

●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen **Konzeption und Wirtschaftlichkeit** im Vordergrund, also die **Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten**. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt **auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt**. – Heute im Check:

FIM Private Placement 200.000 / 5: Anleger erwerben Nachrangdarlehen der **FIM Finanz GmbH** und erhalten damit Anspruch auf Zinszahlungen. Hauptgeschäftstätigkeit des Darlehensnehmers ist die Förderung des Aufbaus des Immobilienportfolios der **FIM Unternehmensgruppe** in Deutschland, insbesondere durch die Zurverfügungstellung von Kapital für den Erwerb von Handels- und Dienstleistungsimmobiliien, deren Verwaltung und Optimierung sowie ggf. deren Veräußerung in Immobiliengesellschaften dieser Gruppe. Hierzu wird ein verzinsliches Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt unter den Bezeichnungen **FIM Private Placement 200.000 / 5** mit einer entsprechenden Laufzeit von fünf Jahren und einem Monat als Vermögensanlage mit einer Verzinsung von 7,5 % p. a. angeboten. Der Mindestanlagebetrag beläuft sich auf 200.000 € zzgl. 2,5 % Agio.

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche: **FIM Finanz GmbH** (Luitpoldstr. 48b, 96052 Bamberg). Gründungsgesellschafterin, Muttergesellschaft und Schuldnerin im Rahmen eines Schuldbeitritts: **FIM Immobilien Holding Alpha GmbH** (gleiche Anschrift).

Unsere Meinung: ● Die langjährige Historie der **FIM-Unternehmensgruppe** beginnt mit der Gründung der **FIM Immobilien Management** als Unternehmensberatung für die gewerbliche Immobilienwirtschaft im September 2004. Der Gründungsgesellschafter und heutige Geschäftsführende Gesellschafter der Holdingmutter **FIM Holding GmbH**, einer Holding mit mehreren Töchtern, **Hans-Joachim Fleischer**, war zuvor bei **Kaufland** für einen Immobilienbestand in Milliardenhöhe zuständig. 2005 folgte mit der **F&K ImmobilienManagement GmbH & Co KG** unter Einbindung eines weiteren Gesellschafters die Entwicklung von Eigenprojekten und seitdem die Gründung bzw. Einbindung zahlreicher Unternehmen in die stetig gewachsene FIM-Gruppe. Deren Fokus liegt auf dem Bereich **Handelsimmobilien**, speziell dem **Lebensmitteleinzelhandel**. Dies spiegelt sich auch in der Geschäftsleitung wider, in der u. a. mit Geschäftsführer **Jan Lerke** und Prokurist **Tobias Heerwagen** weitere Personen aktiv sind, die langjährig im Immobilien- bzw. Einzelhandelsbereich tätig sind. Somit besteht jahrzehntelange Erfahrung und großes Know-how in diesem Bereich.

● Das aktuelle Angebot ist wie bereits mehrere Vorgängerangebote (vgl. 'k-mi' PC 09/20 u. 41/20 sowie 'k-mi' 41/22) als Vermögensanlage in Form eines Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt ausgestaltet. Dieses Mal nimmt es als Private Placement ab 200.000 € Mindestbeteiligung die Ausnahme von der Prospektspflicht gem. § 2 Abs. 1 Nr. 3 c) **VermAnlG** in Anspruch. Obwohl somit keine Prospekt- und Billigungspflicht durch die **BaFin** besteht, informiert die Anbieterin mit einem umfangreichen 84seitigen Investment Memorandum, das u. a. Basis dieses Prospekt-Checks ist.

● Die FIM-Gruppe hat sich auf den Erwerb von Einzelhandelsimmobilien insbesondere im Lebensmittel-einzelhandel mit kurzen Restlaufzeiten der (Haupt-) Mietverträge an gut frequentierten Standorten spezialisiert. Aufgrund der verbleibenden kurzen Miet-Festlaufzeiten und häufig anstehender Revitalisierung sind diese zu vergleichsweise günstigen Einkaufsfaktoren zu erwerben. Nach der Optimierung der Immobilien werden diese wieder mit langfristigen Mietverträgen von zehn bis 15 Jahren (folge-)vermietet und erhebliches Wertsteigerungspotenzial gehoben. Dabei

Ihr direkter Draht ...



02602/9191-640

Fax: 02602/9191-646

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

kapital-markt intern Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Rechtsanwalt (Syndikusanwalt) Gerrit Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda GmbH, www.gruda.de.

deckt die FIM-Gruppe mit ihrer jahrzehntelangen Erfahrung die komplette Wertschöpfungskette von der Analyse, der Akquisition, der Renovierung/Revitalisierung über die Verwaltung bis zum möglichen Verkauf selbst ab ● In der Phase des abrupten Zinsanstiegs seit 2022 reagierte auch der Markt der Einzelhandelsimmobilien mit sinkender Nachfrage und rückläufigen Preisen, jedoch bei Objekten des Lebensmitteleinzelhandels etwas moderater. Nun zieht die Nachfrage wieder an und die Preise haben sich stabilisiert. Die FIM-Unternehmensgruppe hat die Marktsituation genutzt und 2024 in Summe 25 Immobilien für insgesamt 183,05 Mio. € erworben. Bei einem durchschnittlichen Einkaufsfaktor der 12,67fachen Jahresnettokaltmiete errechnet sich eine Bruttorendite von 7,89 % bezogen auf den Kaufpreis. Diese soll konzeptgemäß durch Optimierungsmaßnahmen an den Objekten weiter gesteigert werden.

- Bei den Immobilien handelt es sich ganz überwiegend um Fachmarktzentren, Lebensmittel- und Non-Food-Discounter. Die Fokussierung auf die Einzelhandelsbranche mit Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel bietet i. d. R. den Vorteil langfristiger Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern. Diese sind gut durch die Corona-Krise gekommen und profitieren auch durch die Erhöhung ihrer Preise und Umsätze von der Inflation. Generell halten wir daher Investments in diesem Immobilienbereich auch unter Sicherheitsaspekten für sinnvoll ● Die Investition der Anlegergelder soll über Finanzierungsverträge mit der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH erfolgen, die ihrerseits die Mittel an die jeweiligen Immobiliengesellschaften der FIM-Gruppe zur Investition in die Zielimmobilien weiterreicht. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung sind konzeptionsgemäß weder entsprechende Finanzierungsverträge mit den Immobiliengesellschaften noch Zielinvestments erfolgt, so dass es sich um einen Blind-Pool mit entsprechenden Risiken handelt. Sinnvollerweise werden daher im Investment Memorandum Investitionskriterien, die ggf. alternativ greifen, für den Ankauf der Immobilien definiert wie z. B.: ++ Handelsimmobilien, idealerweise mit Hauptmietern aus dem Lebensmittelbereich ++ Solitärstandorte sowie Fachmarktzentren ++ Grundstücke mit besonders attraktiven, frequenzstarken Lagen ++ nachhaltige Lagen mit Handelsbezug und Wertsteigerungspotenzial.
- Wegen des qualifizierten Rangrücktritts besteht ein Anspruch der Anleger auf Zahlung der Zinsen und auf die Rückzahlung des Anlagebetrages dann nicht, wenn durch einen solchen Anspruch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt

werden würde. Da die Emittentin ihrerseits ebenfalls Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt an andere Unternehmen der Gruppe begibt, besteht ferner das Risiko, dass diese anderen Unternehmen der Gruppe ggf. aufgrund eines Insolvenzeröffnungsgrundes Zins- bzw. Rückzahlungen nicht leisten könnten, so dass es innerhalb des Firmengeflechts auch aus diesem Grunde zu Interessenkonflikten kommen könnte ● Daher ist es von Vorteil, dass die Anlegergelder mittelbar in eine Vielzahl von Immobilien investiert werden sollen und so eine entsprechend breite Streuung und Risikominderung erfolgt. Zudem bescheinigt die Creditreform mit Stand Dezember 2024 der Muttergesellschaft der Emittentin und als Gesamtschuldnerin eintretenden FIM Immobilien Holding Alpha GmbH einen Bonitätsindex von 123 und somit eine hervorragende Bonität.

- Der Verkehrswert des Immobilienportfolios der FIM Unternehmensgruppe ist seit Jahren unter anderem durch eine kluge An- und Verkaufspolitik kontinuierlich angestiegen und kletterte bis Ende 2024 auf ca. 757 Mio. €. Aktuell hält bzw. bewirtschaftet die Gruppe rund 110 ausschließlich in Deutschland gelegene bebaute und unbebaute Grundstücke und stellt zu jedem Objekt auf der FIM-Website weitere Informationen wie Grundstücksgröße, Mietfläche, Mieter sowie Foto- und Videoaufnahmen zur Verfügung.
- Mit dem Immobilienportfolio ist auch der (konsolidierte) Gewinn vor Steuern deutlich gewachsen und hat sich im selben Zeitraum 2014 von 0,3 Mio. € auf 6,23 Mio. € in 2023 erhöht. Der zum Stand 09/2024 ermittelte Verkehrswert der Immobilien beträgt insgesamt ca. 746,6 Mio. €. Dem stehen Finanzierungen i. H. v. insgesamt 624,6 Mio. € gegenüber, so dass die Unternehmensgruppe unter Einbeziehung von 20 Mio. € Kontoguthaben zu diesem Zeitpunkt über einen Vermögensüberschuss von rund 142 Mio. € und entsprechende Sicherheiten verfügt
- Da weder Finanzierungsverträge noch die mittelbaren Immobilieninvestitionen feststehen, enthält das Investment Memorandum keine Prognoserechnung. Anleger erhalten für die Laufzeit von etwas über fünf Jahren eine Verzinsung von 7,5 % p. a. angeboten, so dass entsprechende Investitionsanreize für Anleger bestehen.

'k-mi'-Fazit: Mit dieser unternehmerisch geprägten Vermögensanlage investieren die Anleger mit einer lukrativen Verzinsung mittelbar in ein erprobtes Investitionsmodell eines langjährig auf Einzelhandelsimmobilien fokussierten Spezialisten und somit in einen attraktiven Sachwertmarkt. Das Angebot ist zur Beimischung gut geeignet.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuer@ip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Bank intern
kapital-markt intern
finanz@ip
versicherung@ip
investment intern
inside track (USA)