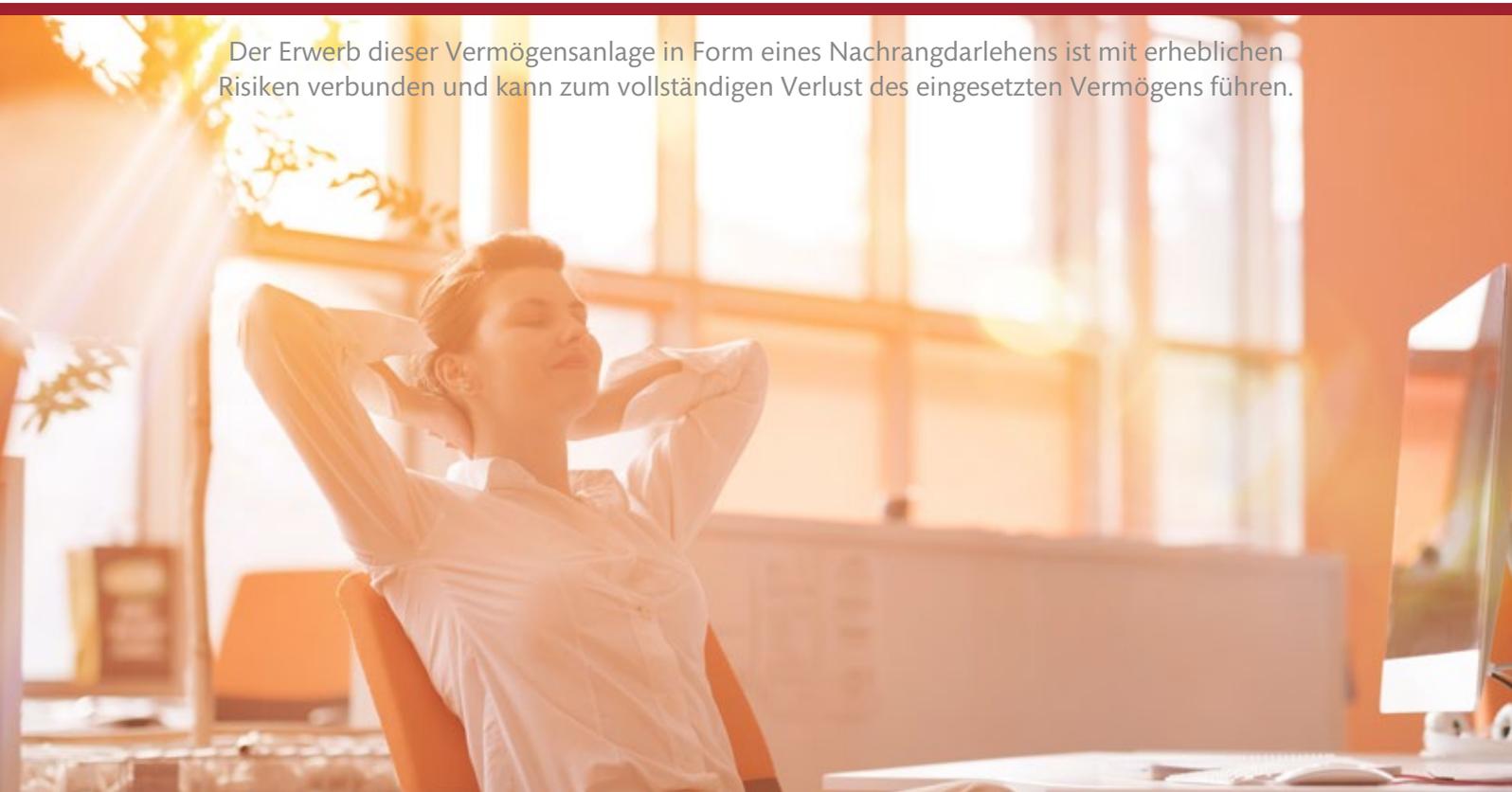




Der Erwerb dieser Vermögensanlage in Form eines Nachrangdarlehens ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.



## Gute Geschäfte mit Immobilien

systemrelevante deutsche Einkaufsmärkte  
und ein beeindruckendes 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.

# Die FIM Unternehmensgruppe

- nachweislich erfolgreich am aktuellen Immobilienmarkt

FIM

## Ein stabiler und krisensicherer Markt:

### Einzelhandelsimmobilien (überwiegend deutsche Lebensmittelmärkte)



Essen und Trinken sind Grundbedürfnisse des Menschen – unverzichtbar und unersetzbar. Waren des täglichen Bedarfs, z. B. Lebensmittel oder Drogerieartikel, werden immer benötigt. Vermietete, systemrelevante Einzelhandelsimmobilien in attraktiven Lagen sind i.d.R. krisensicher.

Vermietete Einzelhandelsimmobilien sind als solide Einnahmequelle zu bezeichnen, denn Eigentümer von Handelsimmobilien mit namhaften Mietern wie Rewe, Lidl, dm, Aldi, Edeka, etc. können mit planbaren Einnahmen kalkulieren.

#### Die Mieter

##### - bonitätsstarke Handelskonzerne

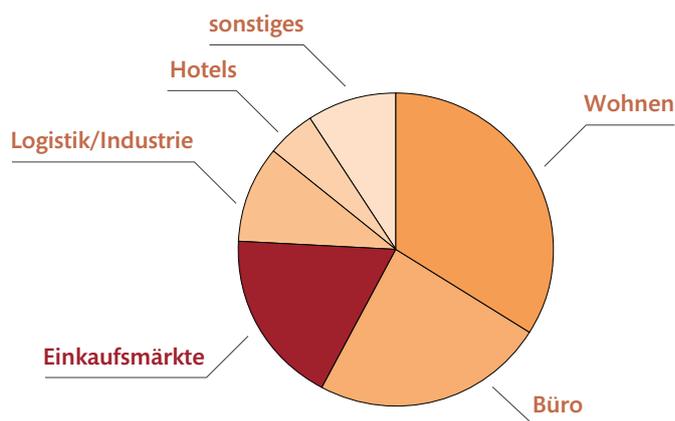
- Durch ihr Sortiment und damit ihre Systemrelevanz bewegen sich diese Handelskonzerne in einem sehr stabilen Umfeld.
- Sie zählen zu den bonitätsstärksten Unternehmen in Deutschland.



## FIM ist Bestandshalter und KEIN Projektentwickler

### Viele Bereiche des Immobilienmarktes befinden sich in einer schwierigen Situation.

Gerade im Bereich Neubau-Immobilien ist dies stark zu spüren. Hohe Bau- und Lohnkosten, stark gestiegene Zinsen, verändertes Bankenverhalten sowie eine zurückhaltende Käuferschicht stellen viele Projektentwickler vor große Probleme.



### Anders die Situation bei FIM – dem Spezialisten für Bestandshaltung von Einzelhandelsimmobilien:

Der Mittelständler agiert sehr erfolgreich im Markt der Einzelhandelsimmobilien. Umfangreich geprüfte Bestandsimmobilien – überwiegend Einkaufsmärkte in guten Lagen – werden erworben, mit überschaubaren Kosten modernisiert und hauptsächlich im Eigenbestand gehalten. Langfristig an bonitätsstarke Handelsfirmen vermietet, gelten diese Immobilien als Basis planbarer Einnahmen.

Mit diesem Konzept konnte FIM seit 2014 ein stattliches Immobilienportfolio mit einem Wert von ca. 730 Mio. € (Stand 11/2024) aufbauen mit Vermögensreserven von ca. 146 Mio. € inkl. Cash.

Anleger können sich in Form von Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre und qualifiziertem Rangrücktritt an dem Geschäft der FIM Unternehmensgruppe beteiligen.

## FIM – ein erfolgreiches Unternehmen

### - mit ausgezeichneter Bonität

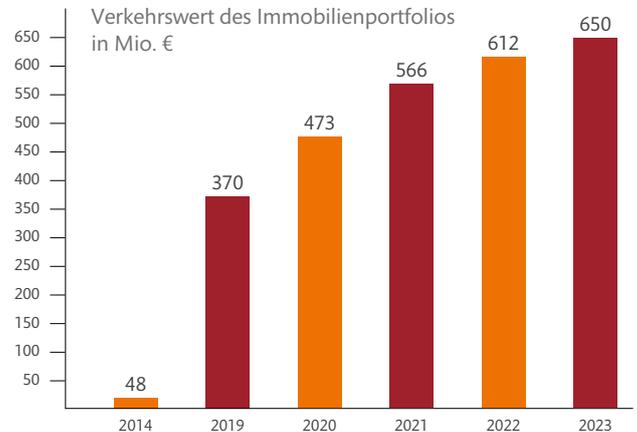
Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ist die Muttergesellschaft aller Emittenten (FIM Finanz Gesellschaften), die die Nachrangdarlehen anbieten. Sie steht den Anlegern durch einen qualifiziert nachrangigen Schuldbeitritt in die Verträge der Finanzgesellschaften als zusätzlicher Vertragspartner zur Verfügung.

Die Wirtschaftsauskunft Creditreform bescheinigt der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH mit einem Bonitätsindex von 119 eine ausgezeichnete Bonität.

Diese Bonitätsbewertung misst die Wahrscheinlichkeit, mit der die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH mit ihren Verbindlichkeiten innerhalb eines Jahres ausfällt und bezieht sich nur auf nicht nachrangige Verbindlichkeiten – also nicht auf die Ansprüche der Anleger aus den angebotenen Nachrangdarlehen einschließlich des Schuldbeitritts.

Insgesamt bietet die positive Bewertung der Bonität der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH den Anlegern damit keine Sicherheit. Dennoch indiziert das hervorragende Bonitätsrating der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH als Muttergesellschaft der FIM Finanzgesellschaften eine insgesamt sehr gute wirtschaftliche Situation der FIM Unternehmensgruppe. Bitte lesen Sie auch die Hinweise zum Schuldbeitritt in den Wichtigen rechtlichen Informationen.

### - mit planmäßigem Wachstum<sup>1</sup>



### - mit einem schlüssigen Erfolgskonzept

#### Das FIM Netzwerk

Die FIM Unternehmensgruppe gilt im Einzelhandels-Immobilienmarkt als honorierter Partner mit hohem Bekanntheitsgrad. Aus diesem Grund sind ihr nahezu alle aktuellen Verkaufsangebote bekannt. Aus dieser Vielfalt erwirbt FIM die attraktivsten Objekte.



#### Die treffsichere Auswahl

von attraktiven Einkaufsmärkten mit kurzer Restmietlaufzeit und zusätzlichen Potentialen. Dies ist möglich durch das umfangreiche FIM-Know-how, mit dem die Qualität und die Potentiale von Einkaufsmärkten treffsicher bewertet werden können.



#### Günstiger Einkauf und Optimierungs-Know-how

Die alte Kaufmannsregel „Im Einkauf liegt der Gewinn“ ist ein Markenzeichen von FIM. Einkaufsmärkte mit kurzen Restmietlaufzeiten werden zu Discount-Preisen erworben. Zusätzlich werden diese Objekte durch das FIM-Optimierungs-Know-how im Wert gesteigert.



### ► Zwischenfazit:

Diese Kombination aus Netzwerk und Know-How führt dazu, dass die FIM Unternehmensgruppe im Vergleich zu herkömmlichen Marktteilnehmern einen klaren Marktvorsprung hat. FIM kauft günstiger ein und erzielt nach Optimierung und Laufzeitverlängerung des Mietvertrages einen erheblichen Wertzuwachs bzw. im Verkaufsfall sehr hohe Handelsgewinne.

## Zusätzliche vertrauensbildende Informationen

- Die Zinszahlungen an die Investoren erfolgten seit Beginn 2014 immer pünktlich – genauso wie die Rückzahlungen der Anlegergelder (Nachrangkapital) nach Ablauf der Laufzeit.
- FIM-Investoren sind wegen der Zuverlässigkeit der monatlichen Auszahlungen sehr zufrieden. So wurde im Jahr 2023 1/3 der neuen Darlehen bereits durch bestehende Kunden aus den Vorjahren erzielt.
- Der Firmengründer von FIM ist selbst im 2-stelligen Mio. €-Bereich investiert.
- FIM ist ein mittelständischer Familienbetrieb mit hoher Motivation.
- Die Geschäftszahlen der FIM Unternehmensgruppe werden regelmäßig im halbjährlichen Zyklus von externen Dritten überprüft. Die FIM Unternehmensgruppe gilt auch in Fachkreisen als ein sehr transparentes Unternehmen.
- Besonders erwähnenswert ist die totale Transparenz. Anleger können im Hause FIM gegen eine Verschwiegenheitserklärung alle Kauf-, Miet- und Finanzierungsverträge sowie die Bilanzen einsehen.
- Auf der Website von FIM ([www.fim-online.de](http://www.fim-online.de)) sind alle Immobilien, die sich im Besitz von FIM befinden, mit Standort, Mietern und allgemeinen Daten wie z. B. Verkaufsfläche dargestellt.

## Wie immer im Leben

auf den richtigen Partner kommt es an – auch beim Thema Immobilien

- **Markt: Einzelhandelsimmobilien**
  - vermietet an Großkonzerne wie Lidl oder Rewe
- **Bestandhaltung** – ohne die erhöhten Risiken eines Projektentwicklers
- **Spezialisierung von FIM** auf diesen Markt seit 2004
- **Know-how-Vorsprung** und erstklassiges Netzwerk
- **seit 2014 nachweislich erfolgreich**
  - alle Zusagen zuverlässig erfüllt<sup>1</sup>
- **nachvollziehbares und transparentes Geschäftsmodell**
- **Im Einkauf liegt der Gewinn**
  - sehr günstiger Einkauf aus Sondersituationen
  - deutlich unter Marktpreis

### 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 Einlagensicherungsanordnung 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.

<sup>1</sup> Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.



EINZELHANDELSINVEST

GEGESSEN UND GETRUNKEN WIRD IMMER!

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