

# FIM-Unternehmensgruppe

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

## **FIM – Spezialist für Einzelhandelsimmobilien**

*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 pickt FIM sich die günstigsten Angebote am Markt heraus.*

*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. Das freie Immobilienvermögen hat aktuell einen Wert von über 100 Mio. €.

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 08/2021), 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 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.

Insgesamt werden die Einzelhandelsimmobilien günstig finanziert und erzielen bei einer Mietrendite von rund 7 Prozent und nach Zins und hoher Tilgung (ca. 15 Mio. € p. a.) interessante Liquiditätsüberschüsse.

Um Geschäftsmöglichkeiten und Marktchancen zu nutzen, wirbt FIM zusätzliches Kapital ein. Den Großteil erhält FIM von ansässigen Sparkassen und Volks- und Raiffeisenbanken.

## **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 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 Einkaufszentrums 2016 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.

## **Zusätzliche Darlehen von Privatinvestoren bringen Vorteile**

Durch das Kapital von Anlegern bekommt FIM einerseits schneller Kreditzusagen von Banken zu noch besseren Konditionen und ist andererseits als Unternehmen liquider und schneller handlungsfähig.

## **FIM bietet Investoren eine attraktive Kapitalanlage**

Privaten Investoren, die der FIM Unternehmensgruppe zur weiteren Expansion ein Nachrangdarlehen über die Emittentin der Vermögensanlage FIM Finanz 3 GmbH geben, bietet diese im Gegenzug eine äußerst attraktive Verzinsung:

4,5 - 5,5 % Zins p. a. bei einer Laufzeit von 2 - 4 Jahren

Laufzeit	Zins* - nominal* -	Agio	Zins - effektiv** -	Verlängerungs- option
2 Jahre	4,5 %	1,5 %	3,75 %	4,12 % <sup>***</sup>
3 Jahre	5,0 %	2,5 %	4,17 %	4,50 % <sup>***</sup>
4 Jahre	5,5 %	2,5 %	4,88 %	5,08 % <sup>***</sup>

\*Der Zins wird auf den Investitionsbetrag ohne Agio bezahlt.

\*\*Der Zins unter Berücksichtigung des Agio.

\*\*\* Der Zins unter Berücksichtigung des Agio 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	5.000 €
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:

FEHI 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 FEHI 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, die auf den Seiten 27 ff. des Verkaufsprospekts der FIM Finanz 3 GmbH vom 18.06.2021 dargestellt werden.

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 3 GmbH vom 18. Juni 2021 einschließlich aller etwa veröffentlichten Nachträge gestützt werden.

Überreicht durch: