Großteil erhält FIM von ansässigen Sparkassen, Volks- und Hypovereinsbanken – den Rest von privaten Investoren.

## 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 sehr günstigen 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 bekommen die Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe einerseits schneller Kreditzusagen von Banken zu noch besseren Konditionen und sind andererseits als Unternehmen liquider und schneller handlungsfähig.<sup>2</sup>

## 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:

**4,5 - 7 % Zins p. a.**

**bei 1 - 5 Jahren Laufzeit<sup>1</sup>**

<sup>2</sup>Aufgrund des Nachrangs und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre haften die Anleger mit ihren Anlagebeträgen für die nicht qualifizierten nachrangigen Verbindlichkeiten der jeweiligen Gesellschaft der FIM Unternehmensgruppe, der sie das Nachrangdarlehen gewähren. Dazu gehören auch die Verbindlichkeiten einer solchen Gesellschaft aus Bankdarlehen. Damit sind für die Anleger hohe Risiken verbunden.

# Die Rahmendaten

Beispiele möglicher Laufzeiten und Konditionen

FIM

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

Laufzeit in Jahren	Zins - brutto <sup>*</sup> -	Agio <sup>**</sup>	Zins - netto <sup>***</sup> -	Verlängerungsoption
1	4,5 %	0,5 %	4,0 %	4,4 %
3	5,75 %	2,0 %	5,1 %	5,4 %
5	7,0 %	2,5 %	6,5 %	6,7 %

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

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

\*\*\* Die tatsächliche Verzinsung („Effektivzins“) wird in der Spalte „Nettoverzinsung“ genannt. Über das Agio hinaus entstehen dem Anleger bei Zeichnung der angebotenen Vermögensanlagen keine weiteren Kosten; solche werden insbesondere auch nicht intern von seinem Anlagebetrag abgezogen.

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

## Die FIM-Rahmendaten

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

<sup>5</sup>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. Diese Nachrangdarlehen werden unter Inanspruchnahme der Ausnahme von der Prospektspflicht nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 a) des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) mit maximal 20 Anteilen angeboten.

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

**Bitte beachten Sie auch die ausführlichen Risikohinweise in der Broschüre „Wichtige rechtliche Informationen“ ab Seite 12.**

Überreicht durch:

<sup>3</sup> Mit der Aussicht auf eine überdurchschnittliche Verzinsung sind erhöhte Risiken verbunden. Bei den angebotenen Vermögensanlagen handelt es sich um Nachrangdarlehen mit Nachrang und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Die Anleger haften mit ihren Anlagebeträgen für die Verbindlichkeiten der jeweiligen Emittentin gegenüber deren nicht qualifiziert nachrangigen Gläubigern. Damit ist ein erhöhtes Risiko verbunden, dass die Anleger ihre Anlagebeträge und die jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen verlieren.

<sup>4</sup> Bei Nachrangdarlehen mit fünfjähriger Laufzeit unterliegt die Zahlung der Zinsen durch die jeweilige Emittentin neben dem qualifizierten Rangrücktritt der zusätzlichen Bedingung, dass diese nicht aus den gegen Ausschüttungen besonders geschützten Teilen des Eigenkapitals geleistet werden. Die jeweilige Emittentin darf Zinszahlungen an die Anleger daher nicht aus dem Stammkapital, ihren Rücklagen und den Teilen ihres Bilanzgewinns leisten, die sie nach den Vorschriften des Gesellschaftsrechts und den Rechnungslegungsvorschriften nicht für Ausschüttungen an ihre Gesellschafter verwenden darf. Damit ist ein hohes Risiko verbunden, dass Zinszahlungen der jeweiligen Emittentin an den Anleger teilweise oder vollständig ausfallen.