



DAS UNTERNEHMEN

Die FIM Unternehmensgruppe

– ein mittelständisches Unternehmen mit Kompetenzteam

Der Gründer und geschäftsführende Gesellschafter der FIM Unternehmensgruppe, Hans-Joachim Fleischer, verfügt über langjährige Erfahrungen im Vertriebs- und Immobilienbereich namhafter deutscher Lebensmittelhandelskonzerne bis hin zur Geschäftsführung. In dieser Funktion verantwortete er ein Immobilienportfolio im Wert von 3,5 Mrd. €. Hiervon profitiert die Unternehmensgruppe bis heute in besonderem Maße. 2004 gründete er FIM und verstärkte sukzessive sein Kompetenzteam. Der Geschäftsführer Jan Lerke ist bereits seit 20 Jahren Wegbegleiter des Firmengründers. Tobias Heerwagen, Master of International Management -Finance/ Accounting, wechselte vor 9 Jahren nach seiner Tätigkeit bei Aldi zu FIM. André Haase, Diplom Kaufmann Universität Dortmund, konnte in mehr als 20 Jahren umfangreiche Führungserfahrungen in verschiedenen Immobilienunternehmen sammeln, bevor er zu FIM wechselte. Adrian Harmansa war vor seinem Wechsel zu FIM Chef der Standortanalyseabteilung eines großen Handelskonzernes.



Hans-Joachim Fleischer,
Gründer



Jan Lerke,
Geschäftsführer



Tobias Heerwagen,
Prokurist /
Kaufmännische Leitung



André Haase,
Prokurist /
Geschäftsbereichsleitung
Immobilienmanagement



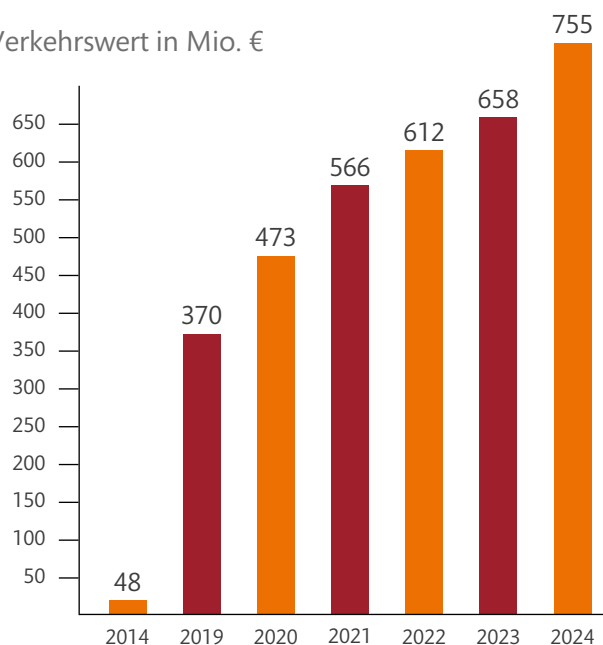
Adrian Harmansa,
Bereichsleitung
Marktforschung und
Analyse

Ein erfolgreiches Unternehmen

mit planmäßigem Wachstum¹

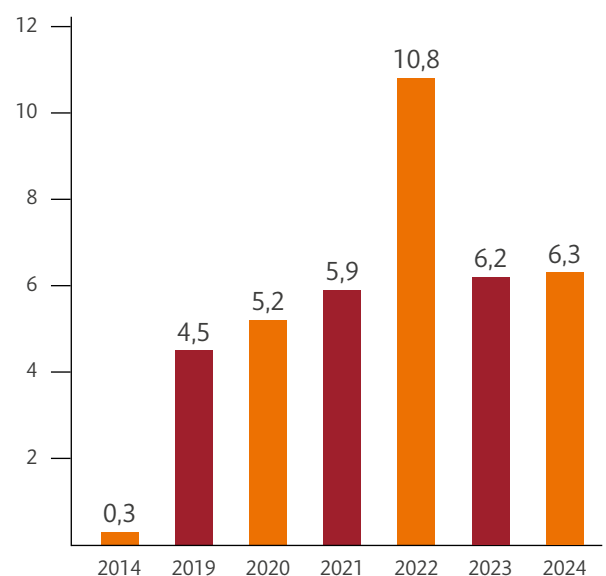
Entwicklung des Immobilienportfolios

Verkehrswert in Mio. €



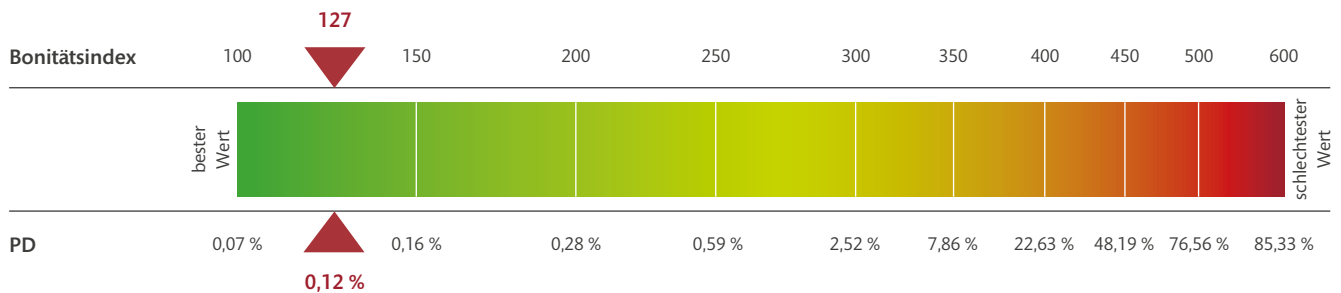
Entwicklung der Bilanz

Gewinn in Mio. €



Die Bonität der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH

laut Creditreform (Stand Januar 2026)



Das Unternehmen wird mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,88 % innerhalb der nächsten 12 Monate nicht ausfallen. Insofern beträgt die PD für diese Bonität 0,12 %. Der Durchschnitt in Deutschland liegt bei 1,85 % (Stand: September 2025).

FIM IMMOBILIEN HOLDING ALPHA GMBH – AUSGEZEICHNETE BONITÄT

Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ist eine der Muttergesellschaften der FIM Unternehmensgruppe. Sie ist auch die Muttergesellschaft aller Emittenten (FIM Finanz Gesellschaften), die die hiermit beworbenen Nachrangdarlehen anbieten.

Die Wirtschaftsauskunft Creditreform bescheinigt der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH mit einem Bonitätsindex von 127 eine hervorragende 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.

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.

Das Immobilienportfolio

der FIM Unternehmensgruppe

Aktuell hält bzw. bewirtschaftet die FIM Unternehmensgruppe eine Vielzahl von Bestandsimmobilien.

Insgesamt handelt es sich um rund 160 bebaute und unbebaute Grundstücke.

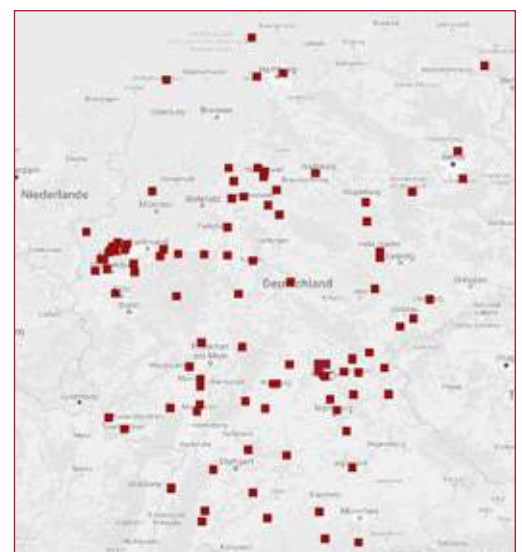
Der nebenstehenden Landkarte können Sie die im Bestand der FIM Unternehmensgruppe befindlichen Immobilien entnehmen.

(Stand 01/2026)

Verschaffen Sie sich ein eigenes Bild

Auf der FIM-Website finden Sie zu jedem Objekt weitere Detailinformationen wie Videoaufnahmen, Fotos, Mieter, Adressen, etc..

<https://www.fim-online.de/portfolio.html>



Lage der Objekte in google maps

► Die FIM Unternehmensgruppe

Diese Faktoren sprechen für den Erfolg

Vorteil 1 Das „Alles aus einer Hand“-Prinzip:

Die FIM Gruppe deckt alle für das operative Geschäft erforderlichen Teilbereiche im eigenen Haus ab: Netzwerk/Akquisition, technische und kaufmännische Due Dilligence, Einkauf, Finanzierung, Bau- und Umbaumaßnahmen, Asset- und Property Management / Hausverwaltung, Vermietung, Verkauf
Die Vorteile: kurze Wege, Kostenersparnis, schnelle Reaktionsfähigkeit, Qualitätssicherung und -optimierung und dies gepaart mit der Agilität und der hohen Motivation eines Mittelständlers.

Vorteil 2 Know-How im Management von Einzelhandelsimmobilien:

Wissen, wie und unter welchen Bedingungen ein Einkaufsmarkt erfolgreich ist. Verhandlungen mit großen Handelsfirmen wie Lidl / Rewe finden auf Augenhöhe statt.

Vorteil 3 Tiefgreifende Immobilienkenntnisse:

FIM besitzt die Fähigkeit, sowohl die Substanz als auch den Standort professionell bewerten zu können. Darüber hinaus ist genügend Erfahrung mit behördlichen Genehmigungsverfahren vorhanden.

Vorteil 4 Kapitalstärke:

Es ist ausreichend verfügbares Eigenkapital vorhanden, um schnell handeln zu können.

Vorteil 5 Netzwerk:

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

Vorteil 6 Extrem günstige Einkaufspreise:¹

Während institutionelle Investoren z. B. zum 17-fachen der Jahresmiete einkaufen, ist es FIM gelungen zum 12-fachen der Jahresmiete – teilweise sogar noch günstiger – Objekte zu erwerben!

Vorteil 7 Enormes Know-How bei Optimierungen:

Die Optimierungen von Einzelhandelsimmobilien sind das Salz in der Suppe. FIM identifiziert Einzelhandelsimmobilien (überwiegend Einkaufsmärkte) mit Optimierungspotential. Dank ihrer Kernkompetenz auch im Bereich Optimierungsmaßnahmen gingen die bisherigen Kalkulationen in der Praxis auf.

Beim Objekthandel (günstiger Einkauf / teurer Verkauf) werden enorme Gewinne erzielt.

➡ **Die Summe dieser Faktoren ergibt den Wettbewerbsvorteil der FIM Unternehmensgruppe im Vergleich zu anderen Marktteilnehmern.**

¹ Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.