



**6 % bei
4 Jahren**

**5 % bei
2 Jahren**



Profitieren auch Sie von attraktiven Zinsen

„Darlehen für die Immobilienwirtschaft“

Für weiteres planmäßiges Wachstum benötigen auch etablierte und erfolgreiche Unternehmen Kapital.

Das Vermögen von deutschen Sparern

wird jedes Jahr weniger!

Die aktuelle Situation:

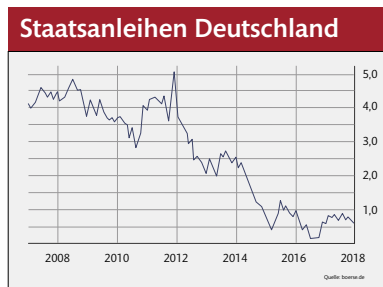
Der Verlust des vorhandenen Vermögens ist vorprogrammiert,

da derzeit die Inflation höher ist, als der Zins!

$$\begin{array}{r} 0,5 \% \text{ Zinsen} \\ \text{./. } 1,5 \% \text{ Inflation} \\ \hline = \text{ VERLUST} \end{array}$$



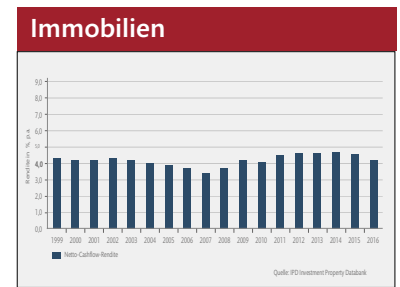
Die 3 bekannten Möglichkeiten für deutsche Sparer



➔ kaum Zinsen



➔ Schwankungen



➔ stabile 3 % Mietrendite aber: hohe Investition

Darlehen an die Immobilienwirtschaft – eine gute Ergänzung



6 % bei 4 Jahren

5 % bei 2 Jahren

Für weiteres planmäßiges Wachstum nutzt die FIM Unternehmensgruppe Kapital auch von Privatinvestoren. Dieses wirbt sie über die FIM Finanz 2 GmbH ein.

Dafür zahlt sie den Investoren einen attraktiven Zins.*

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



*qualifizierter Rangrücktritt siehe Prospekt

FIM-Unternehmensgruppe

Der Rosinenpicker

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

FIM – der Spezialist für Einzelhandelsimmobilien, pickt sich die günstigsten Angebote am Markt heraus.

Durch das Spezial-Know-how und ihr exklusives Netzwerk kann FIM nach dem Motto „im Einkauf liegt der Gewinn“ verfahren.

Dieses führt zu Einkaufspreisen, welche auch 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. 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 09/2020), vermietet an Kaufland, Lidl, Rewe, Obi und andere namhafte Handelsfirmen. Ein starkes Sicherheitsplus für Investoren.

Das Geschäftsmodell

FIM kauft erstklassige Einzelhandelsimmobilien mit kurzer Restlaufzeit des Mietvertrags aufgrund des Netzwerks 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. Der FIM Einzelhandelsimmobilienbestand wächst und wächst an Wert. Insgesamt werden die Einkaufsmärkte günstig finanziert und erzielen bei einer Mietrendite von rund 8 Prozent und nach Zins und hoher Tilgung

interessante Liquiditätsüberschüsse pro Jahr. Um Geschäftsmöglichkeiten und Marktchancen zu nutzen, wirbt FIM zusätzliches Kapital ein. Den Großteil erhält FIM von ansässigen Sparkassen und Volks- und Raiffeisenbanken, die mit dem regionalen Immobilienmarkt bestens vertraut sind.

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 um echte Perlen. Auch Mitbewerber sprechen mit Hochachtung über die Expertise von FIM.

Beispiele des Geschäftskonzeptes

Eindrucksvolle Beispiele gibt es insgesamt ca. 100. Als das Bekannteste ist die Einkaufspassage mit Kaufland direkt in der Nähe des Bahnhofs in Hannover zu nennen. Ein institutioneller Verkäufer hatte dieses Einkaufszentrum vor ca. 3 Jahren zu einem vergleichsweise unterdurchschnittlichen Kaufpreisfaktor an die

FIM verkauft. Die FIM erhält aktuell Kaufanfragen zu deutlich höheren Faktoren als beim Ankauf, was zu hohen zweistelligen Millionenbeträgen an Überschüssen führen würde. Damit wird die Wirtschaftlichkeit des FIM-Geschäftsmodells eindrucksvoll bestätigt.

Gemeinsam Marktchancen nutzen

Das Kapital für die Finanzierung der Immobilien stammt aus Eigenmitteln der Gesellschafter sowie Bankdarlehen und daneben in zunehmendem Maße von privaten Anlegern und institutionellen Investoren.

FIM bietet Investoren eine attraktive Kapitalanlage

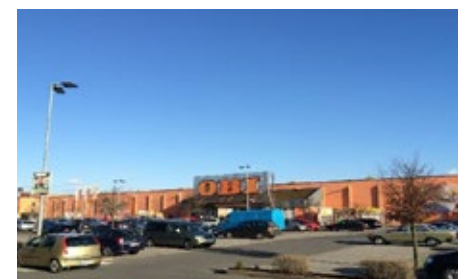
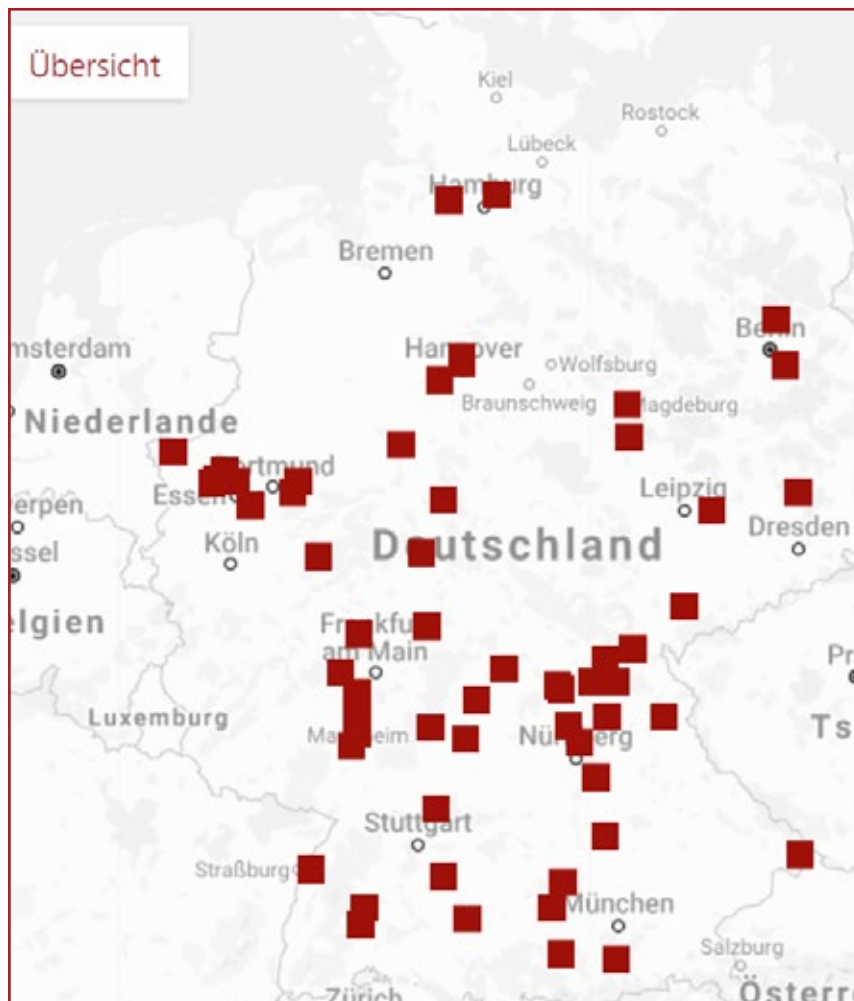
Für private Investoren, die der FIM Unternehmensgruppe zur weiteren Expansion ein Nachrangdarlehen über die Emittentin der Vermögensanlage FIM Finanz 2 GmbH geben, bietet diese im Gegenzug Anlegern eine äußerst attraktive Verzinsung. (5 - 6 % p. a. bei 2 - 4 Jahren Laufzeit)

Portfolio der FIM Unternehmensgruppe

Aktuell hält bzw. bearbeitet die FIM Unternehmensgruppe eine Vielzahl von Immobilienprojekten.

Insgesamt handelt es sich um rund 100 bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Projekte.

Der Karte sowie den folgenden Seiten können Sie eine aktuelle Auswahl der im Bestand der FIM Unternehmensgruppe befindlichen Immobilien entnehmen. (Stand 08/2020)



Lage der Objekte in google maps:

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

Portfolio

der FIM Unternehmensgruppe

FIM

Hannover

SB-Warenhaus mit Parkhaus und
Büro- und Praxishaus

Hauptmieter:
Kaufland, Contipark



Mietfläche gesamt: ca. 20.531 m²

Nürnberg

Lebensmittelvollsortimenter /
Möbelhaus

Hauptmieter:
Rewe, Roller



Mietfläche gesamt: ca. 17.002 m²

Weitere Informationen zu den Immobilien finden Sie unter: <https://www.fim-online.de/portfolio.html>
oder in der FIM-Objektbroschüre, in der alle Objekte aufgeführt sind.

Warum es das FIM-Investment überhaupt gibt

Das FIM-Erfolgskonzept basiert auf Finanzierungen von Banken

FIM erwirbt attraktive Einzelhandelsimmobilien zu sehr günstigen Einkaufspreisen und finanziert diese im Wesentlichen über Bankdarlehen. Somit nutzt FIM die derzeit niedrigen Darlehenszinsen von ca. 1 - 1,5 % und erzielt durch Mieteinnahmen von 7,5 - 8,5 % der Kaufpreise (aktuelle Ist-Situation und Prognose) hohe Überschüsse. Solange die Rendite, die die FIM Unternehmensgruppe mit ihren Investitionen erzielt, die Fremdkapitalzinsen und die weiteren Kosten übersteigt, lohnt sich der fremdfinanzierte Erwerb von Immobilien.

Die aktuelle Bankenlandschaft – restriktives Verhalten bei der Darlehensvergabe

Banken und Sparkassen verlangen jedoch – nicht zuletzt aufgrund der Neuregelungen unter Basel III – einen gewissen Eigenkapitaleinsatz beim Immobilienkauf. Infolge der regen Investitionstätigkeit der FIM Unternehmensgruppe besteht daher zusätzlicher Eigenkapitalbedarf.

Darlehen der Investoren – höheres Eigenkapital in der Bilanz – einfachere Finanzierungszusagen

Hier kommt FIM Einzelhandelsinvest ins Spiel. Wegen des qualifizierten Rangrücktritts behandeln die finanzierenden Kreditinstitute das Anlagekapital wirtschaftlich wie Eigenkapital. Je mehr Anlagekapital als wirtschaftlich haftendes Eigenkapital zur Verfügung steht, desto günstiger sind die Finanzierungskonditionen, sprich: Zinsen!*

Dennoch ist der Anteil des Nachrangkapitals am Gesamtfinanzierungsaufwand in der Regel so gering, dass die höheren Zinsen für die Nachrangdarlehen von 5 bis 6 % p.a. nicht allzu sehr ins Gewicht fallen.

*Bitte berücksichtigen Sie vor einer Investitionsentscheidung unbedingt auch die damit zusammenhängenden Risiken!

Der springende Punkt:

Die Darlehen der Investoren mit qualifiziertem Nachrang werden wie Eigenkapital angesehen

Finanzierungsaufbau
aus Sicht der Banken:



Finanzierungsaufbau
aus Sicht von FIM:



Die Vorteile von FIM, die durch das höhere Eigenkapital in der Bilanz entstehen:

1. Die Zinskonditionen bei Bankdarlehen mit einer geringeren Beleihungshöhe verbessern sich erheblich.
2. Zeitersparnis bei der Finanzierung durch schnellere Kreditzusagen.
3. Durch die Zeitersparnis wird ansonsten gebundene Manpower frei und es können zusätzlich neue Geschäfte getätigt werden.

Pressemitteilung: FIM Unternehmensgruppe trotz Corona-Krise

Die FIM Unternehmensgruppe rechnet mit neutralen bis positiven Auswirkungen der Corona-Krise auf das Geschäftsmodell, da das Bestandssportfolio überwiegend aus systemrelevanten Mietern, insbesondere Lebensmittelmärkten für den täglichen Bedarf besteht.



Weil sich das Immobilienportfolio weitestgehend auf Lebensmittelmärkte und sonstige Branchen des täglichen Bedarfs konzentriert, die in der aktuellen Situation deutliche Umsatzzuwächse verzeichnen, rechnet die FIM Unternehmensgruppe lediglich mit „geringen Auswirkungen“ durch die Corona-Krise. Bei den im Eigentum befindlichen Fachmarktzentren dominieren ebenfalls Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemärkte. Gemessen an der Fläche und Volumen der Mieteinnahmen spielen andere Einzelhandels-Filialisten eine eher untergeordnete Rolle.

FIM verfügt über ein weitestgehend krisenresistentes Geschäftsmodell, was sich in der aktuellen Situation, auch für Anleger, als ruhiger Hafen in dem Sturm, der um uns herum tobt, bewährt. Die Gründe hierfür, liegen unter anderem, insbesondere wie bereits betont, in dem Fokus auf systemrelevante Branchen wie dem Lebensmittelhandel.

Die bestehende ausgezeichnete Bonität, die hohen stillen Reserven des Portfolios, bzw. Überschussreserven, die sich bei einer theoretischen Liquidation ergeben würden, sowie die laufenden monatlichen Überschüsse und die vorhandene hohe Barliquidität stellen sicher, dass FIM sämtliche Verpflichtungen gegenüber Dritten und auch Nachrangdarlehensgebern, selbstverständlich auch in der Corona-Krise, jederzeit weiterhin erfüllt.

Das sagen Analysten – die „CHECK-ANALYSE“

Darlehensgeber gründen ihr Vertrauen auf ein vielfach erfolgreich agierendes Immobilienmanagement, dessen Geschäftsmodell auf einem kontinuierlich hohen Miet-Netto-Überschuss aufbaut.

1. **Überragende Bonität dank laufend steigendem Miet-Cash-Flow**
2. **Versiertes Einzelhandelsmanagement mit großer Erfahrung**
- Entwicklung, Optimierung, Aufbereitung und Anmietung von Handelsflächen
3. **Dank der einschlägigen Handelsmarkenerfahrung der FIM-Manager werden bei minimalen Kosten optimale Wertzuwächse erzielt**
4. **Während die Mietrenditen im Branchenschnitt bei 4 - 5 % liegen, erreicht FIM knapp 8 %**
5. **Die Plausibilität des Geschäftsmodells kann umfassend bestätigt werden**
6. **Ein möglicher Ausfall der Darlehenstilgung ist aus heutiger Sicht als außerordentlich gering zu betrachten**

Laufzeit	Zins* - nominal -	Agio	Zins - effektiv -	Verlängerungs- option
2 Jahre	5,0 %	1,5 %	4,25 %	4,63 %*
3 Jahre	5,5 %	2,5 %	4,66 %	5,0 %*
4 Jahre	6,0 %	2,25 %	5,44 %	5,63 %*

*Der Zins wird auf den Investitionsbetrag ohne Agio bezahlt.

* bei 2 Jahren Laufzeitverlängerung mit jährlichem Kündigungsrecht

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*	Abgeltungssteuer – Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	10.000 €
Wichtig: Kündigung notwendig	Anleger muss kündigen, sonst Verlängerung um 1 Jahr
Kündigungsfristen	bei 2, 3 und 4 Jahren: 1 Jahr Kündigungsfrist
Kapitalrückzahlung	am 14. Bankarbeitstag 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.

Bei diesem Flyer handelt es sich um eine Werbemitteilung, welcher die wesentlichen Eigenschaften und Risiken der vorgestellten Vermögensanlage nicht vollständig wiedergibt. Eine Anlageentscheidung sollte ausschließlich auf die vollständige Lektüre des Verkaufsprospekts der FIM Finanz 2 GmbH vom 31. August 2020 einschließlich aller etwa veröffentlichten Nachträge gestützt werden.

Überreicht durch: