



Profitieren auch Sie von attraktiven Zinsen

- bei kurzen Laufzeiten

8 % Zins

bei 5 Jahren

6,5 % Zins

bei 3 Jahren



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

FIM - der Spezialist für Handelsimmobilien

Der Markt:

Essen und Trinken sind Grundbedürfnisse des Menschen – unverzichtbar und unersetzbar. Waren des täglichen Bedarfs z. B. Drogerieartikel werden immer benötigt. Vermietete Handelsimmobilien stellen eine solide Einnahmequelle dar. Denn Einzelhandelsimmobilien mit namhaften und bonitätsstarken Mietern wie Rewe, Lidl, Kaufland, Obi, dm, etc. gelten grundsätzlich als planbares und attraktives Investment. Diese Tatsache wurde auch in Zeiten von Corona bestätigt.

Die Unternehmensgruppe:

Der Firmengründer der FIM Unternehmensgruppe hat 25 Jahre Erfahrung im Bereich Einkaufsmärkte und war bei Kaufland für den gesamten Immobilienbestand des Unternehmens im Milliardenbereich verantwortlich. Inzwischen hat das FIM-Team rund um den Geschäftsführer Jan Lerke seit Gründung 2004 ein Portfolio von rund 160 Einzelhandelsimmobilien mit einem Verkehrswert von ca. 960 Mio. € im Bestand.

Das Geschäftskonzept – im Einkauf liegt der Gewinn:

FIM kauft Handelsimmobilien mit kurzen Rest-Mietlaufzeiten insbesondere von ausländischen Fondsgesellschaften zu Discountpreisen ein. Anschließend werden die Handelsimmobilien optimiert und die Mietverträge mit den namhaften Handelsfirmen wie Kaufland, Lidl, Rewe, etc. wieder auf bis zu 10-15 Jahre verlängert. Somit wird durch den neuen Mietvertrag der Wert der Immobilie signifikant erhöht.

Enorme Bonitätsstärke

Dieses Konzept hat dazu geführt, dass die FIM Unternehmensgruppe mittlerweile rund 190 Mio. € Vermögen (Stand 09/2025) ausweist. Auch unabhängige Analysten bescheinigen dem Management eine hervorragende Expertise in den Erhebungsverfahren, Standortanalysen und Entscheidungsprozessen sowie eine starke Verhandlungsmacht.

Win-win-Situation für alle Beteiligten:

Zur weiteren planmäßigen Expansion und um als mittelständisches Unternehmen schnell reagieren zu können, nehmen die Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe neben üblichen Bankdarlehen auch nachrangige Darlehen und Inhaberschuldverschreibungen von privaten und institutionellen Investoren auf. Durch das Kapital von Anlegern bekommt die FIM Unternehmensgruppe einerseits schneller Kreditzusagen von Banken zu noch besseren Konditionen und ist andererseits liquider und schneller handlungsfähig.¹ Privaten Investoren, die den jeweiligen Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe zur weiteren Expansion Nachrangdarlehen geben, bieten diese im Gegenzug eine äußerst attraktive Verzinsung.

¹Aufgrund des Nachrangs und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre haften die Anleger mit ihren Anlagebeträgen für die nicht qualifiziert nachrangigen Verbindlichkeiten der jeweiligen Gesellschaft der FIM Unternehmensgruppe, der sie das Nachrangdarlehen gewähren. Dazu gehören auch die Verbindlichkeiten einer solchen Gesellschaft aus Bankdarlehen. Damit sind für die Anleger hohe Risiken verbunden.

Die Rahmendaten

Beispiele möglicher Laufzeiten und Konditionen

FIM

Zinsen von 6,5 - 8 % p. a.³ / 3 - 5 Jahre Laufzeit⁴

Laufzeit in Jahren	Zins - brutto [*] -	Agio ^{**}	Zins - netto ^{***} -	Verlängerungsoption
3	6,50 %	2,0 %	5,83 %	6,17 %
5 Jahre 1 Monat	8 %	2,5 %	7,51 %	7,69 %

* Die Angaben zur Bruttoverzinsung geben den Nominalzinssatz an. Sie beziehen sich auf die Verzinsung des Nettoanlagebetrags ohne Agio.

*** Die tatsächliche Verzinsung („Effektivzins“) wird in der Spalte „Nettoverzinsung“ genannt. Über das Agio hinaus entstehen dem Anleger bei Zeichnung der angebotenen Vermögensanlagen keine weiteren Kosten; solche werden insbesondere auch nicht intern von seinem Anlagebetrag abgezogen.

** Durch das Agio fällt die tatsächliche Verzinsung, die der Anleger erhält, geringer aus.

Wichtiger Hinweis zur Verlängerungsoption: Wird das Nachrangdarlehen nicht gekündigt, verlängert es sich automatisch um jeweils ein Jahr. Hierbei ist kein erneutes Agio zu zahlen. Damit verringert sich die Auswirkung des Agios auf das Endergebnis um so mehr, je länger das Nachrangdarlehen besteht. Dadurch erhöht sich die Netto-Verzinsung. Der Wert in der Tabelle zeigt das tatsächliche Endergebnis, sollte das jeweilige Nachrangdarlehen drei Jahre länger laufen, als ursprünglich festgeschrieben.

Die FIM-Rahmendaten

Vermögensanlage	Verzinsliches Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Auszahlung der Zinsen	monatlich
Beginn der Verzinsung	Tagesaktuell ab Geldeingang
Auszahlung der Zinsen	Ende des Monats für den abgelaufenen Monat
Thema Steuern ⁵	Abgeltungssteuer – Einkünfte aus Kapitalvermögen
Mindestanlagebetrag	200.000 €
Wichtig: Kündigung notwendig	Anleger muss kündigen, sonst Verlängerung um 1 Jahr
Kündigungsfristen	1 Jahr
Kapitalrückzahlung	am 14. Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit

⁵Die Besteuerung der Finanzanlage ist von den persönlichen Umständen des Anlegers abhängig und kann zukünftigen Veränderungen unterliegen.

Wichtiger Hinweis:

FIM Klassik 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 Klassik 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. Diese Nachrangdarlehen werden unter Inanspruchnahme der Ausnahme von der Prospektpflicht nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 c) des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) ab 200.000 € 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 „Investment Memorandum“ ab Seite 49.



**EINZELHANDELS
INVESTMENT.DE**

GEGESSEN UND GETRUNKEN WIRD IMMER!

Tel. 0800 22 100 22 gebührenfrei

Mail: info@einzelhandelsinvestment.de

³ Mit der Aussicht auf eine überdurchschnittliche Verzinsung sind erhöhte Risiken verbunden. Bei den angebotenen Vermögensanlagen handelt es sich um Nachrangdarlehen mit Nachrang und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre. Die Anleger haften mit ihren Anlagebeträgen für die Verbindlichkeiten der jeweiligen Emittentin gegenüber deren nicht qualifiziert nachrangigen Gläubigern. Damit ist ein erhöhtes Risiko verbunden, dass die Anleger ihre Anlagebeträge und die jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen verlieren.

⁴ Bei Nachrangdarlehen mit fünfjähriger Laufzeit unterliegt die Zahlung der Zinsen durch die jeweilige Emittentin neben dem qualifizierten Rangrücktritt der zusätzlichen Bedingung, dass diese nicht aus den gegen Ausschüttungen besonders geschützten Teilen des Eigenkapitals geleistet werden. Die jeweilige Emittentin darf Zinszahlungen an die Anleger daher nicht aus dem Stammkapital, ihren Rücklagen und den Teilen ihres Bilanzgewinns leisten, die sie nach den Vorschriften des Gesellschaftsrechts und den Rechnungslegungsvorschriften nicht für Ausschüttungen an ihre Gesellschafter verwenden darf. Damit ist ein hohes Risiko verbunden, dass Zinszahlungen der jeweiligen Emittentin an den Anleger teilweise oder vollständig ausfallen.