



# Sind 10 % p. a. heute noch planbar möglich?

DIE ANTWORT IST EIN KLARES JA – für Kunden ausgewählter Vertriebspartner!

## 10 % Ertrag p. a.

bei ca. 5 Jahren<sup>1</sup>

IM RICHTIGEN **MARKT** ...

... MIT DEM RICHTIGEN **PARTNER** ...

... UND DEM RICHTIGEN **KONZEPT** !



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

### Der Markt

Handelsimmobilien mit namhaften Mietern wie Rewe, Lidl etc. gelten grundsätzlich als attraktive Kapitalanlage. Nachhaltige Einzelhandelsimmobilien in stark frequentierten Lagen mit hoher Kundenfrequenz bilden die Basis und das Rückgrat der FIM Unternehmensgruppe.

### Die FIM Unternehmensgruppe

hat seit 2014 durch ihr Netzwerk, ihre Expertise und den günstigen Einkauf bemerkenswerte Vermögenswerte geschaffen. Das Vermögen liegt aktuell bei einem Wert von über 140 Mio. € (Stand 04/2024).

Die zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften halten derzeit insgesamt rund 100 Einzelhandelsimmobilien in ihrem jeweiligen Eigentum (Stand 04/2024), vermietet an Kaufland, Lidl, Rewe, Obi und andere namhafte Handelsfirmen. Ein starkes Sicherheitsplus für Investoren.<sup>2</sup>

### 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 Mitbe-

werber sprechen mit Hochachtung über die Expertise von FIM.

### Das Geschäftsmodell

Grundsätzlich ist der Wert von Einzelhandelsimmobilien von der Dauer bzw. Restlaufzeit des Mietvertrages abhängig.<sup>3</sup> 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 20 Jahre verlängert. Dadurch wird eine signifikante Wertsteigerung erzielt. Ein Teil der Immobilien wird dauerhaft im FIM-Eigenbestand gehalten, andere sollen nach Optimierung gewinnbringend verkauft werden.

### Marktchancen gemeinsam nutzen

Aufgrund gestiegener Zinsen, der allgemeinen Verunsicherung und der Zurückhaltung von Investoren bieten sich derzeit enorme Marktchancen. Deshalb wird aktuell die FIM-Unternehmensstrategie er-

weitert. Zukünftig soll mehr Handel betrieben und die Wertsteigerungspotentiale durch Verkäufe realisiert werden. Die Kombination aus niedrigen Einkaufspreisen und Optimierungsmaßnahmen verbunden mit der erwarteten allgemeinen Preissteigerung bietet FIM ideale Voraussetzungen für hohe Erträge.

### Die Vergangenheitsergebnisse bisheriger Verkäufe

Bei den 18 bisher verkauften Objekten wurden 44 Mio. € investiert und ein Verkaufserlös von 68 Mio. € realisiert.<sup>4</sup> Die Expertise und Bonität von FIM ermöglichte hohe Finanzierungen.

Somit konnte der Gewinn von 24 Mio. € mit nur 3,9 Mio. € Eigenkapital realisiert werden. Bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital lag die EK-Verzinsung deshalb bei deutlich über 50 % p. a.<sup>5</sup>

### FIM bietet Investoren eine attraktive Kapitalanlage

Anleger sind an der Wertschöpfung konkreter Immobilien beteiligt. Im Gegenzug erhalten sie bei einer Laufzeit von ca. 5 Jahren 10 % Ertrag p. a.

Diese 10 % p. a. setzen sich zusammen aus 6 % Festzins p. a. sowie 4 % bevorrechtigte Erfolgsbeteiligung p. a.<sup>1,2,6</sup>

# Die Rahmendaten

Beispiele möglicher Laufzeiten und Konditionen

FIM

## progn. Ertrag: 10 % p. a.<sup>2</sup> / 5 Jahre und 1 Monat Laufzeit

Die FIM-Rahmendaten	
progn. Gesamtertrag	10 % p. a. <sup>6,7</sup>
fixe Verzinsung	6 % p. a. <sup>7</sup>
progn. Erfolgsbeteiligung	4 % p. a. <sup>6,7</sup>
Auszahlung der Zinsen	endfällig in einer Summe
progn. Laufzeit	5 Jahre 1 Monat
progn. Rückzahlung	150 % <sup>2,6,7,8</sup>
Agio	2,5 %
Vermögensanlage	Verzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und erweitertem Eigenkapitalschutz
Mindestanlagebetrag	25.000 €
Thema Steuern	Abgeltungssteuer – Einkünfte aus Kapitalvermögen <sup>9</sup>
Wichtig: Kündigung notwendig	Anleger muss kündigen, sonst Verlängerung um 1 Jahr
Kündigungsfrist	Anleger: 1 Jahr / FIM: 3 Monate (erstmalig zum Ende der 5,1 Jahre möglich)

<sup>1)</sup> Mit der Aussicht auf höhere Renditen sind auch höhere Risiken verbunden. Mit FIM Professional zeichnet der Anleger ein qualifiziertes Nachrangdarlehen mit erweitertem Eigenkapitalschutz. Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage sind nicht garantiert. Es besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Kapitals und der zum Zeitpunkt der Risikoverwirklichung jeweils noch nicht ausbezahlten Zinsen.

<sup>2)</sup> Die Zins- und Rückzahlungsansprüche des Anlegers unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt, bestehend aus einem Zahlungsverbot für den Fall der Krise und einem Nachrang für die Fälle der Liquidation und Insolvenz der Emittentin, sowie einem erweiterten Eigenkapitalschutz, der bewirkt, dass Zinszahlungen nur aus den Teilen des Eigenkapitals der Emittentin geleistet werden dürfen, die nicht gegen Ausschüttungen an die Gesellschafter besonders geschützt sind. Daher besteht ein hohes Risiko, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage an den Anleger ausfallen.

<sup>3)</sup> Die Darstellung ist stark vereinfacht. Der Kaufpreis für eine Einzelhandelsimmobilien hängt von einer Vielzahl mathematisch nicht genau fixierbarer mikro- und makroökonomischer Faktoren ab, wobei die Nettjahreskaltmiete und die Restlaufzeit des Mietvertrags zwar wesentlichen, aber nicht ausschließlichen Einfluss haben.

<sup>4)</sup> Die Angabe bezieht sich auf die Vergangenheit. Sie ist kein verlässlicher Indikator dafür, dass auch in Zukunft entsprechende Verkaufspreise erzielt werden.

<sup>5)</sup> Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

<sup>6)</sup> Die Darstellung der zukünftigen Rendite beruht auf einer Prognose. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

<sup>7)</sup> Dargestellt wird die Bruttorendite. Zusätzlich zu dem gewählten Anlagebetrag muss der Anleger ein Agio in Höhe von 2,5 % entrichten, das sich mindernd auf die Rendite aus seinem Gesamtkapitaleinsatz (Anlagebetrag plus Agio) auswirkt.

<sup>8)</sup> Die Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt nur, wenn und soweit zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit der qualifizierte Rangrücktritt nicht eingreift.

<sup>9)</sup> Die steuerliche Behandlung der angebotenen Vermögensanlage hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann zukünftig Änderungen unterworfen sein.

### Wichtiger Hinweis:

Das ist eine unverbindliche Werbemitteilung, die kein öffentliches Angebot und keinen Verkaufsprospekt über die angebotene Vermögensanlage darstellt. Eine ausführliche Darstellung des Angebotes einschließlich der damit verbundenen Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem Investment Memorandum, das Sie kostenlos als elektronische Datei oder in Papierform bei der FIM Vertriebsmanagement GmbH, Spardorfer Straße 19, 91054 Erlangen, Tel.: 09131-78080, E-Mail-Adresse: info@fim-vertrieb.de, oder über unsere Vertriebspartner erhalten.

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um qualifiziert nachrangige Darlehen mit erweitertem Eigenkapitalschutz an die jeweilige Emittentin, die mit erheblichen Risiken verbunden sind. Eine detaillierte Darstellung dieser Risiken finden Sie auf den Seiten 52 ff. des Investment Memorandums.

Insbesondere besteht das Risiko des Totalverlusts des eingesetzten Anlagebetrags einschließlich des Agios und der zum jeweiligen Zeitpunkt der Risikoverwirklichung noch nicht ausgezahlten Zinsen. Aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts und des erweiterten Eigenkapitalschutzes ist dieses Risiko höher als bei einem nicht qualifiziert nachrangigen Darlehen ohne erweiterte Eigenkapitalschutzfunktion. Der Anlagebetrag des Anlegers ist während der Laufzeit der Vermögensanlage gebunden. Eine vorzeitige Rückzahlung ist nicht möglich. Für die Vermögensanlage existiert auch kein liquider und organisierter Zweitmarkt wie etwa eine Wertpapierbörse. Die Veräußerung der Rechte und Pflichten aus der Vermögensanlage ist rechtlich zulässig, kann in der Praxis aber mit erheblichen Schwierigkeiten und substantiellen Kapitalverlusten verbunden sein.



Tel. 0800 22 100 22 gebührenfrei  
info@einzelhandelsinvestment.de