



INVESTMENT MEMORANDUM

WICHTIGE RECHTLICHE INFORMATIONEN

FIM Private Placement

ab 200.000 € - Laufzeit 5 Jahre 1 Monat

Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt, bestehend aus einem qualifizierten Nachrang für die Fälle der Insolvenz und der Liquidation der Emittentin und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre für den Fall der Krise der Emittentin sowie einem auf die Auszahlung der Zinsen bezogenen erweiterten Eigenkapitalschutz

FIM Finanz GmbH

Gesetzlicher Hinweis nach § 12 Abs. 2 VermAnlG

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

Hinweis auf die Prospektausnahme nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 c) VermAnlG

Diese Vermögensanlage wird unter Inanspruchnahme der Befreiung des § 2 Abs. 1 Nr. 3 c) VermAnlG von der Pflicht zur Aufstellung eines Verkaufsprospekts begeben. Das vorliegende Investment Memorandum stellt keinen Verkaufsprospekt im Sinne der prospektrechtlichen Bestimmungen dar und wurde nicht von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligt.

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	2
Vorwort	5
Verantwortlichkeitserklärung	6
Einleitung und wichtige Hinweise zu diesem Investment Memorandum	7
Das Angebot im Überblick	9
Kurzbeschreibung der angebotenen Vermögensanlage	9
Die wichtigsten Eckdaten der Vermögensanlage	9
Wichtige aufsichtsrechtliche Informationen zu der vorliegenden Emission und diesem Investment Memorandum	11
Wichtige Hinweise zu Kosten und weiteren Leistungen des Anlegers	12
Emissionskosten und Vertriebsprovisionen	14
Idee und Konzept von FIM Private Placement	17
Sicherheit und Rendite	17
Das Konzept	18
Die FIM-Unternehmensgruppe und der Investitionsprozess – eine Übersicht	19
Organigramm	22
Die Konditionen der Mittelvergabe im Rahmen des Finanzierungs- und Investitionsprozesses	26
Das Immobilienportfolio der FIM-Unternehmensgruppe und die Investitionsstrategie	27
Der Investitionsprozess	27
Die Investitionskriterien	29
Das Marktumfeld – ausgewählte Statistiken zum Einzelhandel in Deutschland	30
Gesellschafter, Geschäftsführer und das Team der FIM-Unternehmensgruppe	31
Die kritischen Faktoren: Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage	33
Liquidität	33
Emittentin	34
FIM Immobilien Holding Alpha GmbH	34
Immobilien Gesellschaften	34
Einnahmen	35
Ausgaben	35
Rechtliches Umfeld	35
Szenarien für die Rückzahlung der Vermögensanlage	35

INHALTSVERZEICHNIS

Die Emittentin, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und die Immobiliengesellschaften	36
FIM Finanz GmbH	36
FIM Immobilien Holding Alpha GmbH	36
Immobiliengesellschaften	37
Wichtige rechtliche Informationen zu dieser Vermögensanlage	38
Der qualifizierte Rangrücktritt – Inhalt und Wirkungsweise	41
<i>Rangfolge der verschiedenen Forderungen</i>	41
<i>Kaskadenartige Erfüllung der Ansprüche auf den einzelnen Rangstufen</i>	43
<i>Bedeutung des qualifizierten Rangrücktritts außerhalb des Insolvenzverfahrens</i>	43
<i>Bedeutung des qualifizierten Rangrücktritts in der Liquidation der Emittentin</i>	45
<i>Bedeutung des qualifizierten Rangrücktritts nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens</i>	45
<i>Bedeutung des qualifizierten Rangrücktritts für die Emittentin</i>	45
<i>Folgen des qualifizierten Rangrücktritts für die Anleger</i>	46
Erweiterter Eigenkapitalschutz	46
Wichtige steuerliche Informationen zu dieser Vermögensanlage	48
Einkommensteuer	48
<i>Erbschaft- und Schenkungsteuer</i>	49
<i>Umsatzsteuer</i>	49
Die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage	50
Einleitung	50
Allgemeine Darstellung der Risiken	50
Spezifische Umstände, die zu einer Schädigung des weiteren Vermögens und zur Privatinsolvenz eines Anlegers führen können	50
<i>Fremdfinanzierung des Anlagebetrags</i>	51
<i>Steuerliche Folgen dieser Vermögensanlage</i>	51
<i>Kapitalbindung</i>	51
<i>Rückzahlungspflichten infolge des qualifizierten Rangrücktritts und des erweiterten Eigenkapitalschutzes</i>	51
Spezifische Umstände, die zu Verlusten in Bezug auf den eingesetzten Anlagebetrag und die zum jeweiligen Zeitpunkt der möglichen Risikoverwirklichung noch nicht ausgezahlten Zinsen führen können	51
<i>Keine Sicherheiten / keine Einlagensicherung</i>	51

INHALTSVERZEICHNIS

<i>Unternehmerisches Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche der Anleger und des erweiterten Eigenkapitalschutzes</i>	52
Qualifizierter Rangrücktritt	52
Erweiterter Eigenkapitalschutz	53
<i>Durchschlagen von Risiken, die auf anderen Investitionsebenen bestehen</i>	54
<i>Liquiditätsrisiko</i>	55
<i>Risiko der Überschuldung</i>	55
<i>Risiken infolge von Insolvenz und Liquidation</i>	55
<i>Risiken infolge unternehmerischer Fehlentscheidungen</i>	56
Interessenkonflikte (Hinweis auf besondere Umstände)	56
Ausfall und Verlust von Schlüsselpersonen	59
Keine Gesellschafterstellung der Anleger	59
<i>Blind-Pool-Risiko</i>	59
<i>Risiken im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Verkaufsprospekts</i>	60
<i>Rechtliches und regulatorisches Risiko</i>	60
Fehlinterpretation anwendbarer Rechtssätze	60
Änderungen anwendbarer Gesetze und Verordnungen	60
Aufsichtsrechtliche Risiken	61
<i>Steuerliche Risiken</i>	61
<i>Risiken im Zusammenhang mit dem Ankauf, der Optimierung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien durch die Immobiliengesellschaften</i>	62
Erhältlichkeit geeigneter Investitionsobjekte am Markt	62
Beschaffenheit und Wert von Immobilien	62
Leerstände; Auslaufen von Mietverträgen und Anschlussvermietung	62
Gewährleistung, Haftung	63
Risiken bei der Erfüllung von Verträgen	63
<i>Risiken aufgrund der Finanzierungsstruktur</i>	64
<i>Risiken in Bezug auf die Verfügbarkeit des Anlagebetrags und die Handelbarkeit der Vermögensanlage</i>	65
Abschließende Erklärung	65
Anlage 1 - Anlagebedingungen für die qualifizierten Nachrangdarlehen mit der Emissionsbezeichnung „FIM Private Placement 200.000 / 5“	66
Anlage 2 - Schuldbeitritt der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH	76
Anlage 3 - Verbraucherinformationen für Fernabsatz - Widerrufsbelehrung	77
Datenschutzerklärung	85

VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

seit 2014 bietet die FIM-Unternehmensgruppe ausgewählten Finanzanlagenvermittlern und deren Kunden eine attraktive Geldanlage in Form des FIM Klassik mit monatlichen Auszahlungen. In dieser Zeit hat FIM alle Verpflichtungen zuverlässig erfüllt und gilt bei Investoren als honoriger und zuverlässiger Partner.

Die FIM-Erfolgsgeschichte basiert auf einem schlüssigen Konzept und dessen konsequenter Umsetzung.

Die Immobiliengesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe kaufen Einzelhandelsimmobilien (vorwiegend Lebensmittelmärkte) zu vorteilhaften Konditionen ein. Anschließend werden diese optimiert und danach entweder im Bestand gehalten oder bei günstigen Gelegenheiten gewinnbringend weiterverkauft.

DIE ERFOLGSFAKTOREN SIND:

Deutsche Einzelhandelsimmobilien – kalkulierbare Erträge durch langfristige Mietverträge
Handelsunternehmen wie Rewe, Lidl, Aldi, Kaufland, Edeka etc. zählen zu den bonitätsstärksten Unternehmen in Deutschland. Ein langjähriger Mietvertrag mit solchen Unternehmen bietet den Vermietern langfristig kalkulierbare Einnahmen. Das hat sich auch in Krisensituationen wie der Corona-Pandemie bestätigt. Davon unabhängig ist die Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken aufgrund Flächenbedarf und baurechtlichen Restriktionen sehr begrenzt, was bestehende Liegenschaften zugutekommt.

Das einzigartige Geschäftsmodell der FIM-Unternehmensgruppe

Nachhaltige Einzelhandelsimmobilien in stark frequentierten Lagen mit hoher Kundenfrequenz bilden die Basis und das Rückgrat der zur Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften.

Die Unternehmen der FIM-Unternehmensgruppe kaufen erstklassige Einzelhandelsimmobilien (überwiegend Lebensmittelmärkte) mit kurzer Restlaufzeit des Mietvertrags zu Discountpreisen ein. Diese Einkäufe – deutlich unter Marktwert – werden durch das Netzwerk und die Expertise von FIM ermöglicht. Anschließend werden die Immobilien effizient optimiert und die Mietverträge auf eine Laufzeit von 10 bis 15 Jahren verlängert. Dadurch werden signifikante Wertsteigerungen erzielt.

Die positiven Eigenschaften eines Mittelständlers begünstigen außergewöhnliche Erfolge

Ein klassischer Mittelständler glänzt in der Regel durch Leidenschaft, Herzblut, besonderes Engagement, Kreativität und schnelle Entscheidungsfähigkeit. Eigenschaften, die gelegentlich bei Großunternehmen nicht so ausgeprägt sein könnten.

PROFITIEREN VON EINEM IN DEUTSCHLAND EINMALIGEN KONZEPT

Nach dem Motto „Spezialisten schaffen mehr“ bieten wir einem ausgewählten Kundenkreis ab einer Investitionssumme von 200.000 € eine besondere Geldanlage an.

Private Placement ab 200.000 € - Zins 8,0 % p. a. - Laufzeit 5 Jahre 1 Monat

Wir freuen uns, wenn auch Sie nach der Lektüre dieses Investment Memorandums vom FIM-Konzept überzeugt sind und zufriedener Anleger bei uns werden.

Ihr

Jan Lerke (Geschäftsführer FIM-Unternehmensgruppe)

■ VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG

Anbieterin und Emittentin der mit diesem Investment Memorandum angebotenen Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „FIM Private Placement 200.000 / 5“ sowie Prospektverantwortliche (nachfolgend vereinfacht nur als „Emittentin:“ bezeichnet) ist ausschließlich die

FIM Finanz GmbH

Sitz: Bamberg

Geschäftsanschrift:

Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg

Die Emittentin, vertreten durch ihren Geschäftsführer, übernimmt für den Inhalt dieses Investment Memorandums die Verantwortung und erklärt, dass die im Investment Memorandum genannten Angaben ihres Wissens richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Bamberg, den 02.01.2026 (Datum der Aufstellung dieses Investment Memorandums)



Jan Lerke (Geschäftsführer)

■ EINLEITUNG UND WICHTIGE HINWEISE zu diesem Investment Memorandum

Sehr geehrter Anleger, sehr geehrte Anlegerin,

mit diesem Investment Memorandum präsentieren wir, die FIM-Unternehmensgruppe und die FIM Finanz GmbH als Emittentin, unser Anlageangebot mit der Bezeichnung „FIM Private Placement 200.000 / 5“. Wir freuen uns über Ihr Interesse und empfehlen Ihnen, das vorliegende Druckstück sorgfältig und vollständig zu lesen, da es wertvolle Informationen beinhaltet, die Sie für Ihre Anlageentscheidung benötigen.

Bitte beachten Sie jedoch vorab folgende wichtigen Hinweise:

Anbieterin und Emittentin dieser Vermögensanlage und damit Ihre Vertragspartnerin in Bezug auf den im Rahmen Ihrer Investition abzuschließenden Nachrangdarlehensvertrag ist die FIM Finanz GmbH, die somit Schuldnerin Ihrer Zins- und Rückzahlungsansprüche aus diesem Nachrangdarlehensvertrag ist. Zusätzlich zur FIM Finanz GmbH haftet die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH im Rahmen eines Schuldbeitritts als Gesamtschuldnerin für Ihre vorstehend bezeichneten Ansprüche. Weitere Vertragsbeziehungen zu anderen Gesellschaften gehen Sie mit der Zeichnung dieser Vermögensanlage nicht ein. Es existieren auch keinerlei Zusagen und Garantien dritter, nicht mit der FIM Finanz GmbH und der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH identischer Gesellschaften in Bezug auf die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage. Dies gilt auch für die weiteren Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe und auch insoweit, als diese in den Investitions- und Finanzierungsprozess zum Erwerb und der Bewirtschaftung der Anlageobjekte einbezogen sind.

Bei diesem Investment Memorandum handelt es sich um eine kurze Beschreibung der angebotenen Vermögensanlage mit der Bezeichnung „FIM Private Placement 200.000 / 5“. Es stellt keinen Verkaufsprospekt im Sinne der §§ 6 ff. des Vermögensanlagengesetzes („VermAnlG“) dar und hat nicht den vollständigen Inhalt, den § 7 VermAnlG in Verbindung mit der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung für Verkaufsprospekte über Vermögensanlagen vorschreibt. Es enthält wichtige Angaben über Umstände, die für Ihre Anlageentscheidung von wesentlicher Bedeutung sein können, ist insoweit jedoch möglicherweise nicht vollständig, sodass Sie vor der Zeichnung dieser Vermögensanlage weitere öffentlich zugängliche Dokumente zu Rate ziehen und ergänzende Informationen von der Emittentin einholen sollten.

„Vermögensanlage“ im Sinne dieses Investment Memorandums meint die hiermit angebotene Vermögensanlage in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt, bestehend aus einem qualifizierten Nachrang für die Fälle der Insolvenz und der Liquidation der Emittentin und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre für den Fall der Krise der Emittentin sowie einem auf die Auszahlung der Zinsen bezogenen erweiterten Eigenkapitalschutz, mit der Bezeichnung „FIM Private Placement 200.000 / 5“.

Soweit in diesem Investment Memorandum Prognosen veröffentlicht werden, sind sie eindeutig als solche gekennzeichnet. Sie beruhen auf von der Emittentin sorgfältig ermittelten Tatsachen, könnten unter Umständen aber optimistisch sein und lediglich den bestmöglichen von verschiedenen anzunehmenden Fällen wiedergeben. Bei Prognosen handelt es sich stets um Aussagen über zukünftige Ereignisse, insbesondere zukünftige Werte ökonomischer Variablen, die weder durch die Emittentin noch durch die Anleger dieser Vermögensanlage gestaltbar sind. Jede Prognose beruht auf einer allgemeinen Stabilitätshypothese, die besagt, dass wesentliche Grundstrukturen in der Vergangenheit und Zukunft unverändert wirken. Aus den genannten Gründen kann die Emittentin keine Gewähr dafür übernehmen, dass die in diesem Investment Memorandum mitgeteilten Prognosen tatsächlich eintreten werden.

Wesentliche Abweichungen der tatsächlichen Entwicklungen von den in diesem Dokument veröffentlichten Prognosen könnten dazu führen, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin sowie der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH (und der weiteren in den Finanzierungs- und Investitionsprozess einbezogenen Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe) ganz anders entwickelt als bei der Erstellung dieses Investment Memorandums angenommen, und das Ergebnis dieser Vermögensanlage für die Anleger negativ ausfällt. **Der Totalverlust der eingesetzten Anlagebeträge und der zum Zeitpunkt der Risikoverwirklichung noch nicht ausgezahlten Zinsen kann nicht ausgeschlossen werden.**

Darüber hinaus enthält dieses Investment Memorandum Angaben zu dem Markt für Gewerbeimmobilien, insbesondere Einzelhandelsimmobilien, in dem die FIM-Unternehmensgruppe einschließlich der Emittentin tätig ist, sowie zu seinen Entwicklungen, Chancen und Risiken. Solche Angaben beruhen ausschließlich auf den Einschätzungen und Bewertungen der FIM-Unternehmensgruppe und sind unverbindlich. Sie können auch von den Einschätzungen und Bewertungen Dritter, etwa von Wettbewerbern und Sachverständigen, abweichen.

Soweit dieses Investment Memorandum Angaben von dritter Seite erhält, wird dies eindeutig mitgeteilt. Die Emittentin erklärt, dass Aussagen Dritter richtig und vollständig wiedergegeben wurden. Die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit von Aussagen Dritter wurde von der Emittentin aber nicht überprüft. Hierfür kann keine Gewähr übernommen werden.

Die angebotene Vermögensanlage ist ausschließlich zum Vertrieb an solche Anleger vorgesehen, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und hier ihren Sitz, Wohnsitz oder ständigen Aufenthalt haben. Das Angebot dieser Vermögensanlage außerhalb der Bundesrepublik Deutschland kann gesetzlichen Beschränkungen unterliegen oder verboten sein. Anleger, die ihre Anteile außerhalb der Bundesrepublik Deutschland veräußern wollen, sollten sich daher vorab über das Bestehen solcher möglichen Beschränkungen und Verbote informieren.

Dieses Investment Memorandum gibt den Stand der Dinge zum Zeitpunkt seiner Aufstellung (02.01.2026) wieder. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, es zu aktualisieren. Eine Aktualisierung ist auch nicht beabsichtigt.

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Kurzbeschreibung der angebotenen Vermögensanlage

Die hiermit angebotene Vermögensanlage mit der Bezeichnung „FIM Private Placement 200.000 / 5“ beinhaltet eine rein schuldrechtlich ausgestaltete unternehmerische Beteiligung des Anlegers an dem Geschäft der FIM-Unternehmensgruppe. Als Anleger schließen Sie mit der FIM Finanz GmbH einen Darlehensvertrag mit

- einem **qualifizierten Nachrang** für die Fälle der Insolvenz und der Liquidation der Emittentin,
- einer **vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre** für den Fall der Krise der Emittentin
- und einem auf die Auszahlung der Zinsen bezogenen **erweiterten Eigenkapitalschutz**

ab.

Neben dem Anspruch auf Rückzahlung Ihres Anlagebetrages zum Nennwert (ohne Agio) haben Sie Anspruch auf eine vertraglich fest vereinbarte Verzinsung in Höhe von 8,0 % p.a., bezogen auf Ihren gezeichneten und eingezahlten Anlagebetrag (ohne Agio).

Die Art der angebotenen Vermögensanlage wird nachfolgend vereinfacht als „qualifiziertes Nachrangdarlehen mit erweitertem Eigenkapitalschutz“ oder „Nachrangdarlehen“ bezeichnet. Die Zeichnung dieser Vermögensanlage ist neben der Aussicht auf eine überdurchschnittliche Rendite auch mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Die wichtigsten Eckdaten der Vermögensanlage

Emittentin	
Firma	FIM Finanz GmbH
Rechtsform und Registergericht	Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter der Nummer HRB 8525
Sitz und Geschäftsanschrift	Bamberg/Luitpoldstraße 48b, 96052 Bamberg
Geschäftsführer	Jan Lerke
Geschäftstätigkeit	Förderung des Aufbaus des Immobilienportfolios der FIM Unternehmensgruppe mit Schwerpunkt in Deutschland, insbesondere durch die Zur-Verfügung-Stellung von Kapital für den Erwerb von Handels- und Dienstleistungsimmobilien mit kurz-, mittel- und langfristigen Mietvertragslaufzeiten, Verwaltung der Objekte, Optimierung der Objekte zur Wertschöpfung während der Haltedauer und gegebenenfalls deren Veräußerung in Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe. Zu diesem Zweck ist sie berechtigt, zur Refinanzierung Geschäfte vorzunehmen, dazu geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar zu fördern. Sie darf insbesondere Genussrechte, Namensschuldverschreibungen (Anleihen) und Nachrangdarlehen begeben. Geschäfte im Sinne des KWG sind jedoch nicht Gegenstand des Unternehmens. Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, pachten, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf auch Betriebsstätten und Zweigniederlassungen errichten.

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Die wichtigsten Eckdaten der Vermögensanlage

FIM

Vermögensanlage	
Art der Vermögensanlage	qualifiziertes Nachrangdarlehen mit erweitertem Eigenkapitalschutz
Emissionsvolumen	Von dieser Vermögensanlage kann eine unbegrenzte Anzahl von Anteilen gezeichnet werden. Das Emissionsvolumen ist von der Anzahl der Anleger in dieser Vermögensanlage und der Höhe ihrer Anlagebeträge abhängig.
Anlagebetrag	Mindestens 200.000 EUR; höhere Anlagebeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein
Agio	2,5 % des gezeichneten Anlagebetrags
Laufzeit	- Die Laufzeit der Vermögensanlage beginnt am Tag nach vollständiger Gutschrift des gezeichneten Anlagebetrags und des Agios auf dem Konto der Emittentin und endet, wenn die Vermögensanlage fristgerecht gekündigt wird, nach Ablauf von fünf Jahren und einem Monat (Grundlaufzeit). - Wird die Vermögensanlage nicht fristgerecht gekündigt, verlängert sich ihre Laufzeit um jeweils zwölf Monate (Verlängerungsperiode). - Die Kündigungsfrist beträgt für die Anleger zwölf und für die Emittentin drei Monate zum Ende der Grundlaufzeit bzw. zum Ende der jeweiligen Verlängerungsperiode.
Zinssatz	Feste Verzinsung in Höhe von 8,0 % p.a., bezogen auf den gezeichneten und eingezahlten Anlagebetrag ohne Agio.
Zinszahlung	Monatlich anteilig nachschüssig
Rückzahlung	Innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Ende der Laufzeit zum Nennwert
Wesentliche Risiken	- Totalverlust des eingesetzten Kapitals und der jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen - Kapitalbindung während der Laufzeit; für die Vermögensanlage existiert kein liquider und organisierter Markt oder Zweitmarkt - Qualifizierter Rangrücktritt (Nachrang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre): Die Ansprüche der Anleger auf Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage werden sowohl außerhalb der Insolvenz als auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin nachrangig nach vollständiger Erfüllung aller Forderungen der weiteren Gläubiger der Emittentin befriedigt, die keinem qualifizierten Rangrücktritt unterliegen und auch keine Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin darstellen. - Die Auszahlung der Zinsen an die Anleger darf nur aus dem Teil des Eigenkapitals der Emittentin erfolgen, der nicht gegen die Ausschüttung an die Gesellschafter der Emittentin besonders geschützt ist.
Steuerliche Behandlung	Die Zinsen und mögliche Gewinne aus der Rückzahlung oder Veräußerung der Vermögensanlage unterliegen bei Anlegern, die die Vermögensanlage im Privatvermögen halten, der Kapitalertragsteuer zum Abgeltungssteuertarif gemäß §§ 20, 31d EStG. Hinzu kommen der Solidaritätszuschlag und ggf. die Kirchensteuer. Für Anleger, die die Vermögensanlage im Betriebsvermögen halten, gelten abweichende steuerliche Regelungen. Die Besteuerung der Vermögensanlage hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann zukünftig Änderungen unterworfen sein.

WICHTIGE AUFSICHTSRECHTLICHE INFORMATIONEN zu der vorliegenden Emission und diesem Investment Memorandum

Die hiermit angebotene Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „FIM Private Placement 200.000 / 5“ wird unter Inanspruchnahme der Befreiung des § 2 Abs. 1 Nr. 3 c) VermAnlG von der Pflicht zur Aufstellung eines Verkaufsprospekts begeben, da der Erwerbspreis jedes angebotenen Anteils dieser Vermögensanlage mindestens 200.000 EUR je Anleger beträgt.

Für die Vermögensanlage existiert kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt. Insbesondere stellt dieses Investment Memorandum keinen Verkaufsprospekt im Sinne der prospektrechtlichen Vorschriften der §§ 6 ff. VermAnlG i.V.m. der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung dar. Es enthält nicht alle Angaben, die § 7 VermAnlG i.V.m. der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung für Verkaufsprospekte vorschreibt. Daher kann nicht garantiert werden, dass es sämtliche Informationen beinhaltet, die der Anleger für eine verantwortungsbewusste Anlageentscheidung benötigt.

Bestimmte Vorschriften des VermAnlG, die dem Schutz der Anleger dienen, gelten für die angebotene Vermögensanlage nicht. Sie werden von der Emittentin nur teilweise angewendet.

- Dabei handelt es sich um die Vorschrift des § 5a S. 1 VermAnlG, wonach Vermögensanlagen eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten vorsehen müssen und die Kündigungsfrist mindestens sechs Monate betragen muss. Die angebotene Vermögensanlage hat zwar eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren und einem Monat, jedoch beträgt die Kündigungsfrist für die Emittentin abweichend von § 5a S. 1 VermAnlG drei Monate.
- Weiter handelt es sich um die Vorschrift des § 5b Abs. 1 VermAnlG, die bestimmt, dass Vermögensanlagen, die eine Nachschusspflicht beinhalten, in Deutschland nicht vertrieben werden dürfen. Jedoch bestehen im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage keine Nachschusspflichten.
- Ebenfalls unanwendbar ist die Regelung des § 5b Abs. 2 VermAnlG über das Verbot von Vermögensanlagen, bei denen die Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts oder des Vermögensanlagen-Informationsblatts nicht konkret bestimmt sind. Für die angebotene Vermögensanlage wird weder ein Verkaufsprospekt noch ein Vermögensanlagen-Informationsblatt erstellt. Zum Datum dieses Investment Memorandums steht zwar fest, dass die Emittentin den Nettoemissionserlös aus dem Angebot dieser Vermögensanlage in Form eines qualifizierten Nachrangdarlehens mit erweitertem Eigenkapitalschutz an die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ausleihen wird. Jedoch kann zum Datum dieses Investment Memorandums nicht angegeben werden, wie die zuletzt genannte Gesellschaft die Anlegergelder konkret verwenden wird, insbesondere, an welche Immobiliengesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe sie diese weiterreichen wird und in welche Immobilien diese die Anlegergelder investieren werden.
- Schließlich ist auch § 5b Abs. 3 VermAnlG auf das vorliegende Angebot unanwendbar. Hiernach dürfen Vermögensanlagen in Deutschland ausschließlich im Wege der Anlageberatung oder Anlagevermittlung durch ein Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder einen Finanzanlagenvermittler vertrieben werden. Zwar ist grundsätzlich vorgesehen, dass die vorliegend angebotene Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „FIM Private Placement 200.000 / 5“ durch Finanzanlagenvermittler im Sinne des § 34f Abs. 1 GewO vertrieben werden soll. Jedoch können Anleger die Vermögensanlage im Einzelfall auch direkt von der Emittentin erwerben.

Mit den vorgenannten Umständen sind erhöhte Risiken verbunden.

Wenn Sie an der Zeichnung der angebotenen Vermögensanlage interessiert sind, sollten Sie zusätzlich zu diesem Investment Memorandum öffentlich zugängliche Dokumente, wie etwa die im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlichten Jahresabschlüsse der Emittentin, der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH sowie der weiteren Unternehmen der FIM-Unternehmensgruppe heranziehen, die Teil des Finanzierungs- und Investitionsprozesses für den Erwerb der Anlageobjekte sind und auf deren Bonität es für die Verzinsung und Rückzahlung dieser Vermögensanlage zumindest indirekt ankommen kann (zu Einzelheiten lesen Sie bitte das Kapitel „Die FIM Unternehmensgruppe und der Investitionsprozess – eine Übersicht“ auf den Seiten 19 ff. dieses Investment Memorandums), und einen qualifizierten Berater konsultieren. Weitergehende Informationen erteilt Ihnen die Emittentin auf Nachfrage.

■ WICHTIGE HINWEISE

zu Kosten und weiteren Leistungen des Anlegers

Leistungspflichten des Anlegers im Zusammenhang mit dieser Vermögensanlage

Mit der Zeichnung dieser Vermögensanlage schließen Sie einen Vertrag mit der Emittentin über ein qualifiziertes Nachrangdarlehen mit erweitertem Eigenkapitalschutz. Damit sind bestimmte Rechte und Pflichten verbunden, und Ihnen entstehen auch gewisse Kosten. Über Ihre Rechte aus der angebotenen Vermögensanlage informieren wir Sie im Kapitel „Wichtige rechtliche Informationen zu dieser Vermögensanlage“ auf Seite 38 dieses Investment Memorandums. An dieser Stelle soll es zunächst um Ihre Pflichten und vor allem auch die Kosten dieser Vermögensanlage gehen.

Einzahlung des Anlagebetrags und des Agios

Mit der Zeichnung dieser Vermögensanlage verpflichten Sie sich, den Anlagebetrag und das Agio einzuzahlen. Den Anlagebetrag können Sie wählen. Er muss aber mindestens 200.000 EUR betragen. Höhere Anlagebeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Zusätzlich müssen Sie ein Agio in Höhe von 2,5 % des gewählten Anlagebetrags entrichten. Anlagebetrag und Agio sind innerhalb einer Frist von zehn Bankarbeitstagen, gerechnet ab dem Tag (ausschließlich), an dem die Emittentin Ihr Angebot zum Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrags angenommen hat (maßgeblich ist der Zugang der Annahmeerklärung bei Ihnen) auf das in der Annahmeerklärung angegebene Konto der Emittentin zu überweisen. Für die Fristwahrung ist die rechtzeitige Gutschrift auf dem Konto der Emittentin maßgeblich. Weitere Kosten stellt Ihnen die Emittentin im Zusammenhang mit dieser Vermögensanlage nicht in Rechnung.

Individuelle Kosten und Steuern

Bei der Planung Ihrer Anlageentscheidung sollten Sie berücksichtigen, dass Ihnen über die Zahlung des Anlagebetrags und des Agios hinaus bestimmte Kosten und Steuern entstehen können, die nicht von der Emittentin erhoben werden, sondern ihre Ursache in Ihren persönlichen finanziellen und steuerlichen Verhältnissen und Ihrem Verhalten finden. Hierbei kann es sich beispielsweise um Gebühren handeln, die für die Transaktionen im Zusammenhang mit dieser Vermögensanlage (z.B. Einzahlung von Anlagebetrag und Agio sowie Auszahlung von Zinsen und Rückzahlung des Anlagebetrags) entstehen, um Honorare für externe Berater, die in die Anlageentscheidung einbezogen werden, um Telekommunikationskosten und Briefporti für den Austausch von Informationen und Erklärungen mit der Emittentin während der Laufzeit der Vermögensanlage, sowie um Beratungs- und Abwicklungskosten im Fall der Übertragung der Vermögensanlage auf Dritte. Die Erträge aus der Vermögensanlage in Form von Zinsen und möglichen Gewinnen aus der Rückzahlung und Veräußerung der Vermögensanlage sind einkommen- oder körperschaftsteuerpflichtig. Darüber hinaus kann im Fall einer Übertragung der Vermögensanlage von Todes wegen oder durch Schenkung unter Lebenden Erbschaft- und Schenkungssteuer anfallen.

Weitere Leistungen

Damit der Nachrangdarlehensvertrag zwischen Ihnen und der Emittentin ordnungsgemäß abgeschlossen und durchgeführt werden kann, müssen Sie der Emittentin bei der Zeichnung der Vermögensanlage Ihre Stammdaten einschließlich aller Änderungen richtig und vollständig mitteilen. Stammdaten sind sämtliche personen- bzw. unternehmensbezogenen Daten eines Anlegers, die für den Abschluss und die Durchführung des Nachrangdarlehensvertrags zwischen diesem und der Emittentin benötigt werden. Dazu gehören insbesondere Name, ggf. Firma und Rechtsform, gesetzlicher Vertreter, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und das Geburts- bzw. Gründungsdatum des jeweiligen Anlegers.

WICHTIGE HINWEISE

zu Kosten und weiteren Leistungen des Anlegers

FIM

Haftung des Anlegers

Die rechtzeitige Einzahlung des gezeichneten Anlagebetrags und des Agios ist wichtig, damit die Emittentin ihre Investitionen planen und Ihr Kapital gewinnbringend einsetzen kann. Sollten Sie die Ihnen obliegenden Zahlungen nicht fristgerecht leisten, geraten Sie in Verzug, ohne dass es einer Mahnung bedarf, es sei denn, Sie haben die Fristüberschreitung nicht zu vertreten. Während des Verzugs ist die Emittentin berechtigt, von Ihnen Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz aus dem ausstehenden Betrag zu verlangen. Darüber hinaus kann sie von Ihnen den Ersatz des Schadens verlangen, der ihr infolge der nicht rechtzeitigen Einzahlung des Anlagebetrags und des Agios entsteht.

Keine Nachschusspflichten

Nachschusspflichten bestehen im Zusammenhang mit dieser Vermögensanlage nicht.

EMISSIONSKOSTEN UND VERTRIEBSPROVISIONEN

Wie die Entwicklung und der Vertrieb jedes anderen Produktes auch, ist die Gestaltung, Platzierung und Verwaltung einer Vermögensanlage mit bestimmten Kosten verbunden. Diese werden Ihnen in Form des bei der Zeichnung Ihres Nachrangdarlehens fälligen Agios teilweise belastet, sodass wir Sie hierüber transparent informieren möchten.

- Die Kosten für die rechtliche Konzeption dieser Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „FIM Private Placement 200.000 / 5“ und die Erstellung der Emissionsdokumente durch eine spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei betragen rund 4.000 EUR einschließlich Mehrwertsteuer.

Der Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage erfolgt durch die FIM Vertriebsmanagement GmbH und die dieser angeschlossenen Finanzanlagenvermittler, wobei die FIM Vertriebsmanagement GmbH und die einzelnen Finanzanlagevermittler jeweils Teilaufgaben im Rahmen der Platzierung dieser Vermögensanlage erfüllen.

Finanzanlagenvermittler

Die Finanzanlagenvermittler, die die angebotene Vermögensanlage an die einzelnen Anleger vermitteln, erhalten von der Emittentin eine erfolgsabhängige Vergütung, die sich nach der Höhe der Anlagebeträge (ohne Agio) richtet, die die von ihnen geworbenen Anleger für diese Vermögensanlage zeichnen und tatsächlich einzahlen. Die erfolgsabhängige Vergütung der Finanzanlagenvermittler besteht aus Abschlussprovisionen und Bestandsprovisionen. Nachfolgend wird zunächst die Höhe der Abschluss- und Bestandsprovisionen dieser Finanzanlagenvermittler offengelegt:

Abschlussprovisionen

Die Abschlussprovision beträgt 3,5 %, bezogen auf den vermittelten und vom Anleger tatsächlich eingezahlten Anlagebetrag (ohne Agio).

Je nach Zeitpunkt der Vermittlung des jeweiligen Vertragsschlusses durch den Finanzanlagenvermittler können sich die Abschlussprovisionen von 3,5 auf bis zu 5,5 % erhöhen.

Bestandsprovisionen

Die Bestandsprovision beträgt 0,5 %, bezogen auf den jeweils vermittelten und vom Anleger tatsächlich eingezahlten Anlagebetrag (ohne Agio) für jedes volle Jahr, in dem der jeweilige von dem provisionsberechtigten Finanzanlagenvermittler geworbene Anleger die Vermögensanlage in seinem Portfolio hält.

Die Bestandsprovision kann sich je nach vermitteltem Anlagevolumen für den jeweiligen Finanzanlagenvermittler auf bis zu 0,75 % pro Jahr erhöhen

FIM Vertriebsmanagement GmbH

Die FIM Vertriebsmanagement GmbH erhält für ihre Mitwirkung an der Vermittlung der angebotenen Vermögensanlage eine Abschlussprovision in Höhe von 1 %, bezogen auf die Anlagebeträge (ohne Agio), die Anleger insgesamt für diese Vermögensanlage zeichnen und tatsächlich einzahlen.

Gesamthöhe der voraussichtlich anfallenden Vermittlungsprovisionen

Eine genaue Angabe zur Gesamthöhe der Abschluss- und Bestandsprovisionen, die im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage anfallen werden, ist aus mehreren Gründen nicht möglich: Zum einen steht nicht fest, wie viele Anleger die Vermögensanlage zeichnen werden und wie hoch ihre Anlagebeträge sein werden, sodass das Emissionsvolumen als Bezugsgröße für den prozentualen Provisionsanteil nicht bekannt ist. Auch kann nicht vorhergesagt werden, wie viele Anleger von der in den Anlagebedingungen vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch machen werden, ihren Nachrangdarlehensvertrag zu verlängern, sodass noch nicht bekannt ist, wie hoch die insgesamt anfallenden Bestandsprovisionen sein werden. Weiter ist nicht absehbar, zu welchen Zeitpunkten welche Abschlüsse in Bezug auf die angebotene Vermögensanlage stattfinden werden, sodass noch nicht klar ist, wie hoch die Sätze für die Abschlussprovision der Finanzanlagenvermittler sein werden. Schließlich steht auch noch nicht fest, wie hoch das von den jeweiligen Finanzanlagenvermittlern vermittelte Gesamtvolumen sein wird, sodass noch nicht gesagt werden kann, wie hoch die Sätze für die Bestandsprovisionen sein werden. Daher kann die mögliche Gesamthöhe der Vertriebsprovisionen für diese Vermögensanlage nur beispielhaft dargestellt werden:

Ausgegangen wird in den nachfolgenden Beispielen stets davon, dass insgesamt 100 Anleger die Vermögensanlage zeichnen und jeweils 200.000 EUR (ohne Agio) einzahlen werden. Dargestellt wird der voraussichtliche Provisionsgesamtaufwand einschließlich der erfolgsabhängigen Vergütungen der FIM Vertriebsmanagement GmbH und der Finanzanlagenvermittler.

- Ohne Berücksichtigung einer möglichen Erhöhung der Abschluss- und Bestandsprovisionen beträgt der Provisionsaufwand während der Mindestlaufzeit der angebotenen Nachrangdarlehen von fünf Jahren und einem Monat 1.400.000 €, das entspricht 7,0 % des angenommenen Gesamtemissionserlöses von 20.000.000 EUR. Für jedes Jahr, um das die Anleger ihre Nachrangdarlehen verlängern, erhöht sich der Provisionsaufwand unter dieser Annahme um bis zu 100.000 EUR, das sind 0,5 % des angenommenen Gesamtemissionserlöses von 20.000.000 EUR.
- Berücksichtigt man alle möglichen Erhöhungen der Abschluss- und Bestandsprovisionen, beträgt der Provisionsaufwand während der Mindestlaufzeit der angebotenen Nachrangdarlehen von fünf Jahren und einem Monat 2.050.000 EUR, das entspricht 10,25 % des angenommenen Gesamtemissionserlöses von 20.000.000 EUR. Für jedes Jahr, um das die Anleger ihre Nachrangdarlehensverträge verlängern, erhöht sich der Provisionsaufwand unter dieser Annahme um bis zu 150.000 EUR, das sind 0,75 % des angenommenen Gesamtemissionserlöses von 20.000.000 EUR.
- Vertriebsprovisionen sind gemäß § 4 Nr. 8 UStG umsatzsteuerfrei

Summe der voraussichtlichen Emissionskosten

In Abhängigkeit von der vorstehend dargestellten Provisionsspanne belaufen sich die Emissionskosten, wenn 100 Anleger die angebotene Vermögensanlage zeichnen und jeweils 200.000 EUR (ohne Agio) einzahlen, bezogen auf die Mindestlaufzeit von fünf Jahren und einem Monat, voraussichtlich auf 1.404.000 EUR bis 2.054.000 EUR. Das entspricht 7,02 % bis 10,27 % des angenommenen Gesamtemissionserlöses von 20.000.000 EUR. Für jedes Jahr, um das sämtliche Anleger ihre Nachrangdarlehensverträge verlängern, erhöhen sich die Emissionskosten in Abhängigkeit von der Höhe der Bestandsprovisionen um 100.000 EUR bis 150.000 EUR, das sind 0,5 bis 0,75 % des angenommenen Gesamtemissionserlöses von 20.000.000 EUR. Die Emissionskosten werden mit dem Agio finanziert. Soweit dieses nicht ausreicht, werden sie mit eigenen Mitteln der Emittentin bzw. weiterer Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe gedeckt.

■ IDEE UND KONZEPT VON FIM PRIVATE PLACEMENT

Hinter FIM Private Placement steht die Idee, einerseits die sich im Handelsimmobilienmarkt bietenden Chancen optimal für die FIM-Unternehmensgruppe zu nutzen und somit weiteres solides Wachstum erzielen zu können und andererseits Ihnen als Anleger die Möglichkeit zu bieten, an dem unternehmerischen Erfolg der FIM-Unternehmensgruppe teilzuhaben. Unser Ziel war es, den gemeinsamen Nutzen zu finden.

Sicherheit und Rendite

Für einen Kapitalanleger stehen regelmäßig zwei Aspekte bei der Entscheidung für oder gegen eine Anlage im Raum:

»möglichst hohe Sicherheit und »möglichst hohe Rendite!

Es ist hinlänglich bekannt, dass sich eine hohe Rendite in der Regel nicht mit hoher Sicherheit kombinieren lässt. Vielmehr steigen mit der Chance auf eine höhere Rendite in aller Regel auch die Anlagerisiken.

Wir sind jedoch der Auffassung, dass wir Ihnen eine optimale Kombination anbieten können, die ein attraktives und ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken abbildet. Überzeugen Sie sich selbst!

Als Direktemittent und ausgewiesener Experte im Bereich Einzelhandelsimmobilien profitieren Sie durch uns von

- der hervorragenden Bonität der Hauptbetreiber unserer Immobilien, vornehmlich des deutschen Lebensmitteleinzelhandels,
- dem Sachwert geprüfter, nachhaltiger und oft mit zusätzlichem Wertschöpfungspotential ausgestatteter Immobilien,
- einem Management, das bereits seit vielen Jahren auf hohem Niveau erfolgreich tätig ist,
- einer Verzinsung, die deutlich über der Inflationsrate liegt,

DAS KONZEPT

Das Kerngeschäft der FIM-Unternehmensgruppe ist der kontinuierliche Ausbau des bereits bestehenden Handelsimmobilienportfolios durch den Ankauf weiterer geeigneter Immobilien und die Umsetzung von Optimierungsmaßnahmen, die den Wert des Immobilienbestandes permanent erhalten bzw. steigern. Hierbei konzentrieren wir uns im Ankauf vornehmlich auf bereits betriebene Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien mit weiterem Wertsteigerungspotential (z. B. kurze Restmietlaufzeit), deren Optimierung und gegebenenfalls deren Verkauf. Hauseigene Projektneuentwicklungen werden zum Selbstkostenpreis in das Portfolio übernommen oder werden ebenfalls verkauft. Sämtliche Engagements liegen ausschließlich innerhalb Deutschlands und müssen die Anforderungen der bereits seit vielen Jahren bewährten und stets weiterentwickelten internen Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalyse erfüllen. Nur Immobilien, die diesen strengen Kriterien vollumfänglich genügen, werden in das Portfolio aufgenommen. Dies führt im Ergebnis zu einer gleichbleibend hohen Qualität im Immobilienbestand.

Sämtliche durch FIM Private Placement 200.000 / 5 eingeworbenen Finanzmittel sind mit einem qualifizierten Nachrang für die Fälle der Insolvenz und der Liquidation der Emittentin, einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre für den Fall der Krise der Emittentin und einem auf die Auszahlung der Zinsen bezogenen erweiterten Eigenkapitalschutz ausgestattet und werden ausschließlich und vollumfänglich für die Umsetzung des beschriebenen Konzepts verwendet, indem sie – jeweils ebenfalls in Form qualifizierter Nachrangdarlehen mit erweitertem Eigenkapitalschutz – von der Emittentin an die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und von dieser an die Immobiliengesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe weitergereicht werden. Diese Finanzmittel werden nachfolgend vereinfacht als „Nachrangkapital“ bezeichnet. Aufgrund der speziellen Ausgestaltung seiner Bedingungen können die Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe das Nachrangkapital als Eigenkapital bilanzieren. Es haftet wie das Eigenkapital der Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe für die Forderungen ihrer weiteren Gläubiger, die keinem qualifizierten Rangrücktritt unterliegen (mit Ausnahme der Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der jeweiligen Gesellschaft). Zudem dürfen bei der Auszahlung der Zinsen die notwendigen Eigenkapitalreserven nicht angegriffen werden. So werden durch Schaffung einer größeren Eigenkapitalbasis bessere Konditionen für die Inanspruchnahme von Bankdarlehen erreicht, wodurch sich die Gesamtkapitalrentabilität der Unternehmen der FIM-Unternehmensgruppe erhöht und das Investitionsergebnis verbessert wird. Als Anleger tragen Sie damit zwar einerseits Risiken, die mit denen der Gesellschafter der Unternehmen der FIM-Unternehmensgruppe hinsichtlich ihrer Gesellschaftereinlagen vergleichbar sind (allerdings ohne durch die Zeichnung der Vermögensanlage Gesellschafter der Emittentin zu werden), profitieren in Form einer überdurchschnittlichen Verzinsung jedoch auch von den Chancen des dargestellten Geschäftsmodells.

Die Liquiditätsbasis sämtlicher Unternehmen der FIM-Unternehmensgruppe bilden vornehmlich die Mietzahlungen der Hauptmieter der im Portfolio befindlichen Immobilien. Bei diesen und den Mietern der Ankaufimmobilien handelt es sich überwiegend um bekannte Mieter bester Bonität. Die Bonitätseinstufung dieser Betreiber ist seit Jahrzehnten stabil und liegt in vielen Fällen über der großer Kreditinstitute. Namentlich handelt es sich hierbei insbesondere um Mieter wie Aldi, Lidl, Rewe, Edeka, Kaufland, Netto, Penny, Norma, Obi, DM, Rossmann, KIK, Tedi und weitere namhafte Unternehmen aus dem Lebensmittel- und Non-Food-Bereich.

Darüber hinaus werden Immobilien, wenn sich entsprechende Chancen bieten, auch gewinnbringend weiterverkauft.

DIE FIM-UNTERNEHMENSGRUPPE und der Investitionsprozess – eine Übersicht

Um den Investitionsprozess und in der Folge auch die Verzinsung und Rückzahlung Ihrer Anlagebeträge zu verstehen, sollten Sie zunächst einen Überblick über die FIM-Unternehmensgruppe erhalten. Diese hat im Zuge ihres stetigen Wachstums Holdingstrukturen geschaffen und wesentliche Tätigkeiten und Prozesse auf eigens dafür gegründete Gesellschaften übertragen.

Wie Sie dem umseitig abgedruckten Organigramm entnehmen können, ist die Gruppe in sechs Ebenen eingeteilt, auf denen jeweils eine Muttergesellschaft eine oder mehrere Tochtergesellschaften hält. Die Zuordnung der einzelnen Gesellschaften zu bestimmten Ebenen beinhaltet selbstverständlich keine Aussage über ihre Qualität und die Qualität ihrer Investitionsobjekte, sondern beruht auf der historischen Entwicklung der FIM-Unternehmensgruppe.

Auf der ersten Ebene bildet die FIM Holding GmbH, deren Anteile vollständig von dem Gründer der FIM-Unternehmensgruppe, Herrn Hans-Joachim Fleischer, gehalten werden, das Mutterunternehmen.

Ihr ist als 100%ige Tochter die FIM Beteiligungs Alpha GmbH untergeordnet. Darüber hinaus ist die FIM Holding GmbH zu 51 % an der ZIF Immobilien Holding GmbH beteiligt, deren weitere Anteile (49 %) von Herrn Thomas Zimmermann gehalten werden. Die ZIF Immobilien Holding GmbH ist wiederum Alleingesellschafterin der ZIF Grundbesitz 1 GmbH.

Auf der zweiten Ebene ist die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH die Muttergesellschaft. Ihre Gesellschafter sind zu 96,77 % Herr Hans-Joachim Fleischer und zu 3,23 % die FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG. Ihr sind jeweils als 100%ige Töchter folgende Gesellschaften untergeordnet:

- | | | |
|---------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| • FIM Grundbesitz 3 Alpha GmbH | • FIM Finanz GmbH | • FIM Finanz 8 GmbH |
| • FIM Grundbesitz 4 Alpha GmbH | • FIM Finanz 1 GmbH | • FIM EinzelhandelsInvest 1 GmbH |
| • FIM Grundbesitz 6 Alpha GmbH | • FIM Finanz 2 GmbH | • FIM EinzelhandelsInvest 2 GmbH |
| • FIM Grundbesitz 7 Alpha GmbH | • FIM Finanz 3 GmbH | • FIM EinzelhandelsInvest 3 GmbH |
| • FIM Grundbesitz 9 Alpha GmbH | • FIM Finanz 4 GmbH | • FIM EinzelhandelsInvest 4 GmbH |
| • FIM Grundbesitz 13 Alpha GmbH | • FIM Finanz 5 GmbH | • FIM EinzelhandelsInvest 5 GmbH |
| • HD ImmoConsult GmbH | • FIM Finanz 6 GmbH | • FIM EinzelhandelsInvest 6 GmbH |
| • FIM BauManagement GmbH | • FIM Finanz 7 GmbH | • FIM Invest GmbH |

Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ist darüber hinaus mit jeweils 10,1 % der Anteile als Minderheitsgesellschafterin an folgenden weiteren Immobiliengesellschaften beteiligt:

- FIM Grundbesitz 5 Alpha GmbH
(Mehrheitsgesellschafterin ist mit 89,9 % der Anteile die FIMD Beteiligungs GmbH)
- FIM Grundbesitz 10 Alpha GmbH
(Mehrheitsgesellschafterin ist mit 89,9 % der Anteile die FIMA Beteiligungs GmbH)
- FIM Grundbesitz 11 Alpha GmbH
(Mehrheitsgesellschafterin ist mit 89,9 % der Anteile die FIMC Beteiligungs GmbH)
- FIM Grundbesitz 12 Alpha GmbH
(Mehrheitsgesellschafterin ist mit 89,9 % der Anteile die FIMC Beteiligungs GmbH)

Weiter gehören folgende Gesellschaften zur zweiten Ebene, deren Gesellschafterin jeweils nicht die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ist:

- FIM Grundbesitz 1 Alpha GmbH
(Gesellschafter: 96,77 % Herr Hans-Joachim Fleischer, 3,23 % FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG)
- FIM Grundbesitz 2 Alpha GmbH
(Alleingesellschafter: Herr Hans-Joachim Fleischer)
- FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG
(Komplementärin ist die FIM Consult GmbH, Kommanditist Herr Hans-Joachim Fleischer; die Komplementärin ist nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.)
- FIM Consult GmbH
(Alleingesellschafter: Herr Hans-Joachim Fleischer)

Eine FIM Grundbesitz 8 Alpha GmbH existiert nicht.

Auf der dritten Ebene findet sich als Muttergesellschaft die FIM Immobilien Holding Beta GmbH, deren Alleingesellschafter Herr Hans-Joachim Fleischer ist. Die FIM Immobilien Holding Beta GmbH ist Alleingesellschafterin folgender Tochterunternehmen:

- FIM Grundbesitz 1 Beta GmbH
- FIM Grundbesitz 2 Beta GmbH
- FIM Grundbesitz 3 Beta GmbH
- FIM Grundbesitz 6 Beta GmbH
- FIM Grundbesitz 11 Beta GmbH
- FIM Grundbesitz 12 Beta GmbH
- FIM Grundbesitz 13 Beta GmbH

Die FIM Grundbesitz 7 Beta GmbH wurde in „FIMC2 Beteiligungs GmbH“ umfirmiert.

Weiter ist die FIM Immobilien Holding Beta GmbH mit 94 % der Anteile Mehrheitsgesellschafterin der FIM Grundbesitz 9 Beta GmbH, deren verbleibende Anteile (6 %) die FIMD Beteiligungs GmbH hält, und mit 89,8 % Mehrheitsgesellschafterin der FIM Grundbesitz 10 Beta GmbH, deren verbleibende Anteile in Höhe von jeweils 5,1 % die FIMC Beteiligungs GmbH und die FIMD Beteiligungs GmbH halten.

Die FIM Immobilien Holding Beta GmbH ist darüber hinaus mit jeweils 10,1 % der Anteile als Minderheitsgesellschafterin an folgenden weiteren Immobiliengesellschaften beteiligt:

- FIM Grundbesitz 4 Beta GmbH
(Mehrheitsgesellschafterin ist mit 89,9 % der Anteile die FIMD Beteiligungs GmbH)
- FIM Grundbesitz 5 Beta GmbH
(Mehrheitsgesellschafterin ist mit 89,9 % der Anteile die FIMCU Beteiligungs GmbH)
- FIMC2 Beteiligungs GmbH
(Mehrheitsgesellschafterin ist mit 89,9 % der Anteile die FIMC Beteiligungs GmbH)
- FIM Grundbesitz 8 Beta GmbH
(Mehrheitsgesellschafterin ist mit 89,9 % der Anteile die FIMD Beteiligungs GmbH)

Auf der vierten Ebene ist die FIM Immobilien Holding Gamma GmbH die Muttergesellschaft. Alleingesellschafter dieser Gesellschaft ist Herr Hans-Joachim Fleischer. 100%ige Tochtergesellschaften der FIM Immobilien Holding Gamma GmbH sind

- FIM Grundbesitz 3 Gamma GmbH
- FIM Grundbesitz 4 Gamma GmbH
- FIM Grundbesitz 5 Gamma GmbH
- FIM Grundbesitz 6 Gamma GmbH
- FIM Grundbesitz 7 Gamma GmbH
- FIM Grundbesitz 8 Gamma GmbH
- FIM Grundbesitz 9 Gamma GmbH
- FIM Grundbesitz 10 Gamma GmbH
- FIM Grundbesitz 11 Gamma GmbH
- FIM Grundbesitz 12 Gamma GmbH

Darüber hinaus hält die FIM Immobilien Holding Gamma GmbH 89,8 % der Anteile der FIM Grundbesitz 1 Gamma GmbH; die FIMC Beteiligungs GmbH und die FIMD Beteiligungs GmbH halten jeweils 5,1 % der Anteile an dieser Gesellschaft. Weiter ist die FIM Immobilien Holding Gamma GmbH mit 10,1 % der Anteile als Minderheitsgesellschafterin an der FIM Grundbesitz 2 Gamma GmbH beteiligt, deren Mehrheitsgesellschafterin mit 89,9 % der Anteile die FIMD Beteiligungs GmbH ist.

Muttergesellschaft auf der fünften Ebene ist die FIM Immobilien Holding Delta GmbH, deren Alleingesellschafterin die FIM Holding GmbH ist. Die FIM Immobilien Holding Delta GmbH ist jeweils Alleingesellschafterin folgender Gesellschaften:

- FIM Grundbesitz 1 Delta GmbH
- FIM Grundbesitz 2 Delta GmbH
- FIM Grundbesitz 4 Delta GmbH
- FIM Grundbesitz 5 Delta GmbH
- FIM Grundbesitz 7 Delta GmbH
- FIM Grundbesitz 8 Delta GmbH
- FMZ Hirschaid GmbH

Die FIM Immobilien Holding Delta GmbH ist darüber hinaus mit 10,1 % der Anteile als Minderheitsgesellschafterin an der FIM Grundbesitz 6 Delta GmbH beteiligt, deren Mehrheitsgesellschafterin mit 89,9 % der Anteile die FIMCU Beteiligungs GmbH ist. Weiter ist die FIM Immobilien Holding Delta GmbH mit 10,1 % der Anteile als Minderheitsgesellschafterin an der FIM Grundbesitz 3 Delta GmbH beteiligt, deren Mehrheitsgesellschafterin mit 89,9 % der Anteile die FIMC Beteiligungs GmbH ist.

Auf der sechsten Ebene findet sich schließlich die FIM Immobilien Holding Epsilon GmbH als Muttergesellschaft. Alleingesellschafterin dieser Gesellschaft ist die FIM Holding GmbH. 100%ige Töchter der FIM Immobilien Holding Epsilon GmbH sind die

- FIM Grundbesitz 2 Epsilon GmbH
- FIM Grundbesitz 3 Epsilon GmbH
- FIM Grundbesitz 4 Epsilon GmbH
- FIM Grundbesitz 5 Epsilon GmbH
- FIM Grundbesitz 6 Epsilon GmbH
- FIM Grundbesitz 7 Epsilon GmbH
- FIM Grundbesitz 8 Epsilon GmbH

Darüber hinaus ist die FIM Immobilien Holding Epsilon GmbH mit 89,9 % der Anteile an der FIMK Grundbesitz 1 GmbH beteiligt. Minderheitsgesellschafterin dieser Gesellschaft ist mit 10,1 % der Anteile die FIMK Beteiligungs GmbH. Weiter ist die FIM Immobilien Holding Epsilon GmbH mit 51 % der Anteile Mehrheitsgesellschafterin der FIM Grundbesitz 1 Epsilon GmbH, deren verbleibende Anteile (49 %) die FIMC Beteiligungs GmbH hält,

Die FIMA Beteiligungs GmbH, FIMC Beteiligungs GmbH, FIMCU Beteiligungs GmbH und FIMD Beteiligungs GmbH stehen im unmittelbaren bzw. mittelbaren Mehrheitsbesitz von Familienmitgliedern des Herrn Hans-Joachim Fleischer.

1. EBENE

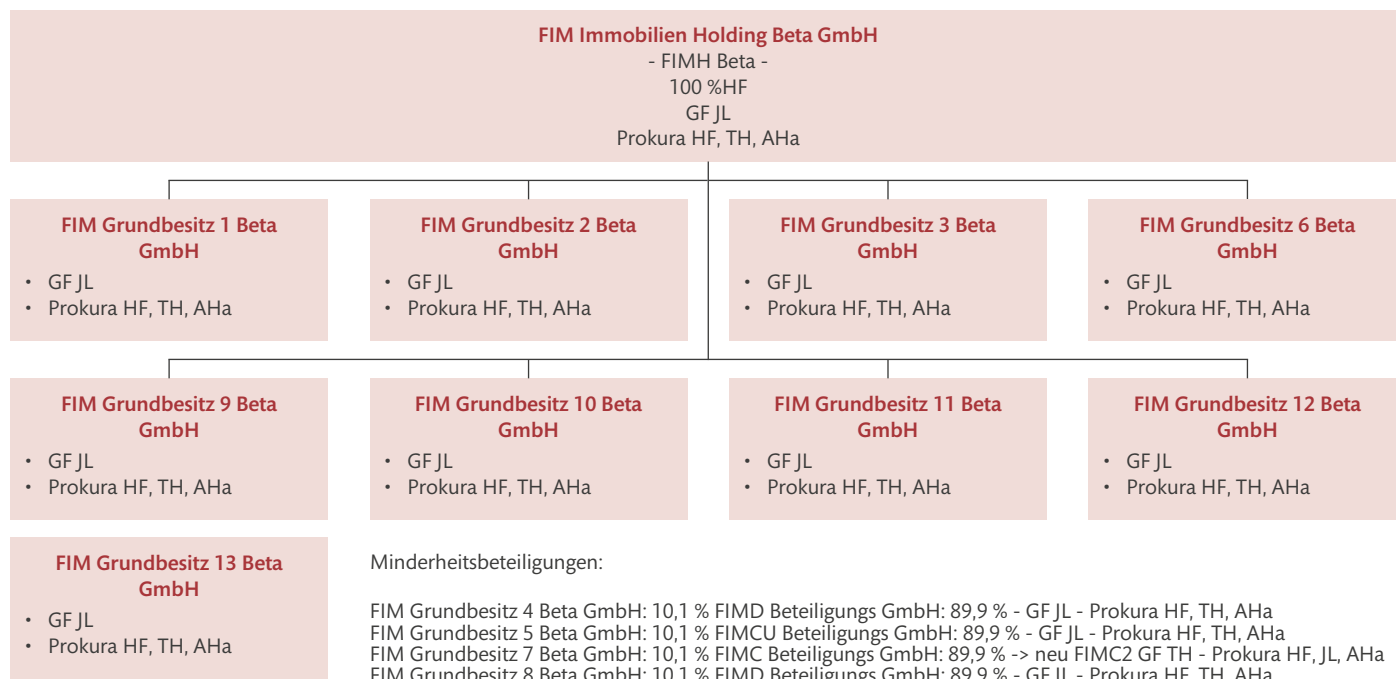


2. EBENE

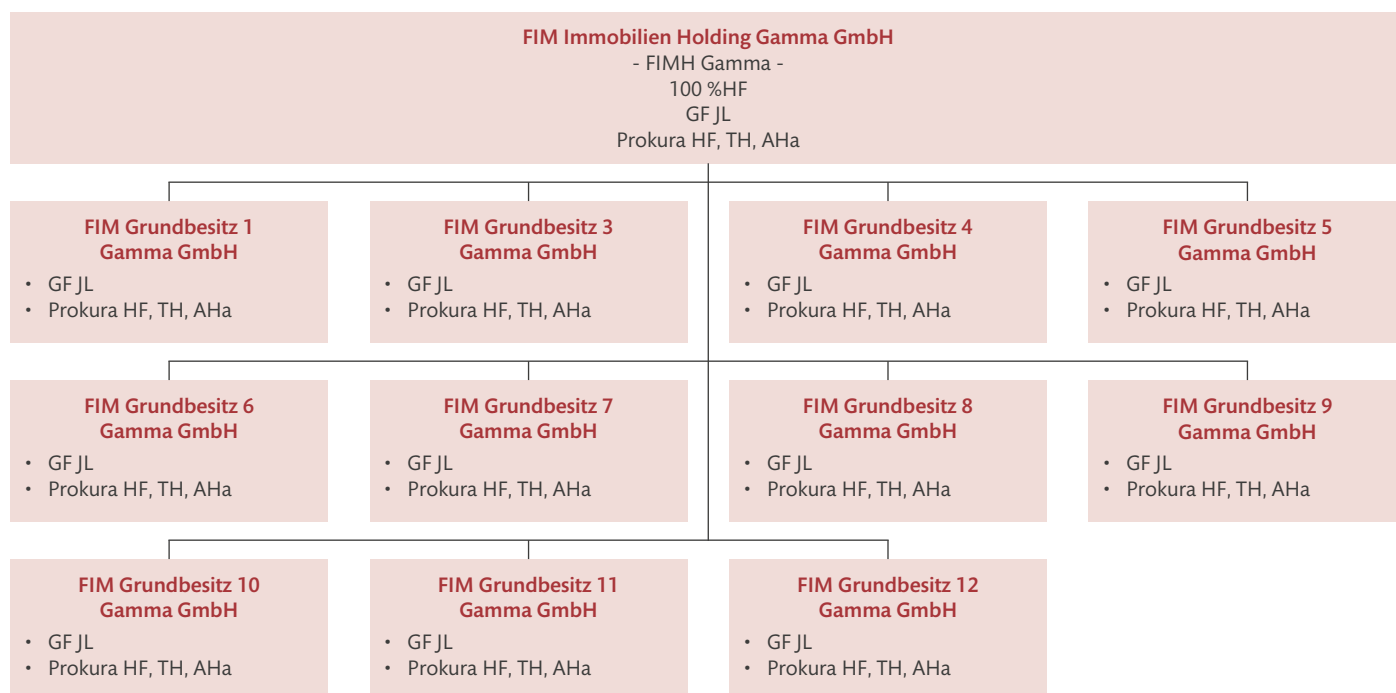


Minderheitsbeteiligungen: FIM Grundbesitz 5 Alpha GmbH: 10,1 % FIMD Beteiligungs GmbH: 89,9 % - GF JL - Prokura HF, TH, AHa
 FIM Grundbesitz 10 Alpha GmbH: 10,1 % FIMA Beteiligungs GmbH: 89,9 % - GF JL - Prokura HF, TH, AHa
 FIM Grundbesitz 11 Alpha GmbH: 10,1 % FIMC Beteiligungs GmbH: 89,9 % - GF JL - Prokura HF, TH, AHa
 FIM Grundbesitz 12 Alpha GmbH: 10,1 % FIMC Beteiligungs GmbH: 89,9 % - GF JL - Prokura HF, TH, AHa

3. EBENE

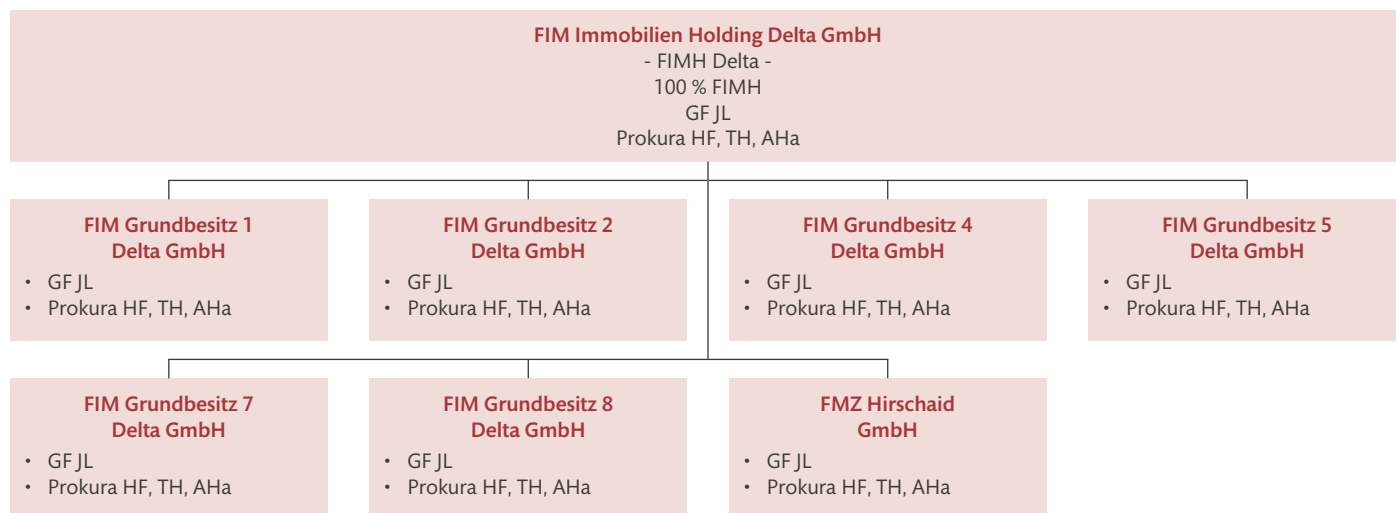


4. EBENE



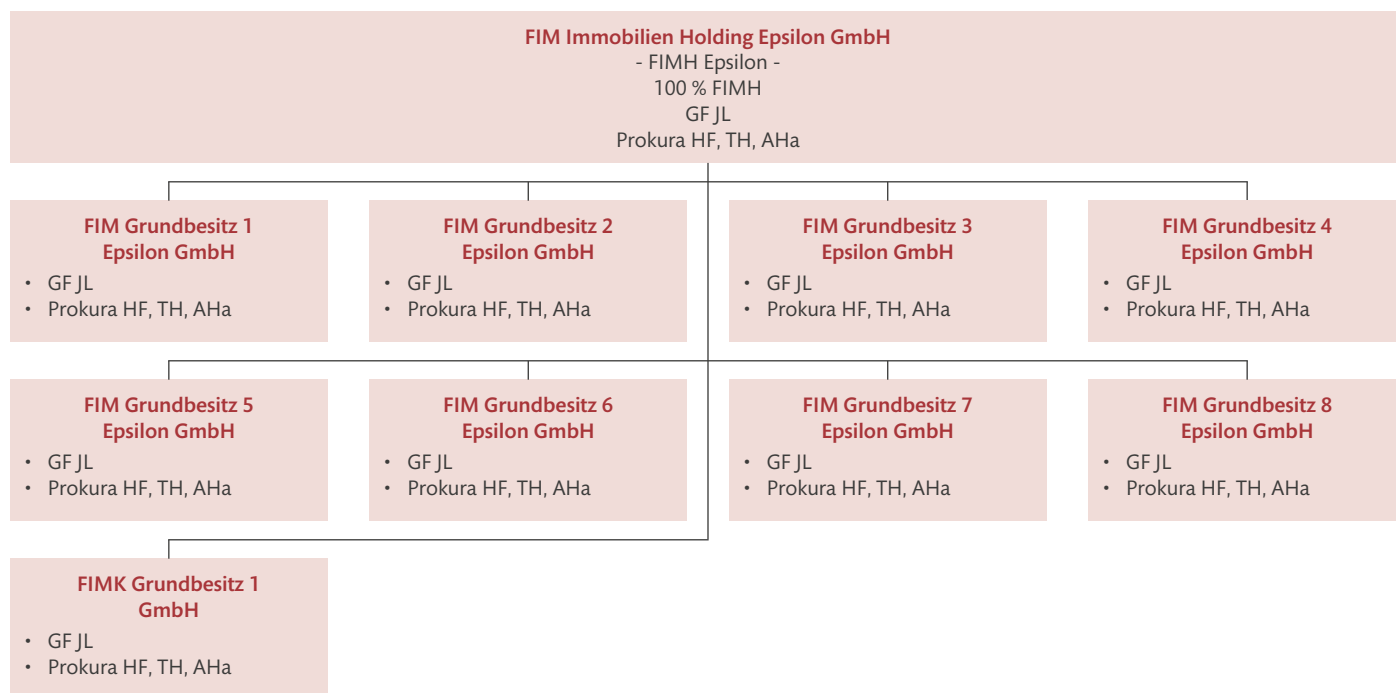
Minderheitsbeteiligungen: FIM Grundbesitz 2 Gamma GmbH: 10,1 % FIMD Beteiligungs GmbH: 89,9 % - GF JL - Prokura HF, TH, AHa

5. EBENE



Minderheitsbeteiligungen: FIM Grundbesitz 6 Delta GmbH: 10,1 % FIMCU Beteiligungs GmbH: 89,9 % - GF JL - Prokura HF, TH, AHa
FIM Grundbesitz 3 Delta GmbH 10,1% FIMC Beteiligungs GmbH: 89,9 % - GF JL - Prokura HF, TH, AHa

6. EBENE

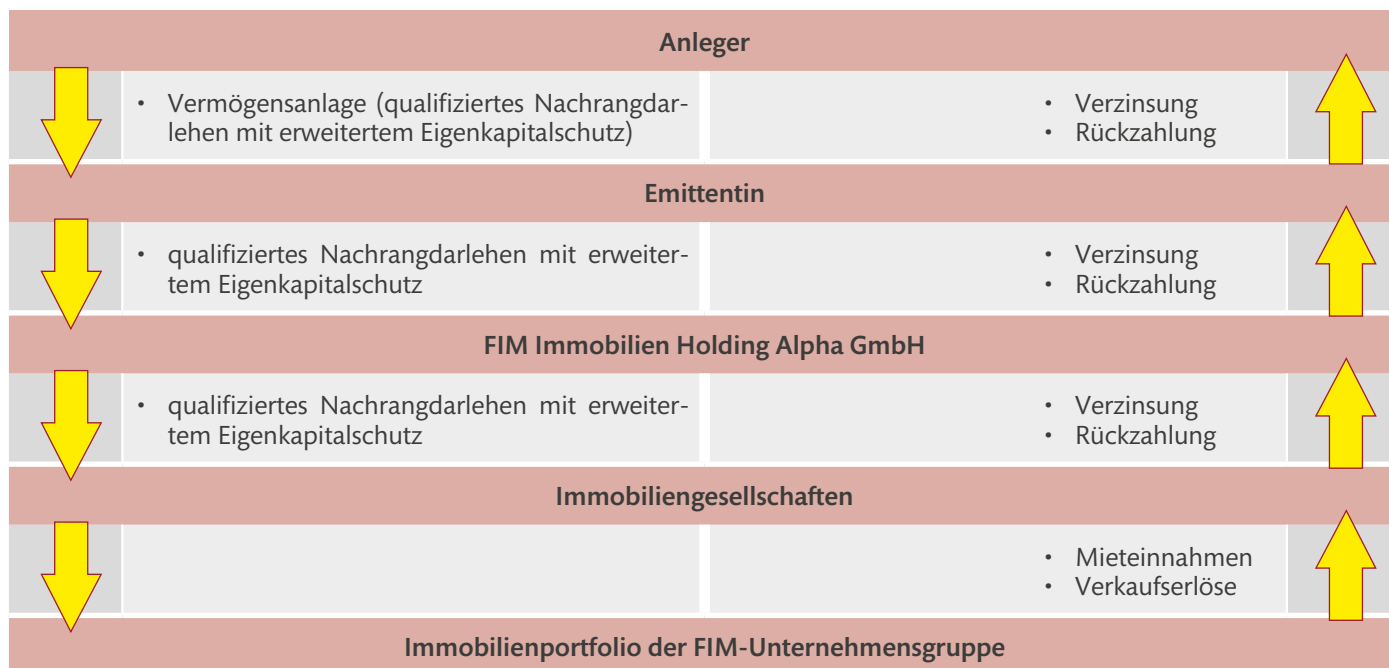


HF: Hans-Joachim Fleischer
JL: Jan Lerke
TH: Tobias Heerwagen
AHa: André Haase

Im Wesentlichen sind innerhalb der FIM-Unternehmensgruppe vier Typen von Gesellschaften anzutreffen: **Holdinggesellschaften** verwalten die Anteile der ihnen untergeordneten Gesellschaften und sorgen für deren Liquiditätsausstattung. Besondere Bedeutung kommt in diesem Rahmen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH zu, die einen Großteil der freien Liquidität der FIM-Unternehmensgruppe verwaltet. **Finanzierungsgesellschaften** werben die für die Investitionen der FIM-Unternehmensgruppe benötigten Nachranggelder am freien Kapitalmarkt ein, indem sie qualifiziert nachrangige Finanzinstrumente und Finanzanlagen (wie auch die angebotene Vermögensanlage) emittieren. **Immobilien-gesellschaften** erwerben, optimieren und bewirtschaften das Immobilienportfolio der Gruppe. Schließlich gibt es **Dienstleistungsgesellschaften**, die gewährleisten, dass entscheidende Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Ankauf, der Optimierung und der Instandhaltung von Immobilien unter dem Dach der FIM-Unternehmensgruppe erbracht werden können.

In Bezug auf die Einnahmen aus der Platzierung von FIM Private Placement 200.000 / 5, die wir im Folgenden aus Gründen der Vereinfachung als „Emissionserlös“ oder „Anlegergelder“ bezeichnen, fungiert die FIM Finanz GmbH als Emittentin dieser Vermögensanlage als Finanzierungsgesellschaft. Den Emissionserlös reicht sie nach Abzug des Agios in Form eines qualifiziert nachrangigen Darlehens mit erweitertem Eigenkapitalschutz an die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH weiter. Diese entscheidet, welche zur FIM-Unternehmensgruppe gehörenden Immobiliengesellschaften die Anlegergelder investieren sollen, und gewährt diesen daraus wiederum qualifiziert nachrangige Darlehen mit erweitertem Eigenkapitalschutz. Auf Ebene der Immobiliengesellschaften erfolgt dann die eigentliche Investition der Anlegergelder in das Immobilienportfolio der FIM-Unternehmensgruppe. Umgekehrt erfolgt die Verzinsung und Rückzahlung der jeweils aus den Anlegergeldern gewährten Nachrangdarlehen durch die Immobiliengesellschaften an die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und von dieser an die Emittentin, die aus ihren Einnahmen schließlich Verzinsung und Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage leistet.

Schematisch lassen sich die Kapitalflüsse im Zusammenhang mit der Investition sowie der Verzinsung und Rückzahlung des Emissionserlöses wie folgt darstellen:



Die Konditionen der Mittelvergabe im Rahmen des Finanzierungs- und Investitionsprozesses

Im Rahmen des geplanten Finanzierungs- und Investitionsprozesses wird die Emittentin von den Gesamteinnahmen aus der Emission dieser Vermögensanlage zunächst das Agio abziehen, das für die Finanzierung eines Teils der Emissionskosten benötigt wird.

Den verbleibenden Teil des Emissionserlöses wird sie in Form eines qualifizierten Nachrangdarlehens mit erweitertem Eigenkapitalschutz an die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ausleihen. Die Auszahlung der Darlehensmittel wird auf ein Verrechnungskonto erfolgen, von dem sie die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH abrufen kann. Der Vertrag zwischen der Emittentin und der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH wird im Wesentlichen folgende Bedingungen aufweisen:

- feste Verzinsung, deren Höhe mindestens der Höhe der Verzinsung für diese Vermögensanlage entspricht;
- monatlich nachschüssige, anteilige Auszahlung der Zinsen; die Zinszahlungstermine werden so bestimmt, dass die Emittentin rechtzeitig über die erforderlichen Mittel verfügt, um die Zinsen aus dieser Vermögensanlage an die Anleger auszahlen zu können;
- Rückzahlung zum Nennwert am Ende der Laufzeit; die Laufzeit endet so rechtzeitig, dass der Emittentin fristgerecht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Vermögensanlage an die Anleger zurückzahlen zu können.
- qualifizierter Rangrücktritt mit Nachrang und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre, entsprechend den Bedingungen für diese Vermögensanlage;
- erweiterter Eigenkapitalschutz, entsprechend den Bedingungen für diese Vermögensanlage.

Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH wird die ihr aus dem Emissionserlös überlassenen Mittel sodann nach qualitativen und quantitativen Kriterien an verschiedene, von ihr auszuwählende Immobiliengesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe weiterreichen. Die Auszahlung der Darlehensmittel wird auch insoweit auf ein Verrechnungskonto erfolgen, von dem sie durch die jeweilige Immobiliengesellschaft abgerufen werden können. Die Verträge zwischen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und den Immobiliengesellschaften werden im Wesentlichen folgende Konditionen aufweisen:

- feste Verzinsung, deren Höhe mindestens der Höhe der Verzinsung des Darlehens der Emittentin an die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH entspricht;
- Rückzahlung zum Nennwert am Ende der Laufzeit; die Laufzeit endet so rechtzeitig, dass der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH fristgerecht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um das Darlehen der Emittentin zurückzahlen zu können und diese in die Lage zu versetzen, die Vermögensanlage an die Anleger zurückzuzahlen;
- monatlich nachschüssige, anteilige Auszahlung der Zinsen; die Zinszahlungstermine werden so bestimmt, dass die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH rechtzeitig über die nötigen Mittel verfügt, um die Zinsen auf das Darlehen der Emittentin zu zahlen und diese in die Lage zu versetzen, die Zinsen aus der Vermögensanlage an die Anleger auszuzahlen;
- qualifizierter Rangrücktritt mit Nachrang und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre, entsprechend den Bedingungen für diese Vermögensanlage;
- erweiterter Eigenkapitalschutz, entsprechend den Bedingungen für diese Vermögensanlage.

Das Immobilienportfolio der FIM-Unternehmensgruppe und die Investitionsstrategie

Die FIM-Unternehmensgruppe konzentriert sich seit ihrer Gründung auf den Bereich Einzelhandelsimmobilien, dies wiederum mit klarem Schwerpunkt auf dem Bereich der Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien. Einer der Hauptgründe hierfür liegt in der regelmäßig hohen Bonität der bei dieser Immobilienart üblichen Hauptmieter, die, kombiniert mit nachhaltigen Lagen, eine sehr stabile Basisliquidität bieten, die andere Immobilienklassen in dieser Form kaum vorweisen können.

Handelsimmobilien sind gerade im unmittelbaren Vergleich, z.B. zu Wohn- oder Büroimmobilien, in starkem Maße auf die jeweilige Branche geprägt, oft auch mit weiteren deutlichen mieterspezifischen Besonderheiten. Dies ist ein Unterschied gegenüber vorgenannten Alternativen, bei denen die Immobilie gerade dann besonders an Wert gewinnt, wenn sie völlig unabhängig von mieter- bzw. branchenprägenden Faktoren ist. Bei Handelsimmobilien liegt der Wert in deren Nachhaltigkeit und gegebenenfalls weiterem Wertsteigerungspotential, das dem Immobilieneigentümer die Möglichkeit gibt, die Immobilie den sich im Laufe der Jahre ändernden Rahmenbedingungen der Mieter anzupassen. Diese können z.B. im Bereich der Anforderungen an die Verkaufsflächengröße, in sich ändernden Nebenraumkonzepten oder auch in der Fassaden- oder Parkplatzanlagengestaltung liegen. Deshalb ist es wichtig, im Zuge einer Ankaufsprüfung möglichst sämtliche gegebenenfalls relevanten mikro- und makrostandortbezogenen Faktoren zu würdigen.

Angekauft werden innerhalb dieser Immobilienart Objekte unterschiedlicher Größenordnung. Es wird insgesamt auf ein diversifiziertes Portfolio, insbesondere in Bezug auf Bundesländer, Regionen, Städte, Mieterauswahl, Objektgrößen, Einzelstandorte bzw. kleinere Fachmarktzentren, geachtet. Diese Diversifikation innerhalb der Investitionsobjekte stellt aus Sicht der Emittentin einen weiteren wichtigen Mosaikstein dar, der zu einer deutlichen Steigerung der Sicherheit des Gesamtkonzepts beitragen kann.

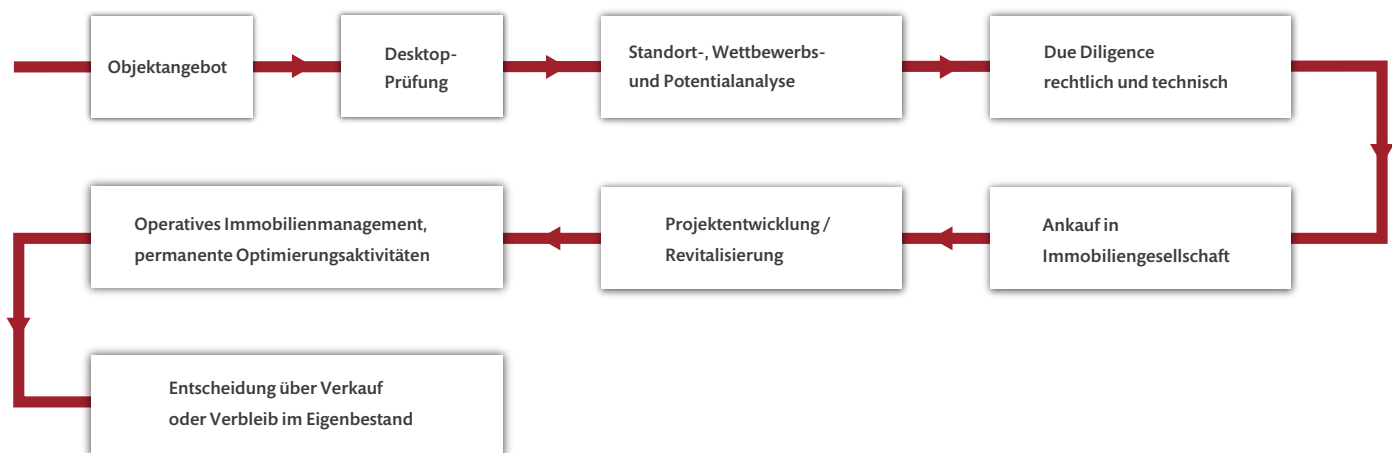
Die Immobilie selbst kann in diesem Zusammenhang durchaus eine gewisse Komplexität mit sich bringen. Dies führt in der Regel zu besseren Ankaufskonditionen, da der ohnehin schon sehr enge Käufermarkt in diesem Segment damit nochmals zu Gunsten der FIM-Unternehmensgruppe verengt wird, denn aufgrund der Spezialisierung in diesem Bereich verfügt die Gruppe als eine der Wenigen in Deutschland über das entsprechende Know-how.

Präferiert werden Immobilien, die sich häufig bereits seit einigen Jahren am Markt bewährt haben und bei denen zum Ankaufszeitpunkt aufgrund der internen, durch die FIM Unternehmensgruppe entwickelten Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalyse weiteres Wertsteigerungspotential festgestellt wird, da auf diese Weise eine hohe Grundrendite mit schnell umzusetzenden Optimierungsmaßnahmen eine solide Basis für einen raschen Anstieg weiterer Stiller Reserven liefern kann.

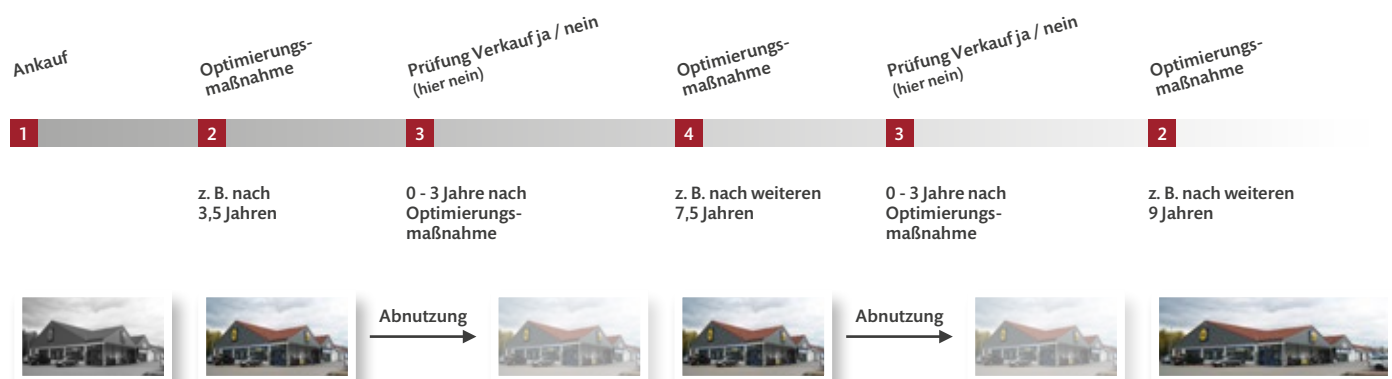
Der Investitionsprozess

Das Bestandsportfolio genießt innerhalb der FIM-Unternehmensgruppe in sämtlichen Unternehmensbereichen und bei Entscheidungen jedweder Art stets die zentrale Aufmerksamkeit. Angestrebt wird der sukzessive Ausbau des Bestandsportfolios durch weitere werthaltige Einzelhandelsimmobilien. Jedoch gehört auch der gewinnbringende Weiterverkauf einzelner Objekte zur Investitionsstrategie der FIM-Unternehmensgruppe.

Neu angekaufte Objekte werden nach der Integration in den Eigenbestand durch das operative Immobilienmanagement permanent überwacht und in regelmäßigen Abständen optimiert. Hierbei fließen die Ergebnisse aus den Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen mit ein. Auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass das Gesamtportfolio durchweg über eine dauerhafte, hohe Nachhaltigkeit und über weiteres Wertsteigerungspotential verfügt. Der sich aus der vorstehenden Investitionsstrategie ergebende Investitionsprozess wird im Folgenden grafisch dargestellt.



Abgebildet ist der gesamte Investitionsprozess, beginnend mit dem Angebotseingang für den Ankauf einer Immobilie bis zur Entscheidung über den dauerhaften Verbleib im Bestandsportfolio oder gegebenenfalls einen Verkauf. Unter dem Begriff der Optimierung werden sämtliche Maßnahmen zusammengefasst, die eine werterhöhende Wirkung für die Immobilie zur Folge haben. Hierzu zählen vertragliche und bauliche Optimierungsaktivitäten, wie z. B. Anpassung der Verkaufsflächenanforderungen (Erweiterung) eines Betreibers an ein neues Vertriebskonzept, eine hiermit verbundene Investition durch den Eigentümer sowie eine diese Investition überkompensierende Änderung der vertraglichen Situation, z.B. eine Veränderung der Mieterbindung durch Abschluss eines neuen Mietvertrages oder Nachtrages über eine Festlaufzeit von zwölf Jahren oder Ähnliches.



1. Ankauf einer Einzelhandelsimmobilie mit Optimierungspotential. Nachgewiesene Nachhaltigkeit und Wertschöpfungsmöglichkeit auf Basis interner Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalyse.
2. Die Optimierungsmaßnahme wurde im Beispiel nach dreieinhalb Jahren umgesetzt. Die Optimierungsdauer einer durch die FIM-Unternehmensgruppe angekauften Einzelhandelsimmobilie beträgt in Abhängigkeit von der Komplexität der notwendigen Maßnahmen und der rechtlichen bzw. vertraglichen Situation in der Regel zwischen einem halben und fünf Jahren (Prognose).
3. Nach erfolgter Optimierung wird in Abhängigkeit von der dann neuen Grundrendite der Immobilie sowie der Einschätzung der Nachhaltigkeit und des weiteren Wertschöpfungspotentials die Entscheidung getroffen, die Immobilie dauerhaft im Bestand zu halten oder zu verkaufen. Die Entscheidung fällt voraussichtlich in einem Zeitraum von weiteren drei Jahren nach erfolgter Optimierung (Prognose).
4. Da die Immobilie im obigen Beispiel nicht verkauft wurde, wird das Objekt durch das operative Immobilienmanagement betreut. Nach weiteren sechs bis neun Jahren ist voraussichtlich der Zeitpunkt erreicht, zu dem eine erneute Optimierungsmaßnahme sinnvoll erscheint (Prognose).

Jede potentielle Immobilie, für die eine interne Desktop-Prüfung (Durchsicht von Verkaufsexposés sowie Filterung geeigneter Immobilien) positiv abgeschlossen wurde und eine grobe Kaufpreis-Einigung mit der Verkäuferseite vorliegt, wird einer umfassenden internen, durch die FIM-Unternehmensgruppe entwickelten Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalyse und danach einer intensiven rechtlichen und technischen Due Diligence-Prüfung unterzogen. In Abhängigkeit von dieser Analyse wird anschließend die Ankaufsentscheidung für eine Immobilie getroffen, und es wird der endgültige Kaufpreis festgelegt. Hierbei wird insbesondere die Gesamtsituation aus der Perspektive des Hauptmieters betrachtet, dessen Einzugsgebiet, dessen Umsatz sowie der Umsatz des relevanten Wettbewerbs, das aktuelle und voraussichtliche Vertriebskonzept der/der Betreiber/s, Kaufkraftabschöpfungsquoten und vieles mehr. Dies alles erfolgt, um die Nachhaltigkeit und gegebenenfalls auch weiteres Wertsteigerungspotential des Standortes nachvollziehen zu können.

Die Investitionskriterien

Um für einen Ankauf in Betracht zu kommen, sollte ein Objekt möglichst folgende Merkmale aufweisen, wobei nicht bei jeder Investition alle nachfolgend genannten Kriterien vollständig erfüllt sein können und müssen, jedoch gilt, dass eine Immobilie umso eher für einen Erwerb in Betracht kommt, desto mehr dieser Merkmale sie in sich vereint:

Objekte	• Solitärstandorte sowie Fachmarktzentren • Handelsimmobilien, idealerweise mit Hauptmietern aus dem Lebensmittelbereich • projektierte Grundstücke mit weiterem Wertsteigerungspotential • auch Mehrgeschossigkeit und Teileigentum möglich • bevorzugt: nachvollziehbar nachhaltige Bestandsobjekte mit kurzen Mietvertragsrestlaufzeiten (< 5 Jahre), die deshalb kurzfristig umsetzbares Wertsteigerungspotential bieten • Objekte mit kurzfristigen Revitalisierungsmöglichkeiten (z.B. Teilleerstände, benachbarte Brachflächen).
Standorte	• gesamtes Bundesgebiet (bevorzugt Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Hessen und Ballungsräume in Sachsen) • nachhaltige Lagen mit Handelsbezug und Wertsteigerungspotential • Grundstücke in besonders attraktiven, frequenzstarken Lagen • gesundes Wettbewerbsumfeld • stark frequentierte Ein-/Ausfallstraßen
Vermietung	• bevorzugt Mietverträge mit kurzen Restlaufzeiten

Das Marktumfeld – ausgewählte Statistiken zum Einzelhandel in Deutschland

Betrachtet man die Bedeutung des deutschen Lebensmitteleinzelhandels, wird schnell bewusst, welche Umsätze und Unternehmensgrößen hinter der Nahrungsmittelgrundversorgung in Deutschland stehen. Der Grund hierfür ist einleuchtend: Der Lebensmitteleinzelhandel versorgt die Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und ist somit systemrelevant. Denn: Essen und trinken muss jeder.

Der deutsche Lebensmitteleinzelhandel stand 2023, bezogen auf den Umsatz des gesamten deutschen Einzelhandels aller Branchen, für etwa 30,4 % oder 197,6 Mrd. € und zeigt damit, welche enorme wirtschaftliche Bedeutung auf dieses Segment entfällt.

- Einzelhandel ges. 100 % (650,3 Mrd. €)
- Lebensmittel 30,4 % (197,6 Mrd. €)

Ein weiterer interessanter Wert ist die relative Stärke des Lebensmitteleinzelhandels im Vergleich zu anderen Branchen. Der Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels sank 2023 im Vergleich zu 2022 real (preisbereinigt) um 3,3 %. Nominal (nicht preisbereinigt) stieg der Umsatz jedoch um 2,3 %. Demgegenüber sank der Umsatz des deutschen Lebensmitteleinzelhandels im Jahr 2023 real (preisbereinigt) um 3,9 % im Vergleich zu 2022. Nominal (nicht preisbereinigt) stieg der Umsatz jedoch um 5,9 % und damit deutlich stärker als der Umsatz des gesamten Einzelhandels.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass der Bereich Lebensmitteleinzelhandel im Einzelhandel ein robustes Segment bildet.

Bitte beachten Sie, dass sich die Zahlenangaben auf die Vergangenheit beziehen und keinen verlässlichen Indikator für zukünftige Entwicklungen darstellen. Insbesondere bieten die dargestellten Umsatzzahlen keine Garantie für die Verzinsung und Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage. Bitte beachten Sie die Risikohinweise auf den Seiten 50 ff. dieses Investment Memorandums.

■ GESELLSCHAFTER, GESCHÄFTSFÜHRER und das Team der FIM-Unternehmensgruppe

Sämtliche Personen, die innerhalb der FIM-Unternehmensgruppe Führungspositionen innehaben, verfügen über nachgewiesene Kompetenzen in der Immobilienwirtschaft und der Einzelhandelsbranche und zeichnen sich vor allem durch Leidenschaft für ihre jeweiligen Aufgabenbereiche aus.

Herr Hans-Joachim Fleischer ist mittelbarer Alleingesellschafter der FIM Finanz GmbH als Emittentin dieser Vermögensanlage sowie unmittelbarer oder mittelbarer Allein- oder Mehrheitsgesellschafter der meisten anderen Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe. Er war als geschäftsführender Gesellschafter in einer Vielzahl weiterer Gesellschaften tätig, die Immobilien erwerben und verwalten. Sämtliche Unternehmen der FIM-Unternehmensgruppe wurden durch ihn aufgebaut, teilweise auch mit weiteren Partnern, und sind seit Jahren erfolgreiche Spezialisten im Handelsimmobilienbereich. Die besondere Affinität von Herrn Fleischer zu Handelsimmobilien sowie seine Erfolge in den eigenen Unternehmen basieren auf der langjährigen Managementenerfahrung in namhaften deutschen Lebensmittelhandelskonzernen, sowohl im Vertriebs- als auch im Immobilienbereich, bis hin zur Geschäftsführung.

Die FIM-Unternehmensgruppe ihrerseits hat ihre Wurzeln in dem 2004 gegründeten Einzelunternehmen FIM Immobilien Management. Dieses konzentrierte sich als Unternehmensberatung auf die gewerbliche Immobilienwirtschaft und war in den folgenden Jahren, parallel zum Ende 2005 beginnenden Aufbau weiterer Gesellschaften, die Immobilien erwerben und verwalten, beratend, vornehmlich für einen großen Handelsfilialisten im Bereich der Immobilienoptimierung und Wertschöpfung, tätig.

Bereits in dieser Zeit profitierte die Geschäftsleitung enorm von dem außerordentlichen Umstand, dass sie einerseits über ein profundes Wissen im Vertriebsmanagement eines äußerst effizienten Lebensmittel-discounters, andererseits aber auch über umfassende Kenntnisse im Immobilienbereich eines etablierten Lebensmitteldiscounters sowie eines erfolgreichen Vollsortimenters bzw. Großflächendiscounters bis hin zur oberen Managementebene, verfügt.

Diese Erfahrung gibt die Möglichkeit, jegliche Form von Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien auch aus Sicht des Betreibers, und zwar aus vertrieblichem und aus immobilienpezifischem Blickwinkel, zu betrachten. Letztere Sichtweise ist hierbei mindestens genauso entscheidend wie die erstgenannte, da gerade hiervon die Nachhaltigkeit sowie weiteres Wertsteigerungspotential und damit eine dauerhafte Wertschöpfung bei einer Einzelhandelsimmobilie abhängen.

Die FIM-Unternehmensgruppe ist in der Lage, einen Standort genau so zu prüfen, wie dies ein Handelsunternehmen auch tut. Sie bestimmt Einzugsgebiete, Abschöpfungsquoten, schätzt Umsätze des Objektbetreibers und des relevanten Wettbewerbs und vieles mehr. Dies fasst sie in ihren internen Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen zusammen und trifft auf Basis dieser besonderen Informationen die Ankaufsentscheidung.

Sämtliche Führungskräfte und Kooperationspartner der FIM-Unternehmensgruppe sind gesuchte Experten in ihrem jeweiligen Bereich. Die ausgezeichnete Vernetzung, beispielsweise zu bedeutenden Handelskonzernen, schafft einen außerordentlichen, mit langjähriger Praxiserfahrung ausgestatteten Kompetenzpool. Hieraus resultieren Synergien, von denen Auftraggeber und Geschäftspartner, auch bei der Beauftragung von Teilleistungen, profitieren können.

Herr Jan Lerke ist Geschäftsführer der FIM Finanz GmbH als Emittentin dieser Vermögensanlage und Geschäftsführer beinahe aller übrigen Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe. Er war bereits in weiteren Unternehmen des Herrn Fleischer im Projektmanagement tätig und hat hierdurch fundiertes Wissen und eine außerordentliche Expertise im Bereich Handelsimmobilien, speziell im Bereich Lebensmitteleinzelhandel, aufbauen können. Weiterhin war er für die bereits erwähnte, 2004 gegründete, Unternehmensberatung tätig und hat hier bei der Beratung namhafter Handelskonzerne mitgewirkt. In diesem Zusammenhang hat er die FIM-eigene Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalyse maßgeblich mitentwickelt. Diese ist ein Alleinstellungsmerkmal für Investoren im (Lebensmitteleinzel-) Handelsimmobilienmarkt und ermöglicht der FIM-Unternehmensgruppe bei der Immobilienauswahl so vorzugehen, wie dies z.B. namhafte Betreiber selbst tun, um eine Entscheidung für einen (Lebensmitteleinzel-) Handelsstandort zu treffen – dies nicht nur aus der Sicht des Eigentümers der Immobilie, sondern vor allem auch aus der vertrieblichen Sicht des Mieters. Herr Lerke ist in der FIM-Unternehmensgruppe als Geschäftsführer im operativen Geschäft für den Ankauf, die Bestandshaltung sowie für die fortlaufende Weiterentwicklung bzw. Optimierung der Immobilien, sowohl in vertraglicher als auch in baulicher Hinsicht, verantwortlich. Im Rahmen dieser Tätigkeiten konnte er sich ein außerordentliches Netzwerk aus Experten im Handelsimmobilienbereich aufbauen, auf welches er sowohl im Rahmen des Ankaufs als auch bei der Weiterentwicklung bzw. Optimierung der Immobilien zurückgreifen kann. Dieses Know-how ermöglicht es der FIM-Unternehmensgruppe, mit den Betreibern ihrer Immobilien mindestens auf Augenhöhe zu verhandeln.

Herr Tobias Heerwagen ist Prokurist beinahe sämtlicher Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe. Kein Prokurist, sondern Geschäftsführer ist er lediglich in der FIMC2 Beteiligungs GmbH. Er verfügt über einen Hochschulabschluss als Master of International Management Finance / Accounting und war zunächst in leitender Position bei Aldi Süd tätig, bevor er 2015 zur FIM-Unternehmensgruppe wechselte. Sein heutiger Aufgabenbereich dort entspricht dem des Geschäftsbereichsleiters Finanzen und Kaufmännischen Leiters.

Herr Adrian Harmansa war Leiter der Abteilung für Marktforschung und Analyse bei REWE. Dort war er für die Bewertung der Standorte zuständig und entschied darüber, ob eine Filiale weitergeführt oder geschlossen wurde und ob dort ggfs. weiter investiert wurde. 2020 wechselte er zur FIM-Unternehmensgruppe. Dort übernimmt er ähnliche Aufgaben und verantwortet insbesondere die Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen.

Herr André Haase war als Geschäftsführer eines Family Offices im Immobilienbereich tätig, bevor er 2023 zur FIM-Unternehmensgruppe wechselte. Heute ist er dort Geschäftsbereichsleiter im Immobilienmanagement und zusammen mit Herrn Lerke für das Immobiliengeschäft zuständig. In leitender Position verantwortet er insbesondere Ankauf, Verkauf und Optimierungen.

■ DIE KRITISCHEN FAKTOREN:

Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage

Wir hatten bereits dargelegt, dass die angebotene Vermögensanlage ein unternehmerisches Engagement beinhaltet, bei dem Sie hinsichtlich der Verzinsung und Rückzahlung Ihres Anlagebetrags ähnlich behandelt werden wie ein Gesellschafter der Emittentin.

Bitte lesen Sie

- zum qualifizierten Rangrücktritt die allgemeinen Erläuterungen auf den Seiten 41 ff. dieses Investment Memorandums und die Risikohinweise auf den Seiten 52 ff. dieses Investment Memorandums;
- zum erweiterten Eigenkapitalschutz die allgemeinen Erläuterungen auf den Seiten 46 ff. dieses Investment Memorandums und die Risikohinweise auf den Seiten 53 ff. dieses Investment Memorandums.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen Ihnen die wesentlichen Grundlagen und Bedingungen für die Verzinsung und Rückzahlung Ihrer Vermögensanlage verdeutlichen. Es handelt sich um die kritischen Faktoren, auf die es aus unserer Sicht für den Erfolg Ihres Investments ankommt.

Liquidität

Mehr noch als bei einem „normalen“, nicht qualifiziert nachrangigen Darlehen hängen Zins- und Rückzahlung bei einem qualifizierten Nachrangdarlehen wie FIM Private Placement 200.000 / 5 von der Liquidität des Schuldners ab. Dieser muss nämlich stets genug flüssige Mittel besitzen, um zuerst alle Forderungen seiner nicht qualifiziert nachrangigen Gläubiger (mit Ausnahme der Einlagenrückgewähransprüche seiner Gesellschafter) zu erfüllen, um dann seine Verbindlichkeiten aus dem Nachrangdarlehen tilgen zu können.

Da die Nachranggelder innerhalb der FIM-Unternehmensgruppe weitergereicht werden (bitte lesen Sie dazu das Kapitel „Die FIM-Unternehmensgruppe und der Investitionsprozess – eine Übersicht“ auf den Seiten 19 ff. dieses Investment Memorandums), gibt es mehrere Schuldner, von deren Liquidität die Zins- und Rückzahlung dieser Vermögensanlage abhängt:

Als Anleger ist Ihr Schuldner die Emittentin. Sie ist Ihnen gegenüber zur Zinszahlung und Rückzahlung Ihres Nachrangdarlehens verpflichtet. Die Emittentin leiht die Nettoeinnahmen aus dem Angebot dieser Vermögensanlage (also auch Ihren Anlagebetrag) an die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH aus. Schuldnerin der Emittentin ist also die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH. Diese ist zur Verzinsung und Rückzahlung des ihr von der Emittentin gewährten qualifizierten Nachrangdarlehens mit erweitertem Eigenkapitalschutz verpflichtet. Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH reicht die Nachranggelder an verschiedene Immobiliengesellschaften weiter. Diese Immobiliengesellschaften sind damit die Schuldner der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH. Sie sind zur Verzinsung und Rückzahlung der ihnen von der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH gewährten qualifizierten Nachrangdarlehen mit erweitertem Eigenkapitalschutz verpflichtet.

Liquidität bedeutet „genug Geld auf dem Konto“, und das beinahe wörtlich. Betriebswirtschaftlich versteht man darunter Geld und liquidierbare Vermögensgegenstände, also zum Beispiel auch Wertpapiere, die man nötigenfalls kurzfristig verkaufen kann. Klar ist auch: Immobilien sind nicht liquide. Der Verkauf nimmt viel Zeit in Anspruch und kostet erstmal Geld (beispielsweise für den Makler, den Notar und das Grundbuchamt), bevor er welches einbringt. Wenn eine Zahlung fällig ist und erst eine Immobilie veräußert werden muss, damit sie geleistet werden kann, tritt in der Regel die Zahlungsunfähigkeit und damit die Insolvenz des Schuldners ein.

Sehen wir uns hinsichtlich der Liquidität die verschiedenen Ebenen des Finanzierungs- und Investitionsprozesses an.

Emittentin

Die Emittentin verfügt über ausreichend Liquidität, wenn die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ihren Zahlungsverpflichtungen aus den jeweiligen Darlehensverhältnissen wie geschuldet (fristgerecht und in vereinbarter Höhe) nachkommt. Da die Emittentin mehrere Vermögensanlagen ausgegeben und die Einnahmen daraus im Rahmen mehrerer Nachrangdarlehensverträge jeweils an die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH weitergereicht hat, kommt es nicht nur auf die Verzinsung und Rückzahlung des einen, mit dem Emissionserlös aus dem Angebot dieser Vermögensanlage, gewährten Nachrangdarlehens an, sondern auch auf die Verzinsung und Rückzahlung aller anderen Nachrangdarlehen, die die Emittentin der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH mit den Erlösen aus der Emission weiterer Vermögensanlagen gewährt hat. Darüber hinaus ist es auch möglich, dass die Emittentin weitere Vermögensanlagen und andere Finanzinstrumente ausgeben und die Emissionserlöse in Form von Nachrangdarlehen an die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH weiterreichen wird. Für solche weiteren Vermögensanlagen und Finanzinstrumente gilt das vorstehend Gesagte entsprechend.

FIM Immobilien Holding Alpha GmbH

Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH verwaltet die innerhalb der FIM-Unternehmensgruppe vorhandene Liquidität und ist dafür zuständig, dass liquide Mittel stets an den Stellen der Gruppe verfügbar sind, an denen sie gebraucht werden. Alle Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe überweisen daher ihre nicht benötigte Liquidität auf ein Verrechnungskonto der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH. Das gilt letztlich auch für die Emittentin hinsichtlich des Emissionserlöses aus dieser und anderen Vermögensanlagen sowie Finanzinstrumenten, nur mit der Besonderheit, dass es hier für die Zins- und Rückzahlung feste Termine gibt, die von den sonstigen Vereinbarungen über das Verrechnungskonto abweichen können. Da der Geschäftsgegenstand der FIM-Unternehmensgruppe in der Investition von Kapital in Gewerbe-, vornehmlich Einzelhandelsimmobilien, besteht, fließen die bei der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH vorhandenen Mittel zu einem großen Teil unmittelbar oder mittelbar an die Immobiliengesellschaften, die sie (neben Bankkrediten, die sie selbst aufnehmen) für ihre Investitionen verwenden. Wird Kapital benötigt, um einen Ankauf zu finanzieren, oder fehlt irgendwo Geld, zum Beispiel, weil eine Immobilie vorübergehend nicht vermietet ist und die betroffene Immobiliengesellschaft nicht genug Einnahmen hat, um ihre Kosten zu decken, stellt ihr die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH die erforderlichen Mittel zur Verfügung. Die dazu nötigen Zahlungszuflüsse erhält sie aus der überschüssigen Liquidität, die ihr die weiteren Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe zur Verfügung stellen. Dies sind v.a. die Finanzierungsgesellschaften, die Mittelzuflüsse aus der Emission von Vermögensanlagen und anderen Finanzinstrumenten erzielen, sowie die Immobiliengesellschaften, die mit der Vermietung und dem Verkauf von Immobilien Einnahmen erwirtschaften, die sie nach Abzug ihrer Kosten bei der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH „poolen“. Die Liquiditätslage der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ist damit von den komplexen Zahlungsströmen innerhalb der FIM-Unternehmensgruppe abhängig. Wird dort insgesamt mehr Liquidität benötigt, als vorhanden ist, wird dadurch die Fähigkeit der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Emittentin nachzukommen, gefährdet.

Immobiliengesellschaften

Die Immobiliengesellschaften erzielen ihre Einnahmen mit der Vermietung und Veräußerung von Immobilien. Diese finanzieren sie im Ankauf und bei der Optimierung mit ihrem Eigenkapital, im Wesentlichen aber mit Anlegergeldern aus der Emission von Vermögensanlagen und anderen Finanzinstrumenten, die ihr von der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH in Form von Nachrangdarlehen zur Verfügung gestellt werden, und mit Bankkrediten. Damit die Immobilieninvestitionen dieser Objektgesellschaften funktionieren, müssen daher zunächst ausreichend Anlegergelder und Darlehensmittel von Banken zur Verfügung stehen. Dazu muss die jeweilige Gesellschaft zum einen über eine gute Bonität verfügen, damit ihr die benötigten Gelder durch Banken und Anleger anvertraut werden; hinsichtlich der Anlegergelder kommt es zudem auf die Bonität der jeweiligen Emittentin und der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH an.

Zum anderen müssen die in Aussicht genommenen Immobilien werthaltig sein, damit sie eine ausreichende Sicherheit für die Bankkredite darstellen. Ist eine Immobilie gekauft, optimiert und befindet sich damit im gewünschten Zustand, muss sie so gut vermietet werden, dass die Mieteinnahmen die Ausgaben für ihre Unterhaltung sowie für Zins und Tilgung der Fremdmittel decken. Mieter müssen ihre Miete auch tatsächlich wie vereinbart zahlen und dürfen mit ihren Verbindlichkeiten nicht ausfallen. Soweit im Einzelfall der Verkauf einer Immobilie nötig ist, damit die Immobiliengesellschaft ihre Zahlungspflichten erfüllen kann, ist es schließlich erforderlich, dass ein ausreichend hoher Verkaufspreis erzielt werden kann.

Einnahmen

Damit die Immobiliengesellschaften in der Lage sind, ihren Zins- und Rückzahlungspflichten gegenüber der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH nachzukommen (sodass letztlich auch die Emittentin die Forderungen der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage bedienen kann), müssen sie mit ihrer Geschäftstätigkeit ausreichende Einnahmen erzielen. Dazu ist es erforderlich, dass es den Immobiliengesellschaften auch weiterhin gelingt, geeignete Einzelhandelsimmobilien zu identifizieren und anzukaufen und sie durch zielgerichtete Maßnahmen so zu optimieren, dass ausreichende Mieteinnahmen und Verkaufserlöse erzielt werden können. Weiter setzt eine positive Einnahmensituation bei den Immobilien-gesellschaften voraus, dass die Mieternachfrage nach Einzelhandelsimmobilien auf einem stabilen Niveau verbleibt oder sich verbessert.

Ausgaben

Weiterhin werden die Emittentin, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und die Immobiliengesellschaften nur dann in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit der Auslei-hung der Anlegergelder nachzukommen, wenn die mit ihrer jeweiligen Geschäftstätigkeit verbundenen Ausgaben im Verhältnis zu ihren Einnahmen nicht überproportional steigen. Dies gilt zum einen für die Preise der von den Unternehmen der FIM-Unternehmensgruppe typischerweise nachgefragten Waren und Dienstleistungen, zum anderen aber auch für das Zinsniveau. Sowohl die Emittentin als auch die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH als auch die Immobiliengesellschaften werden nur dann dauerhaft in der Lage sein, ihre Verbindlichkeiten aus der Weiterreichung des Emissionserlöses zu erfüllen, wenn die Zinsen für Bankkredite und Nachrangdarlehen in Relation zu ihren Einnahmen nicht überproportional steigen.

Rechtliches Umfeld

Die Emittentin, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und die Immobiliengesellschaften werden ihren Verpflichtungen zur Zinszahlung und Rückzahlung der ihnen mit den Anlegergeldern zur Verfügung gestellten Nachrangdarlehen nur dann nachkommen können, wenn das rechtliche Umfeld für die Ge-schäftstätigkeit der FIM-Unternehmensgruppe stabil bleibt. Wesentliche Faktoren sind dabei zum Beispiel die freie Vereinbarkeit von Gewerberaummieten, investitionsfreundliche baurechtliche Rahmenbedin-gungen und die Zulässigkeit der Emission von Vermögensanlagen und anderen Finanzinstrumenten. Da die gruppenangehörigen Finanzierungsgesellschaften wie auch die Emittentin ihre Verbindlichkeiten aus den von ihnen ausgegebenen Nachrangdarlehen u.a. durch die Emission neuer Vermögensanlagen und anderer Finanzinstrumente ablösen, ist es insbesondere erforderlich, dass das öffentliche Angebot solcher Anlageprodukte auch weiterhin zulässig bleibt. In der Politik waren insoweit zuletzt am freien Kapitalmarkt Tendenzen zu weiteren Restriktionen und Verboten erkennbar.

Szenarien für die Rückzahlung der Vermögensanlage

Sofern der Erlös aus der Emission dieser Vermögensanlage nicht über deren Laufzeit hinaus im Rahmen der Geschäftstätigkeit der FIM-Unternehmensgruppe sinnvoll investiert werden kann, sollen die für die Rück-zahlung benötigten Mittel aus überschüssigen Mieteinnahmen und Erlösen aus Objektverkäufen bereit-gestellt werden. Bestehen zum Ende der Laufzeit dieser Vermögensanlage jedoch weiterhin aussichtsreiche Investitionsmöglichkeiten, können die Nachrangdarlehen durch die Emission neuer Vermögensanlagen oder anderer Finanzinstrumente oder durch die Aufnahme von Bankkrediten abgelöst werden.

■ DIE EMITTENTIN, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und die Immobiliengesellschaften

Nachfolgend sollen die Gesellschaften, mit denen Sie im Rahmen Ihrer Vermögensanlage direkt oder indirekt zu tun haben, kurz vorgestellt werden.

FIM Finanz GmbH

Die FIM Finanz GmbH ist die Emittentin dieser Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „FIM Private Placement 200.000 / 5“. Sie nimmt die Anlagebeträge der Anleger in Empfang und ist für deren Verzinsung und Rückzahlung zuständig.

Die wichtigsten Unternehmensdaten im Überblick:

Firma	FIM Finanz GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregister	Amtsgericht Bamberg, HRB 8525
Stammkapital	25.000 EUR
Gesellschafter	FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
Geschäftsführer	Jan Lerke

FIM Immobilien Holding Alpha GmbH

Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ist innerhalb der FIM-Unternehmensgruppe für die Steuerung des operativen Geschäfts einschließlich der Planung und Koordination der Verwendung der Anlegergelder zuständig. Darüber hinaus bündelt sie die in der Gruppe vorhandene Liquidität und stellt sie dort bereit, wo sie benötigt wird. Sie schließt mit der Emittentin einen Vertrag über ein qualifiziertes Nachrangdarlehen mit erweitertem Eigenkapitalschutz und erhält auf dessen Grundlage das Nachrangkapital, das die Anleger aufgrund dieser Vermögensanlage zur Verfügung stellen. Im Gegenzug erbringt sie Zins- und Tilgungsleistungen an die Emittentin, die diese nutzt, um die Zinszahlungs- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus dieser Vermögensanlage zu bedienen.

Die wichtigsten Unternehmensdaten im Überblick:

Firma	FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
Rechtsform	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Handelsregister	Amtsgericht Bamberg, HRB 8033
Stammkapital	1.000.000 EUR
Gesellschafter	Hans-Joachim Fleischer (96,77 %), FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG (3,23 %)
Geschäftsführer	Jan Lerke

Bei der vorliegenden Vermögensanlage besteht die Besonderheit, dass die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH neben der Emittentin die Haftung für die Zins- und Rückzahlung der angebotenen Nachrangdarlehen im Wege eines Schuldbeitritts mitübernimmt. Der Schuldbeitritt unterliegt dabei, wie auch die Nachrangdarlehen selbst, einem qualifiziertem Rangrücktritt, bestehend aus einem qualifizierten Nachrang für die Fälle der Insolvenz und der Liquidation der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre für den Fall der Krise der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, sowie einem auf die Auszahlung der Zinsen bezogenen erweiterten Eigenkapitalschutz.

Immobiliengesellschaften

Die Immobiliengesellschaften sind sozusagen das Herzstück der FIM-Unternehmensgruppe. Sie erwerben, optimieren und vermieten die Immobilien, die Gegenstand der gruppenweiten Investitionen sind. Bei günstiger Gelegenheit verkaufen sie solche Immobilien auch. Unterhalb jeder Holdinggesellschaft existieren innerhalb der FIM-Unternehmensgruppe mehrere Immobiliengesellschaften, die in ihrem Namen die Bezeichnung „FIM Grundbesitz“, eine laufende Nummer und den griechischen Buchstaben der Holding tragen, zu der sie gehören, also z.B. FIM Grundbesitz 5 Alpha GmbH. Lediglich in einigen Ausnahmefällen ist keine Holdinggesellschaft Gesellschafterin der Immobiliengesellschaften, sondern diese stehen im Allein- oder Mehrheitsbesitz von Herrn Fleischer oder seinen Familienangehörigen. Eine Übersicht über die zur FIM-Unternehmensgruppe gehörenden Immobiliengesellschaften finden Sie in dem Organigramm, das auf Seite 22 ff. dieses Investment Memorandums abgedruckt ist. Die Immobiliengesellschaften stellen diejenigen Unternehmen dar, für die die im Rahmen der vorliegend angebotenen Vermögensanlage eingeworbenen Anlagebeträge nach Abzug der Emissionskosten (vgl. hierzu Seite 14 ff. dieses Investment Memorandums) letztlich bestimmt sind. Die Kapitalüberlassung erfolgt seitens der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH jeweils durch Abschluss von Nachrangdarlehensverträgen, die in Bezug auf den Erlös aus der Emission dieser Vermögensanlage zusätzlich mit einem erweiterten Eigenkapitalschutz ausgestattet sind. Die Darlehensmittel werden auf einem Verrechnungskonto bereitgestellt und können von den Immobiliengesellschaften dort abgerufen werden. Die Immobiliengesellschaften investieren den Erlös aus dem Angebot dieser Vermögensanlage mit Ausnahme des Agios in den Kauf und / oder die Optimierung von Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels. Sie vermieten diese Immobilien langfristig an bonitätsstarke Mieter und nutzen die Mieteinnahmen, um die ihnen obliegenden Zins- und Tilgungsleistungen an die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH zu erbringen, die sie wiederum zur Bedienung ihrer Verbindlichkeiten gegenüber der Emittentin verwendet. Zum Datum dieses Investment Memorandums steht noch nicht fest, welche konkreten Immobiliengesellschaften die Einnahmen aus dem Angebot dieser Vermögensanlage erhalten werden.

WICHTIGE RECHTLICHE INFORMATIONEN zu dieser Vermögensanlage

Dieses Kapitel enthält wichtige rechtliche Informationen zur Konzeption der angebotenen Vermögensanlage und den damit für Sie als Anleger verbundenen Rechten und Pflichten.

Bezeichnung:

FIM Private Placement 200.000 / 5

Art und Anzahl der Vermögensanlage:

- Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt, bestehend aus einem qualifizierten Nachrang für die Fälle der Insolvenz und der Liquidation der Emittentin und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre für den Fall der Krise der Emittentin sowie einem auf die Auszahlung der Zinsen bezogenen erweiterten Eigenkapitalschutz
- Es wird eine unbegrenzte Anzahl von Anteilen dieser Vermögensanlage angeboten.

Emittentin:

FIM Finanz GmbH

Einzelheiten zur Zeichnung und zur Einzahlung des Anlagebetrags:

- Die Zeichnung dieser Vermögensanlage besteht in dem Abschluss eines qualifizierten Nachrangdarlehensvertrags mit erweitertem Eigenkapitalschutz zwischen dem Anleger und der Emittentin.
- Die Vermögensanlage kann ab dem 02.01.2026 gezeichnet werden. Die Zeichnungsfrist endet, wenn die Emittentin beschließt das Angebot zu beenden.
- Der Anleger kann der Emittentin den Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrags anbieten, indem er den Zeichnungsschein vollständig ausfüllt, unterschreibt und an die Emittentin absendet. Maßgebliche Anschrift:

FIM Finanz GmbH

Luitpoldstraße 48 b

D-96052 Bamberg

anlage@fim-online.de

Gerne übernimmt auch der Finanzanlagenvermittler, der Ihnen die Zeichnung dieser Vermögensanlage vermittelt hat, die Einreichung Ihres Zeichnungsscheins bei der Emittentin.

Die Emittentin kann das Angebot des Anlegers mittels einer Erklärung an dessen im Zeichnungsschein angegebene Post- oder E-Mail-Adresse annehmen. Sie ist aber nicht dazu verpflichtet. Der Nachrangdarlehensvertrag kommt mit dem Zugang der Annahmeerklärung der Emittentin bei dem Anleger zustande.

- Die Höhe des Anlagebetrags kann durch Angabe im Zeichnungsschein gewählt werden. Der Mindestanlagebetrag lautet 200.000 EUR. Höhere Anlagebeträge müssen ohne Rest durch 1.000 geteilt werden können.
- Zusätzlich zu dem gewählten Anlagebetrag wird ein Agio fällig. Dieses beträgt 2,5 % des Anlagebetrags. Es dient zur Deckung der Emissionskosten und ist weder verzinslich noch rückzahlbar.

WICHTIGE RECHTLICHE INFORMATIONEN zu dieser Vermögensanlage

FIM

- Anlagebetrag und Agio sind innerhalb von zehn Bankarbeitstagen ab dem Tag (ausschließlich), an dem die Annahmeerklärung der Emittentin dem Anleger zugeht, auf das folgende Konto der Emittentin einzuzahlen:

Kontoinhaberin	FIM Finanz GmbH
Kreditinstitut	Sparkasse Mainfranken
IBAN	DE74 7905 0000 0048 1055 71
BIC	BYLADEM1SWU

Laufzeit und Kündigung

Die Laufzeit dieser Vermögensanlage beträgt mindestens fünf Jahre und einen Monat. Sie beginnt am Tag nach vollständiger Gutschrift des gezeichneten Anlagebetrags und des Agios auf dem Konto der Emittentin und endet, wenn die Vermögensanlage fristgerecht gekündigt wird, nach Ablauf von fünf Jahren und einem Monat (Grundlaufzeit). Wird die Vermögensanlage nicht fristgerecht gekündigt, verlängert sich ihre Laufzeit um jeweils zwölf Monate (Verlängerungsperiode). Die Kündigungsfrist beträgt für die Anleger zwölf und für die Emittentin drei Monate zum Ende der Grundlaufzeit bzw. zum Ende der jeweiligen Verlängerungsperiode. Das Recht sowohl der Anleger als auch der Emittentin, diese Vermögensanlage bei Vorliegen eines wichtigen Grundes außerordentlich ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, bleibt unberührt.

Verzinsung

- Anleger erhalten während der Laufzeit, bezogen auf den gezeichneten und eingezahlten Anlagebetrag ohne Agio, eine feste Verzinsung in Höhe von 8,0 % p.a.
- Die Zinsen berechnen sich nach der Methode 30/360. Dabei handelt es sich um eine Formel zur Zinsberechnung, bei der, unabhängig von seiner tatsächlichen Anzahl von Tagen, jeder Monat mit 30 und jedes Jahr mit 360 Tagen berücksichtigt wird.
- Die Zinsen sind monatlich nachschüssig, bis zum fünften Bankarbeitstag für den jeweils vorausgegangenen Monat, zur Auszahlung fällig.

Rückzahlung

Die Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt zum Nennwert ohne Agio innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach dem Ende der Laufzeit der individuellen Vermögensanlage des jeweiligen Anlegers.

Wichtige Unterschiede zwischen einem Nachrangdarlehen und einer gesellschaftsrechtlichen Beteiligung an der Emittentin

Mit der Zeichnung dieser Vermögensanlage erwerben Sie schuldrechtliche Ansprüche gegen die Emittentin auf Zinszahlung und Rückzahlung Ihres Anlagebetrags (ohne Agio). Der qualifizierte Rangrücktritt (dazu sogleich) bewirkt zwar eine eigenkapitalähnliche Haftung Ihres Anlagebetrags für die weiteren nicht qualifizierten nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin mit Ausnahme der Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin. Auch infolge des erweiterten Eigenkapitalschutzes (siehe dazu Seite 46 ff. dieses Investment Memorandums) tragen Sie mit Ihren Zinszahlungsansprüchen aus dieser Vermögensanlage Risiken, die mit denen einer gesellschaftsrechtlichen Beteiligung vergleichbar sind.

Dennoch unterscheidet sich diese Vermögensanlage in wesentlichen Punkten von dem Erwerb eines Gesellschaftsanteils an der Emittentin. Mit der Zeichnung von FIM Private Placement 200.000 / 5 werden Sie kein Gesellschafter der Emittentin. Damit sind folgende Rechte ausgeschlossen, die den Gesellschaftern der Emittentin zustehen:

- Beteiligung an Gewinn und Verlust
- Beteiligung am Liquidationserlös
- Stimmrechte auf den Gesellschafterversammlungen
- Auskunfts-, Einsichts und Kontrollrechte hinsichtlich der Geschäftsführung sowie der Geschäftsbücher und sonstigen Geschäftsunterlagen der Emittentin

Übertragung der Vermögensanlage und Einschränkung ihrer freien Handelbarkeit

Bitte beachten Sie im Grundsatz, dass es sich bei der angebotenen Vermögensanlage um ein mittel- bis langfristiges Engagement handelt, weshalb Sie die Kapitalbindung Ihres Anlagebetrags mindestens für die vorgesehene Laufzeit von 61 Monaten einplanen sollten. Frühester Kündigungszeitpunkt für diese Vermögensanlage ist der Ablauf des 61. Monats nach dem Beginn der Laufzeit. Vor dem genannten Zeitpunkt kann die Vermögensanlage nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gekündigt werden, wobei ein unvorhergesehener Liquiditätsbedarf eines Anlegers grundsätzlich keinen wichtigen Grund darstellt, der eine außerordentliche Kündigung der Vermögensanlage rechtfertigen könnte.

Rechtlich ist die Übertragung der Rechte und Pflichten des jeweiligen Anlegers aus seinem Nachrangdarlehensvertrag mit der Emittentin (nachfolgend vereinfacht als „Übertragung der Vermögensanlage“ bezeichnet) zulässig. Sie ist möglich

- als Rechtsgeschäft unter Lebenden durch Vertragsübernahme, wobei der Übernehmende in die Rechte und Pflichten des Übertragenden aus der Vermögensanlage eintritt, oder
- von Todes wegen durch Schenkung auf den Todesfall, Vererbung oder Vermächtnis.

Soll die Vermögensanlage durch Rechtsgeschäft unter Lebenden übertragen werden (dazu gehört auch die Schenkung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge), ist die Zustimmung der Emittentin erforderlich. Die Emittentin wird ihre Zustimmung aber nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein solcher wichtiger Grund kann beispielsweise vorliegen, wenn die Emittentin zum Zeitpunkt der Übertragung noch offene Forderungen gegen den übertragungswilligen Anleger hat oder die Durchführung des Nachrangdarlehensvertrags infolge der Übertragung wesentlich erschwert werden würde, beispielsweise, weil der Übernehmer seinen Sitz oder Wohnsitz im Nicht-EU-Ausland hat. Die Entscheidung trifft die Emittentin im Einzelfall.

Die geplante Übertragung der Vermögensanlage durch Rechtsgeschäft unter Lebenden muss der Emittentin mindestens vier Wochen vor dem gewünschten Übertragungstichtag in Textform, also per E-Mail, Post oder Telefax, angezeigt werden.

In allen Fällen gilt, dass die Vermögensanlage nur einheitlich und im Ganzen übertragen werden kann.

Soll die Vermögensanlage auf eine Mehrheit von Personen, z.B. eine Erbengemeinschaft, übertragen werden, müssen die Übernehmer der Emittentin einen gemeinsamen Vertreter nennen, der allein zur Abgabe und Entgegennahme der mit der Vermögensanlage zusammenhängenden Erklärungen befugt ist, und ein gemeinsames Konto angeben, auf das die Emittentin ihre Zahlungen aus der Vermögensanlage mit befreiender Wirkung leisten kann. Diese Regelungen sind erforderlich, damit eine einfache und effiziente Abwicklung der Nachrangdarlehensverträge gewährleistet werden kann.

Sie sollten unbedingt beachten, dass es für diese Vermögensanlage keinen regulierten und organisierten Markt oder Zweitmarkt gibt, wie er zum Beispiel für Anleihen oder Aktien in Form von Wertpapierbörsen vorhanden ist. Es existiert also kein multilaterales System, das die Interessen einer Vielzahl von Personen am Kauf und Verkauf von Anteilen der Vermögensanlage zusammenbringt und den Abschluss von Verträgen über den Kauf bzw. Verkauf dieser Anteile ermöglicht, sondern im Falle eines Veräußerungswunsches muss jeder Anleger selbst nach einem Käufer für die Vermögensanlage suchen. Die Erfahrung zeigt, dass der Verkauf von Vermögensanlagen durch Anleger an Dritte in der Praxis mit sehr großen Schwierigkeiten verbunden sein kann und häufig nicht möglich ist. Kann im Einzelfall ein Käufer für den Anteil des Anlegers ausfindig gemacht werden, ist nicht garantiert, dass dieser bereit ist, einen Kaufpreis in Höhe des Nennwerts dieses Anteils zu bezahlen. Gerade wenn Sie auf die kurzfristige Veräußerung Ihrer Vermögensanlage angewiesen sind oder die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Nachrangdarlehensvertrag nicht oder nicht vollständig nachgekommen ist, kann die Veräußerung mit substanziellen Kapitalverlusten verbunden sein.

Der qualifizierte Rangrücktritt – Inhalt und Wirkungsweise

Die Anlagebedingungen sehen für die Ansprüche der Anleger auf Verzinsung und Rückzahlung dieser Vermögensanlage (und mögliche darauf entfallende Nebenforderungen) einen qualifizierten Rangrücktritt, bestehend aus Nachrang und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre, vor. Danach treten die Anleger sowohl außerhalb eines möglichen Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin als auch nach Eröffnung eines solchen Verfahrens mit ihren sämtlichen Ansprüchen aus dieser Vermögensanlage hinter die regulären Forderungen von Gläubigern der Emittentin nach § 38 InsO und die Forderungen von Gläubigern der Emittentin, die nach § 39 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-5 InsO einem gesetzlichen Nachrang unterliegen, zurück. Die Ansprüche der Anleger dieser Vermögensanlage stehen untereinander im selben Rang und im selben Rang wie die Ansprüche weiterer qualifiziert nachrangiger Gläubiger der Emittentin sowie die Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin.

Rangfolge der verschiedenen Forderungen

Man kann drei Rangstufen von Forderungen unterscheiden:

1. Reguläre Forderungen nach § 38 InsO

Dies sind alle Forderungen, für die weder ein gesetzlicher Nachrang noch ein qualifizierter Rangrücktritt gilt. Hierbei handelt es sich erfahrungsgemäß um den allergrößten Teil der üblichen Ansprüche, die Dritte im Rahmen eines ordentlichen Geschäftsgangs gegen die Emittentin erwerben. Dazu gehören z.B. Forderungen von Verkäufern, Werkunternehmern und Dienstleistern, die an die Emittentin Lieferungen und Leistungen erbringen, Banken, die der Emittentin Darlehen gewähren, sowie weitere Forderungen Dritter aus im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs üblichen Vertragsbeziehungen, aber auch die Ansprüche der mit der Gestaltung, Platzierung und Verwaltung dieser Vermögensanlage beauftragten Personen auf Zahlung ihrer Honorare, Provisionen und sonstigen Vergütungen, sowie öffentlich-rechtliche Forderungen z.B. auf Steuern und Abgaben.

2. Forderungen, die einem gesetzlichen Nachrang unterliegen

Diese Forderungen werden in § 39 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-5 InsO abschließend aufgezählt. Es handelt sich dabei um

- seit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens laufende Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger;
- Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Insolvenzverfahren entstehen;

- Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten;
- Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung der Emittentin;
- nach Maßgabe des § 39 Abs. 4 und 5 InsO Forderungen auf Rückgewähr eines Gesellschafterdarlehens oder Forderungen aus Rechtshandlungen, die einem solchen Darlehen wirtschaftlich entsprechen.

3. Qualifiziert nachrangige Forderungen und Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin

Qualifiziert nachrangig sind alle Forderungen, die aufgrund gesetzlicher Anordnung oder vertraglicher Vereinbarung einem qualifizierten Rangrücktritt unterliegen und dadurch im Rang hinter die regulären Forderungen im Sinne des § 38 InsO und die Forderungen zurücktreten, für die § 39 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-5 InsO einen gesetzlichen Nachrang anordnet. Dies sind zunächst die Ansprüche aller Anleger, die die vorliegende Vermögensanlage zeichnen, auf Zinszahlung und Rückzahlung ihrer Anlagebeträge einschließlich der darauf entfallenden Nebenforderungen.

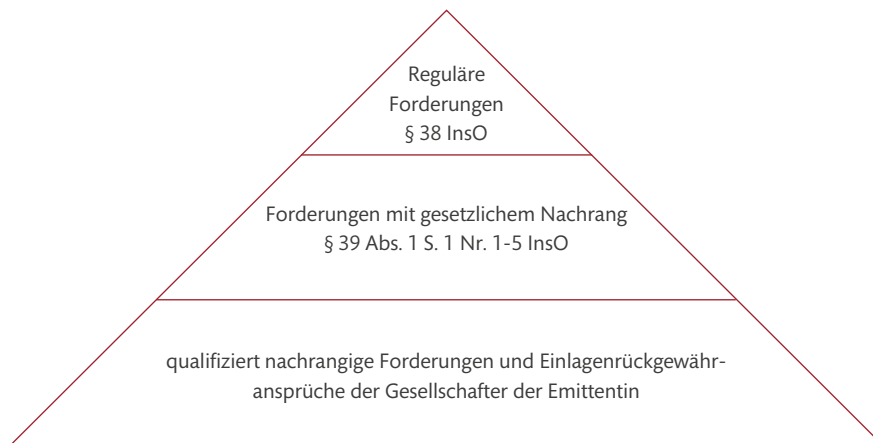
Der qualifizierte Rangrücktritt erfasst also sämtliche Forderungen, die Anlegern im Zusammenhang mit dieser Vermögensanlage zustehen können. Dazu gehören die Zinsen, die Rückzahlung des Anlagebetrags und alle Nebenforderungen. Nebenforderungen sind Forderungen, die entstehen, weil die Hauptforderung nicht vereinbarungsgemäß erfüllt wird, wie z.B. Verzugszinsen und Forderungsbeitreibungskosten.

In Betracht kommen daneben auch die Ansprüche solcher Anleger, die weitere von der Emittentin begebene qualifiziert nachrangige Finanzinstrumente und Finanzanlagen zeichnen, auf Erfüllung der ihnen daraus zustehenden Zahlungsansprüche einschließlich der darauf entfallenden Nebenforderungen. Zudem ist es möglich, dass die Emittentin mit anderen Gläubigern durch Individualvertrag qualifizierte Rangrücktrittsvereinbarungen trifft.

Im selben Rang wie die qualifiziert nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen die Einlagenrückgewähransprüche ihrer Gesellschafter. Solche Ansprüche können nur ausnahmsweise bestehen und sind auf Rückzahlung der Einlagen gerichtet, die die Gesellschafter auf das Stammkapital der Emittentin geleistet haben.

Kaskadenartige Erfüllung der Ansprüche auf den einzelnen Rangstufen

Die vorstehend beschriebenen Forderungen werden kaskadenartig in einer bestimmten Rangfolge bedient, d.h. erst, wenn die zum höheren Rang gehörenden Forderungen vollständig befriedigt sind, dürfen die zum nächstniedrigeren Rang gehörenden Forderungen erfüllt werden.



An der Spitze stehen die regulären Forderungen nach § 38 InsO. Erst wenn diese vollständig erfüllt wurden, dürfen im zweiten Rang die Forderungen bedient werden, die nach § 39 Abs. 1 S.1 Nr. 1-5 InsO einem gesetzlichen Nachrang unterliegen. Erst wenn auch diese Forderungen vollständig befriedigt sind, darf die Emittentin die qualifiziert nachrangigen Forderungen der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage erfüllen, und zwar gleichrangig mit allen anderen qualifiziert nachrangigen Forderungen und den Einlagenrückgewähransprüchen ihrer Gesellschafter. Bitte beachten Sie dazu die weiteren Einschränkungen, die im folgenden Absatz beschrieben werden.

Bedeutung des qualifizierten Rangrücktritts außerhalb des Insolvenzverfahrens

Dies bedeutet außerhalb des Insolvenzverfahrens: Aus den verfügbaren liquiden Mitteln bedient die Emittentin zunächst alle regulären Verbindlichkeiten nach § 38 InsO und danach alle Verbindlichkeiten, die gemäß § 39 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-5 InsO einem gesetzlichen Nachrang, aber keinem qualifizierten Rangrücktritt unterliegen und auch keine Einlagenrückgewähransprüche ihrer Gesellschafter darstellen. Erst, wenn diese Forderungen vollständig erfüllt sind, darf die Emittentin die qualifiziert nachrangigen Forderungen und die Einlagenrückgewähransprüche ihrer Gesellschafter erfüllen, und zwar auch nur dann und insoweit, als

- zum vorgesehenen Zeitpunkt der Erfüllung kein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin gegeben ist,
- die beabsichtigte Erfüllung auch nicht gerade einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde und
- die Emittentin die Zahlung aus einem etwaigen Jahres- oder Liquidationsüberschuss oder aus sonstigem freiem Vermögen leisten kann.

Diese Regelung bezeichnet man auch als „**vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre**“.

Die qualifiziert nachrangigen Forderungen gegen die Emittentin und die Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin stehen untereinander im selben Rang, sodass jeder qualifiziert nachrangige Gläubiger und jeder Gläubiger eines Einlagenrückgewähranspruchs denselben Prozentsatz seiner Forderung erhält.

Gründe für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sind

- die Zahlungsunfähigkeit gemäß § 17 InsO; die Emittentin ist zahlungsunfähig, wenn sie nicht in der Lage ist, die fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen. Zahlungsunfähigkeit ist in der Regel anzunehmen, wenn die Emittentin ihre Zahlungen eingestellt hat.
- die drohende Zahlungsunfähigkeit gemäß § 18 InsO. Die Emittentin droht zahlungsunfähig zu werden, wenn sie voraussichtlich nicht in der Lage sein wird, die bestehenden Zahlungspflichten im Zeitpunkt der Fälligkeit zu erfüllen. In aller Regel ist dabei ein Prognosezeitraum von 24 Monaten zu Grunde zu legen.
- die Überschuldung nach § 19 InsO. Die Emittentin ist überschuldet, wenn ihr Vermögen die bestehenden Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, es sei denn, die Fortführung des Unternehmens in den nächsten zwölf Monaten ist nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich.

Beispiel anhand einfacher Zahlen

Sie haben Ihre Vermögensanlage in Höhe von 10.000 € am 02.01.2026 gezeichnet und den Anlagebetrag und das Agio sofort eingezahlt. Fristgerecht kündigen Sie den Nachrangdarlehensvertrag mit der Emittentin zum 31.03.2030. Ihr Zinsanspruch beträgt vereinfacht 5.000 €. Zinszahlung und Rückzahlung ihres Anlagebetrags wären damit eigentlich bis zum 10.04.2030 in der Gesamthöhe von 15.000 € fällig.

Zu diesem Zeitpunkt verfügt die Emittentin über freie Mittel in Höhe von 100.000 €. Es bestehen reguläre Forderungen von Gläubigern nach § 38 InsO in Höhe von 60.000 €. Daneben hat die Emittentin fällige Verbindlichkeiten aus einem Darlehen, das ihr ein Gesellschafter gegeben hat, in Höhe von 10.000 € (§ 39 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 InsO). Ein weiterer Gesellschafter verlangt seine Stammeinlage in Höhe von 5.000 € zurück. Daneben sind Zahlungen (Zinsen und Rückzahlung) auf Ihre Vermögensanlage und Vermögensanlagen weiterer Anleger in Höhe von insgesamt 55.000 € fällig.

Die Verbindlichkeiten nach § 38 InsO und § 39 Abs. 1 S.1 Nr. 5 InsO muss die Emittentin vollständig erfüllen; diese belaufen sich auf insgesamt 70.000 € und sind von ihrem freien Vermögen gedeckt. Danach verbleiben qualifiziert nachrangige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Einlagenrückgewähransprüchen in Höhe von 60.000 €. Das freie Vermögen der Emittentin beträgt aber lediglich 30.000 €. (Nur) dieses steht für die Erfüllung der qualifiziert nachrangigen Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger und des Einlagenrückgewähranspruchs des Gesellschafters zur Verfügung. Die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger und der Einlagenrückgewähranspruch des ausscheidenden Gesellschafters werden untereinander im gleichen Rang befriedigt. Dies führt dazu, dass die Anleger nur 50 % der ihnen zustehenden Zinsen und Rückzahlungsbeträge erhalten und dem ausscheidenden Gesellschafter nur 50 % seiner Einlage zurückgezahlt werden. Würde die Emittentin die Zinsansprüche der Anleger vollständig befriedigen, verblieben ihr nicht genügend Mittel, um ihre Verbindlichkeiten gegenüber den nicht qualifiziert nachrangigen Gläubigern zu begleichen. Die Zahlungen an die Anleger würden daher zur Zahlungsunfähigkeit der Emittentin und mithin zum Vorliegen eines Grundes für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen nach § 17 InsO führen.

In der Folge erhalten Sie im Beispiel nur eine Zahlung in Höhe von 7.500 €.

Würden die verfügbaren liquiden Mittel der Emittentin nur 70.000 € oder weniger betragen, würde nach Erfüllung der Ansprüche nach § 38 InsO und § 39 Abs. 1 S.1 Nr. 5 InsO nichts mehr für die Anleger und den ausscheidenden Gesellschafter übrigbleiben, sodass deren Forderungen gar nicht bedient werden könnten. Im Beispiel würden Sie dann keine Zahlung erhalten.

Zahlungen, die infolge des qualifizierten Rangrücktritts ausfallen, muss die Emittentin nachholen, sobald ihr dies unter Beachtung der dazu in den Anlagebedingungen getroffenen Regelungen wieder möglich ist, also wenn und soweit

- bei Nachholung der ausgefallenen Zahlung kein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin mehr besteht,
- die Nachholung der ausgefallenen Zahlung auch nicht gerade wieder einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin herbeiführen würde und
- die Emittentin die ausgefallene Zahlung aus einem etwaigen Jahres- oder Liquidationsüberschuss oder aus sonstigem freiem Vermögen leisten kann.

Dass die Emittentin infolge des qualifizierten Rangrücktritts ausgebliebene Zahlungen (Zinszahlung und Rückzahlung) in Zukunft nachholen kann, ist dabei keinesfalls garantiert, sondern der qualifizierte Rangrücktritt kann dazu führen, dass die Anleger ihre betroffenen Nachrangforderungen dauerhaft nicht durchsetzen können. Wirtschaftlich würde dies den vollständigen Verlust dieser Forderungen bedeuten.

Bedeutung des qualifizierten Rangrücktritts in der Liquidation der Emittentin

In der Liquidation der Emittentin werden die nachrangigen Forderungen der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage ebenfalls erst nach vollständiger Erfüllung aller regulären Forderungen von Gläubigern der Emittentin nach § 38 InsO und aller Forderungen von Gläubigern der Emittentin, die nach § 39 Abs. 1 S. 1 Nr. 1-5 InsO einem gesetzlichen Nachrang unterliegen, sowie untereinander gleichrangig und im gleichen Rang wie die Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin befriedigt.

Bedeutung des qualifizierten Rangrücktritts nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens

In der Insolvenz der Emittentin wirkt sich der qualifizierte Rangrücktritt wie folgt aus: Da eine Insolvenz nur eintreten kann, wenn die Emittentin schon ihre nicht qualifiziert nachrangigen Verbindlichkeiten mit Ausnahme der Einlagenrückgewähransprüche ihrer Gesellschafter nicht erfüllen kann, wird sie im Insolvenzfall in der Regel erst recht nicht in der Lage sein, Zahlungen auf die qualifiziert nachrangigen Forderungen der Anleger aus der angebotenen Vermögensanlage zu leisten. Sollte das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet werden, würde dies also höchstwahrscheinlich zum Totalverlust der zum Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung noch bestehenden Ansprüche der Anleger auf Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Anlagebeträge führen.

Bedeutung des qualifizierten Rangrücktritts für die Emittentin

Für die Emittentin führt der qualifizierte Rangrücktritt in Kombination mit dem erweiterten Eigenkapitalschutz (siehe dazu sogleich) dazu, dass die Einnahmen aus dem Angebot dieser Vermögensanlage wirtschaftlich wie ihr Eigenkapital behandelt werden und unter bestimmten Voraussetzungen auch als Eigenkapital bilanziert werden dürfen. Das liegt daran, dass der Emissionserlös aus dem Angebot dieser Vermögensanlage den nicht qualifiziert nachrangigen Gläubigern mit Ausnahme der Gesellschafter der Emittentin hinsichtlich ihrer Einlagenrückgewähransprüche als Haftungsmasse dient. Aus der Perspektive dieser nicht qualifiziert nachrangigen Gläubiger erhöht sich dadurch die Bonität der Emittentin, sodass diese beispielsweise leichter und zu besseren Konditionen Darlehen aufnehmen kann. Zudem ist die Aufnahme des qualifizierten Rangrücktritts in die Anlagebedingungen erforderlich, um sicherzustellen, dass das Angebot der Vermögensanlage kein Einlagengeschäft im Sinne des § 1 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 KWG darstellt, das die Emittentin mangels Erlaubnis nach § 32 KWG nicht betreiben dürfte.

Folgen des qualifizierten Rangrücktritts für die Anleger

Für Sie als Anleger hat der qualifizierte Rangrücktritt zur Folge, dass Ihre Vermögensanlage in Form eines qualifiziert nachrangigen Darlehens mit erweitertem Eigenkapitalschutz an die Emittentin den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion erhält, allerdings ohne, dass Sie Gesellschafter der Emittentin werden, sodass Sie gegenüber der Emittentin keine Mitsprache-, Einsichts-, Auskunfts- und Kontrollrechte haben und mithin keinen Einfluss auf die Verwirklichung Ihres Haftungsrisikos nehmen können. Die angebotene Vermögensanlage ist daher mit einem deutlich höheren Risiko verbunden, das eingesetzte Kapital und die jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen teilweise oder vollständig zu verlieren, als ein reguläres, nicht nachrangiges Darlehen. Im Gegenzug für die Übernahme dieses Risikos bietet Ihnen die Emittentin eine deutlich über den Kapitalmarktzins liegende Verzinsung.

Bitte beachten Sie zum qualifizierten Rangrücktritt auch den Risikohinweis auf Seite 52 ff. dieses Investment Memorandums!

Erweiterter Eigenkapitalschutz

Nicht nur hinsichtlich der Rangstellung Ihrer Ansprüche aus dieser Vermögensanlage werden Sie – ohne ein solcher zu sein! – wie ein Gesellschafter der Emittentin behandelt, sondern auch für die Auszahlung der vereinbarten Zinsen gelten ganz ähnliche Voraussetzungen wie für die Ausschüttung der Gewinne an die Gesellschafter der Emittentin. Die Anlagebedingungen sehen vor, dass Zinsen ausschließlich aus dem Teil des Eigenkapitals der Emittentin gezahlt werden dürfen, der nicht gegen Ausschüttungen an die Gesellschafter der Emittentin besonders geschützt ist. Als gegen Ausschüttungen besonders geschützt gelten dabei das Stammkapital, alle Rücklagen und alle Teile des Bilanzgewinns der Emittentin, die nach den Vorschriften des Gesellschaftsrechts und den Rechnungslegungsvorschriften nicht für Ausschüttungen an die Gesellschafter der Emittentin verwendet werden dürfen. Im Einzelnen gilt dabei:

- Das Stammkapital besteht aus den Kapitaleinlagen, die die Gesellschafter in die Emittentin geleistet haben.
- Rücklagen sind (a) die in der Bilanz der Emittentin ausgewiesenen Kapital- und Gewinnrücklagen, (b) steuerfreie Rücklagen als Sonderposten mit Rücklagenanteil wie z.B. Ersatzbeschaffungsrücklagen, Rücklagen bei Zuschüssen zur Anschaffung oder Herstellung von Anlagegütern oder Rücklagen zur Förderung kleiner und mittlerer Betriebe („Ansparabschreibungen“) und (c) stille Rücklagen (stille Reserven).
- Teile des Bilanzgewinns der Emittentin, die nach den Vorschriften des Gesellschaftsrechts und den Rechnungslegungsvorschriften nicht für Ausschüttungen an die Gesellschafter der Emittentin verwendet werden dürfen, sind solche, die sogenannten Ausschüttungssperren unterliegen. Diese können daraus resultieren, dass die Emittentin von ihrem Wahlrecht Gebrauch macht, selbst geschaffene Vermögensgegenstände (§§ 268 Abs. 8, 248 Abs. 2 S. 1 HGB) oder den Überschuss latenter Steuern über die passiven Steuern zu aktivieren (§§ 268 Abs. 8, 274 Abs. 1 S. 2 HGB). Ausschüttungssperren bestehen auch in Höhe des aktiven Unterschiedsbetrags aus der Vermögensverrechnung (z.B. bei Rückdeckungsversicherungen und Pensionsrückstellungen, §§ 268 Abs. 8, 246 Abs. 2 S. 2 HGB) und können sich weiter aus der Umstellung des siebenjährigen auf den zehnjährigen Marktzinssatz bei der Berechnung der Pensionsrückstellung (§ 253 VI S. 2 HGB) ergeben.

WICHTIGE RECHTLICHE INFORMATIONEN

zu dieser Vermögensanlage

FIM

Die Verpflichtung der Gesellschafter, das für die Fortführung des Unternehmens der Emittentin unbedingt nötige Vermögen zu schonen, gilt damit im Hinblick auf diese Vermögensanlage auch für Sie als Anleger. Das ändert allerdings nichts daran, dass sich die Zinsverbindlichkeiten aus dieser Vermögensanlage bei der Emittentin grundsätzlich gewinnmindernd auswirken, sodass diese den Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter trotz des erweiterten Eigenkapitalschutzes vorgehen.

Bitte beachten Sie wegen der Risiken des erweiterten Eigenkapitalschutzes auch den Risikohinweis auf Seite 53 ff. dieses Investment Memorandums.

WICHTIGE STEUERLICHE INFORMATIONEN zu dieser Vermögensanlage

Die Erträge aus der angebotenen Vermögensanlage in Form von Zinsen und möglichen Gewinnen aus der Veräußerung oder Rückzahlung der Nachrangdarlehen sind in aller Regel steuerpflichtig. Darüber hinaus kann die Übertragung der Vermögensanlage durch Schenkung unter Lebenden oder von Todes wegen eine Steuerpflicht auslösen. Nachfolgend werden die Grundzüge der steuerlichen Behandlung dieser Vermögensanlage bei einem in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen Anleger, der seinen Anteil im Privatvermögen hält, dargestellt. Die Ausführungen beruhen auf der in Deutschland geltenden Steuerrechtslage in Form der steuerlichen Gesetze, Verordnungen und Erlässe sowie ihrer Anwendung durch die Finanzverwaltung und ihrer Auslegung durch die Finanzgerichte zum Datum dieses Investment Memorandums. Das Steuerrecht unterliegt jedoch ständigen Veränderungen, die unter speziellen Umständen sogar für die Vergangenheit wirksam werden können. Daher kann keinesfalls garantiert werden, dass das vorliegende Kapitel zum Zeitpunkt Ihrer Zeichnung dieser Vermögensanlage noch aktuell ist. Ebenso können steuerliche Besonderheiten, die sich aus Ihren persönlichen Umständen ergeben, vorliegend nicht berücksichtigt werden. Die Lektüre der nachstehenden Ausführungen ersetzt keinesfalls eine individuelle Steuerberatung.

Bitte konsultieren Sie daher ihren Steuerberater, bevor Sie diese Vermögensanlage zeichnen.

Einkommensteuer

Wenn Sie die angebotene Vermögensanlage im Privatvermögen halten und in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, unterliegen Sie mit Ihren Erträgen der Kapitalertragsteuer nach § 20 EStG zum Abgeltungsteuertarif nach § 32d EStG.

Achtung:

Für Anleger, die die Vermögensanlage im Betriebsvermögen halten, gelten andere Regelungen, die im Rahmen dieser kurzen Übersicht nicht dargestellt werden können.

Steuerpflichtig sind zunächst die Zinsen, die Sie als Anleger aus der Vermögensanlage erhalten, § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG. Entsteht bei der Rückzahlung des Nachrangdarlehens ein Gewinn, etwa, weil Sie dieses unter dem Nennwert von einem Dritten erworben haben und es zum Nennwert zurückgezahlt wird, oder führt die Veräußerung der Vermögensanlage an einen Dritten zu einem Gewinn, ist auch dieser steuerpflichtig (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 bzw. § 20 Abs. 2 Nr. 7 EStG).

Die Kapitalertragsteuer beträgt gemäß § 32d Abs. 1 EStG grds. 25 % der nach § 20 EStG ermittelten Einkünfte. Hinzu kommt der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der Bemessungsgrundlage. Sind Sie Mitglied einer Kirche oder einer anderen Religionsgemeinschaft, der ein Besteuerungsrecht zusteht, kommt noch die Kirchensteuer hinzu, die je nach Bundesland, in dem Sie ansässig sind, 8 oder 9 % der Bemessungsgrundlage beträgt. Bemessungsgrundlage sowohl für den Solidaritätszuschlag als auch für die Kirchensteuer ist der Betrag der vom jeweiligen Anleger zu entrichtenden Kapitalertragsteuer, nicht der steuerpflichtige Kapitalertrag selbst.

Liegt Ihr steuerpflichtiges Einkommen einschließlich Ihrer Kapitalerträge unter dem steuerlichen Grundfreibetrag, unterbleibt die Erhebung der Kapitalertragsteuer. In einzelnen Fällen ist es auch möglich, dass

der persönliche Steuersatz eines Anlegers unter dem Kapitalertragsteuersatz von 25 % liegt. Wenn Sie annehmen, dass dies bei Ihnen der Fall ist, können Sie gemäß § 32d Abs. 6 EStG beantragen, dass Ihre Kapitalerträge Ihren sonstigen Einkünften hinzugerechnet und der tariflichen Einkommensteuer unterworfen werden (sog. Günstigerprüfung).

Die tatsächlichen Werbungskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung der Vermögensanlage sind im Rahmen der Einkommensteuer nach § 20 Abs. 9 EStG nicht abzugsfähig. Stattdessen steht jedem Anleger pro Jahr ein pauschaler Werbungskostenabzug in Form des sogenannten Sparer-Pauschbetrags zur Verfügung. Dieser beträgt für einzeln veranlagte Anleger 1.000 EUR und für zusammen veranlagte Ehegatten 2.000 EUR pro Jahr. Der Sparer-Pauschbetrag kann für sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen, die ein Anleger während eines gesamten Jahres erzielt, nur einmal, also nicht für jede Anlage gesondert, in Anspruch genommen werden. Da die Emittentin nicht zum Quellensteuerabzug berechtigt und verpflichtet ist, müssen Sie den Sparer-Pauschbetrag in der Einkommensteuererklärung geltend machen, indem Sie die Anlage KAP ausfüllen.

Die Emittentin ist nicht verpflichtet, die auf die Erträge der Anleger aus der Vermögensanlage entfallende Einkommensteuer einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen.

Sie vereinnahmen Ihre Erträge daher ohne Steuerabzug und sind verpflichtet, diese durch ihre richtige und vollständige Angabe in der Anlage KAP zur Steuererklärung der ordnungsgemäßen Besteuerung zu unterwerfen.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Wird die Vermögensanlage von Todes wegen oder durch Schenkung unter Lebenden übertragen, kann dieser Vorgang je nach den Umständen des Einzelfalls erbschaft- oder schenkungsteuerpflichtig sein.

Die Steuer entsteht bei einer Übertragung der Vermögensanlage von Todes wegen grds. zum Zeitpunkt des Todes des übertragenden Anlegers, bei einer Schenkung der Vermögensanlage unter Lebenden zum Zeitpunkt des Vollzugs der Schenkung. § 9 ErbStG regelt jedoch zahlreiche Ausnahmen von diesem Grundsatz.

Zum Zwecke der Bemessung der Erbschaft- und Schenkungssteuer muss die Vermögensanlage bewertet werden. Da es sich bei den Forderungen des Anlegers aus der Vermögensanlage um Kapitalforderungen handelt, richtet sich die Bewertung nach §§ 11 Abs. 1 ErbStG, 12 BewG. Gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BewG sind Kapitalforderungen grds. mit dem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Solche besonderen Umstände können sich aus der Höhe der Verzinsung, aber auch aus der qualifizierten Nachrangigkeit der Ansprüche der Anleger aus der Vermögensanlage und dem erweiterten Eigenkapitalschutz sowie dann ergeben, wenn die Emittentin nicht in der Lage sein sollte, ihren Verpflichtungen zur Verzinsung und Rückzahlung der Anlagebeträge nachzukommen. Wie das zuständige Finanzamt bei der Festsetzung der Erbschaft- und Schenkungsteuer den Wert der Forderungen aus der Vermögensanlage bemessen wird, kann an dieser Stelle nicht abschließend gesagt werden. Sollten Sie beabsichtigen, ihre Vermögensanlage zu veräußern, sei Ihnen daher dringend geraten, eine steuerliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

Der Steuersatz richtet sich nach dem Grad der Verwandtschaft zwischen dem übertragenden Anleger und dem Begünstigten und dem Wert des steuerpflichtigen Erwerbs. Er beträgt zwischen 7 % und 50 % des steuerpflichtigen Erwerbs (§ 19 ErbStG). Je nach dem Grad seiner Verwandtschaft zu dem übertragenden Anleger kann der Empfänger der Übertragung auch unterschiedliche Steuerfreibeträge in Anspruch nehmen. Sie betragen zwischen 20.000 EUR und 500.000 EUR (§ 16 ErbStG).

Umsatzsteuer

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung der angebotenen Nachrangdarlehen unterliegen nicht der Umsatzsteuer.

Die wesentlichen

TATSÄCHLICHEN UND RECHTLICHEN RISIKEN

im Zusammenhang mit der Vermögensanlage

Einleitung

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um qualifizierte Nachrangdarlehen mit erweitertem Eigenkapitalschutz der Anleger an die Emittentin. Damit sind spezifische Risiken verbunden, die in diesem Kapitel dargestellt werden.

Im Folgenden werden sämtliche Risiken beschrieben, die der Emittentin zum Datum dieses Investment Memorandums bekannt sind und nach ihrer Auffassung wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der angebotenen Vermögensanlage haben.

Die Einteilung der Risikofaktoren in Kategorien sowie die Reihenfolge ihrer Darstellung beinhaltet keine Aussage über die Wahrscheinlichkeit, mit der sich die Risiken dieser Vermögensanlage nach Auffassung der Emittentin verwirklichen werden.

Mehrere der nachfolgend dargestellten Risiken können kumulativ eintreten; ihre Auswirkungen können sich gegenseitig verstärken.

Anleger sollten ihre Anlageentscheidungen erst treffen, wenn sie die vorliegende Risikobelehrung im Kontext der weiteren Ausführungen in diesem Investment Memorandum vollständig gelesen und verstanden haben. Sie sollten die angebotene Vermögensanlage nur zeichnen, wenn sie den Totalverlust ihres Anlagebetrags einschließlich der zum jeweiligen Zeitpunkt des möglichen Risikoeintritts noch nicht ausgezahlten Zinsen wirtschaftlich tragen können, ohne dass dadurch ihr Lebensstandard oder ihre finanzielle Planung beeinträchtigt wird.

Allgemeine Darstellung der Risiken

Mit der Zeichnung der angebotenen Vermögensanlage verpflichtet sich der Anleger zur Überlassung unternehmerischen Risikokapitals an die Emittentin. Infolge des qualifizierten Rangrücktritts und des erweiterten Eigenkapitalschutzes wird er hinsichtlich seiner Ansprüche auf Zinszahlung und Rückzahlung seines Anlagebetrags wie ein Gesellschafter der Emittentin behandelt, jedoch ohne durch die Zeichnung dieser Vermögensanlage die Rechte eines solchen zu erwerben. Mit dieser Ausgestaltung der angebotenen qualifizierten Nachrangdarlehen mit erweitertem Eigenkapitalschutz sind strukturelle Risiken verbunden, die von den im Folgenden beschriebenen Risikofaktoren bestimmt werden.

Je nachdem, ob und in welchem Ausmaß sich die nachfolgend dargestellten Risikofaktoren auf die Emittentin und / oder die angebotene Vermögensanlage auswirken, muss der Anleger jederzeit mit substanziellen Verlusten in Bezug auf den eingesetzten Anlagebetrag sowie die zum jeweiligen Zeitpunkt der Verwirklichung eines Risikos noch nicht ausgezahlten Zinsen rechnen. Es besteht das Risiko eines Totalverlustes der gesamten Anlage. Spezifische Faktoren, die in der Person oder Situation eines Anlegers liegen könnten, können darüber hinaus zur Schädigung seines weiteren Vermögens bis hin zu seiner Privatinsolvenz führen.

Spezifische Umstände, die zu einer Schädigung des weiteren Vermögens und zur Privatinsolvenz eines Anlegers führen können

Zunächst werden spezifische Umstände dargestellt, die in der Person oder Situation eines Anlegers liegen und in Verbindung mit der Realisation von Risiken aus dieser Vermögensanlage dazu führen können, dass der Anleger in Zahlungsschwierigkeiten gerät und Privatinsolvenz anmelden muss.

Fremdfinanzierung des Anlagebetrags

Die Fremdfinanzierung des Anlagebetrags ist - vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung zwischen dem Anleger und dem Darlehensgeber - mit der Verpflichtung zur Verzinsung und Rückzahlung des Fremdkapitals verbunden, die vom wirtschaftlichen Ergebnis dieser Vermögensanlage unabhängig ist. Sollten in Bezug auf die Verzinsung und Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage Verluste eintreten, könnten deren negative Auswirkungen auf die finanzielle Situation des Anlegers durch dessen Verpflichtungen aus einer möglichen Fremdfinanzierung des Anlagebetrags verstärkt werden. Zahlungsschwierigkeiten und im schlechtesten Fall die Privatinsolvenz des Anlegers können eintreten, wenn dieser zur Bedienung seiner Fremdkapitalverbindlichkeiten auf Rückflüsse aus der Vermögensanlage angewiesen ist, diese aber nicht in der erforderlichen Höhe vereinnahmt.

Steuerliche Folgen dieser Vermögensanlage

Infolge möglicher Erträge aus dieser Vermögensanlage könnte sich die steuerliche Situation des Anlegers insbesondere mit Blick auf die steuerliche Progression so verändern, dass sich seine Anlageentscheidung selbst bei positivem Ergebnis dieser Vermögensanlage insgesamt als wirtschaftlich nachteilig erweist. Zahlungsschwierigkeiten und im schlechtesten Fall die Privatinsolvenz sind möglich, wenn die Zeichnung dieser Vermögensanlage zu Steuernachzahlungen führt, die der Anleger aus seinen verfügbaren finanziellen Mitteln nicht leisten kann.

Kapitalbindung

Der Anlagebetrag des Anlegers ist während der Laufzeit dieser Vermögensanlage, also bis zur ersten Kündigungsmöglichkeit, und, wenn der qualifizierte Rangrücktritt (Nachrang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre) eingreift, für unbestimmte Zeit darüber hinaus, gebunden. Zahlungsschwierigkeiten und im schlechtesten Fall die Privatinsolvenz eines Anlegers können eintreten, wenn dieser den Anlagebetrag vor dem Ende der Bindungsfrist zur Deckung bestimmter Kosten benötigen sollte, da ein vorzeitiger Abruf des Anlagekapitals grds. nicht möglich ist.

Rückzahlungspflichten infolge des qualifizierten Rangrücktritts und des erweiterten Eigenkapitalschutzes

Sollte die Emittentin entgegen den Bestimmungen zum qualifizierten Rangrücktritt (Nachrang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre) oder zum erweiterten Eigenkapitalschutz Zahlungen aus dieser Vermögensanlage an den Anleger leisten, könnte dieser verpflichtet sein, solche Zahlungen an die Emittentin oder im Insolvenzfall an ihren Insolvenzverwalter zurückzugewähren. Dies kann zu Zahlungsschwierigkeiten und im schlechtesten Fall zur Privatinsolvenz eines Anlegers führen, wenn dieser bei Fälligkeit einer möglichen Rückzahlungspflicht nicht über die zur Deckung seiner Verbindlichkeit erforderlichen Mittel verfügt.

Spezifische Umstände, die zu Verlusten in Bezug auf den eingesetzten Anlagebetrag und die zum jeweiligen Zeitpunkt der möglichen Risikoverwirklichung noch nicht ausgezahlten Zinsen führen können

Nachfolgend werden die Faktoren dargestellt, die zu Verlusten in Bezug auf den eingesetzten Anlagebetrag und die zum jeweiligen Zeitpunkt der möglichen Risikoverwirklichung noch nicht ausgezahlten Zinsen führen können.

Keine Sicherheiten / keine Einlagensicherung

Mit der Zeichnung der angebotenen Vermögensanlage erwirbt der Anleger qualifiziert nachrangige Ansprüche auf Verzinsung und Rückzahlung seines Anlagebetrags, wobei für die Auszahlung der Zinsen zusätzlich die Einschränkung gilt, dass diese nur aus dem Teil des Eigenkapitals der Emittentin zulässig ist, der nicht gegen Ausschüttungen an deren Gesellschafter besonders geschützt ist. Keine Person oder Institution übernimmt eine Garantie dafür, dass der Anleger die vorgenannten Ansprüche realisieren wird. Insbesondere besteht keine privatrechtliche oder staatliche Einlagensicherung. Die Ansprüche des Anlegers aus dieser Vermögensanlage sind daher unbesichert, so dass das Risiko ihres Totalverlusts höher ist als bei einer besicherten Anlage.

Unternehmerisches Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche der Anleger und des erweiterten Eigenkapitalschutzes

Qualifizierter Rangrücktritt

Die für diese Vermögensanlage geltenden Anlagebedingungen regeln einen qualifizierten Rangrücktritt. Dieser besteht aus einem qualifizierten Nachrang für die Fälle der Liquidation und Insolvenz und einem Zahlungsvorbehalt für den Fall der Krise der Emittentin (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Er erstreckt sich auf sämtliche Forderungen, die dem Anleger auf der Grundlage dieser Vermögensanlage gegen die Emittentin zustehen können; dabei handelt es sich um die Ansprüche auf Zinsen und auf Rückzahlung seines Anlagebetrags sowie um alle darauf anfallenden Nebenforderungen (einzeln und zusammen auch als „Nachrangforderungen“ bezeichnet). Diese Nachrangforderungen des Anlegers treten im Rang hinter sämtliche weiteren gegen die Emittentin bestehenden, nicht qualifiziert nachrangigen Forderungen (mit Ausnahme der Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin) zurück und stehen im selben Rang wie die weiteren qualifiziert nachrangigen Forderungen anderer Gläubiger der Emittentin und die Forderungen der Gesellschafter der Emittentin auf Rückgewähr ihrer Einlagen. Den Nachrangforderungen der Anleger aus dieser Vermögensanlage gehen also folgende weiteren Forderungen vor:

- sämtliche gegen die Emittentin bestehenden regulären Forderungen im Sinne des § 38 der Insolvenzordnung (InsO); hierbei handelt es sich um den weitaus größten Teil der Verbindlichkeiten, die die Emittentin zum Datum dieses Investment Memorandums bereits begründet hat und voraussichtlich noch begründen wird, insbesondere, aber nicht ausschließlich, aus Lieferungen und Leistungen, Darlehen von Banken etc.; zu den regulären Forderungen gehören auch die Ansprüche der mit der Konzeption, Platzierung und Verwaltung dieser Vermögensanlage beauftragten Personen und Institutionen auf Zahlung ihrer Honorare, Provisionen und sonstigen Vergütungen (siehe dazu Seite 14 ff. dieses Investment Memorandums);
- sämtliche gegen die Emittentin bestehenden Forderungen, für die § 39 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 5 InsO einen gesetzlichen Nachrang anordnet; dies sind abschließend (1) die ab der Eröffnung eines etwaigen Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger; (2) die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme an einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin erwachsen; (3) Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die die Emittentin zu einer Geldzahlung verpflichten; (4) Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung der Emittentin; (5) nach Maßgabe des § 39 Abs. 4 und 5 InsO Forderungen auf Rückgewähr eines Gesellschafterdarlehens oder Forderungen aus Rechtshandlungen, die einem solchen Darlehen wirtschaftlich entsprechen.

Die Nachrangforderungen der Anleger aus dieser Vermögensanlage stehen im selben Rang wie die Forderungen weiterer Gläubiger, für die ebenfalls ein qualifizierter Rangrücktritt gilt. Dieser kann vertraglich vereinbart oder gesetzlich angeordnet werden. Voraussichtlich wird es sich dabei um Forderungen weiterer Anleger handeln, die ebenfalls qualifiziert nachrangige Finanzinstrumente und Finanzanlagen der Emittentin aus der vorliegenden und anderen Emissionen zeichnen werden. Zudem ist nicht ausgeschlossen, dass auch andere Gläubiger mit der Emittentin im Hinblick auf bestimmte Forderungen einen qualifizierten Rangrücktritt vereinbaren werden.

Weiter stehen die Nachrangforderungen der Anleger aus dieser Vermögensanlage im selben Rang wie die Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin. Hierbei handelt es sich um Ansprüche der Gesellschafter der Emittentin, die auf die Rückzahlung ihrer Anteile am Stammkapital der Emittentin gerichtet sind.

Die Anleger können ihre Nachrangforderungen aus dieser Vermögensanlage erst dann und nur insoweit gegen die Emittentin geltend machen, als diese zuvor sämtliche Forderungen ihrer weiteren Gläubiger, für die nicht ebenfalls ein qualifizierter Rangrücktritt gilt und bei denen es sich auch nicht um Einlagenrückgewähransprüche ihrer Gesellschafter handelt, vollständig erfüllt hat. Die Nachrangforderungen der Anleger aus dieser Vermögensanlage dürfen erst nach vollständiger Befriedigung dieser im Rang vorgehenden Forderungen quotal gleichmäßig mit den weiteren qualifiziert nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin und etwaigen Einlagenrückgewähransprüchen der Gesellschafter der Emittentin ausschließlich aus freien liquiden Mitteln befriedigt werden.

Der qualifizierte Rangrücktritt hat damit zur Folge, dass die Anleger mit ihren Anlagebeträgen vergleichbare Risiken tragen wie die Gesellschafter der Emittentin hinsichtlich ihrer Einlagen. Das Risikoprofil dieser Vermögensanlage unterscheidet sich damit deutlich von dem eines regulären Darlehens mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung und ist mit dem einer unternehmerischen Beteiligung vergleichbar, da die Anlagebeträge der Anleger eine eigenkapitalähnliche Haftungsfunktion übernehmen und denjenigen Gläubigern, die mit ihren Forderungen gegen die Emittentin keinem qualifizierten Rangrücktritt unterliegen und deren Forderungen auch nicht in Einlagenrückgewähransprüchen bestehen, als Haftungsgegenstand dienen. Anleger erwerben mit der Zeichnung dieser Vermögensanlage jedoch ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegen die Emittentin auf Zinszahlung und Rückzahlung ihrer Anlagebeträge. Sie werden keine Gesellschafter und können den Eintritt der genannten Risiken daher nicht durch die Geltendmachung von Auskunfts-, Einsichts-, Kontroll- und Mitspracherechten beeinflussen.

Der qualifizierte Rangrücktritt kann vor allem in Krisensituationen, wenn zum Zeitpunkt der Geltendmachung einer Nachrangforderung bereits ein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin gegeben ist oder gerade durch die Erfüllung einer solchen Nachrangforderung entstehen würde, sowie in den Fällen der Insolvenz und Liquidation der Emittentin dazu führen, dass die Anleger ihre Nachrangforderungen aus dieser Vermögensanlage dauerhaft nicht durchsetzen können, was wirtschaftlich dem Totalverlust dieser Forderungen gleichstehen würde.

Erweiterter Eigenkapitalschutz

Die für diese Vermögensanlage geltenden Anlagebedingungen sehen weiter vor, dass die Emittentin Zinszahlungen an die Anleger nur aus dem Teil ihres Eigenkapitals leisten darf, der nicht gegen Ausschüttungen an die Gesellschafter besonders geschützt ist. Gegen Ausschüttungen an Gesellschafter besonders geschützt sind das Stammkapital, alle Rücklagen sowie die Teile des Bilanzgewinns, die nach den Vorschriften des Gesellschaftsrechts und den Rechnungslegungsvorschriften nicht für Ausschüttungen an die Gesellschafter der Emittentin verwendet werden dürfen.

Im Einzelnen gilt dabei:

- Das Stammkapital besteht aus den Kapitaleinlagen, die die Gesellschafter in die Emittentin geleistet haben.
- Rücklagen sind (a) die in der Bilanz der Emittentin ausgewiesenen Kapital- und Gewinnrücklagen, (b) steuerfreie Rücklagen als Sonderposten mit Rücklagenanteil wie z.B. Ersatzbeschaffungsrücklagen, Rücklagen bei Zuschüssen zur Anschaffung oder Herstellung von Anlagegütern oder Rücklagen zur Förderung kleiner und mittlerer Betriebe („Ansparabschreibungen“) und (c) stille Rücklagen (stille Reserven).

- Teile des Bilanzgewinns der Emittentin, die nach den Vorschriften des Gesellschaftsrechts und den Rechnungslegungsvorschriften nicht für Ausschüttungen an die Gesellschafter der Emittentin verwendet werden dürfen, sind solche, die sogenannten Ausschüttungssperren unterliegen. Diese können daraus resultieren, dass die Emittentin von ihrem Wahlrecht Gebrauch macht, selbst geschaffene Vermögensgegenstände (§§ 268 Abs. 8, 248 Abs. 2 S. 1 HGB) oder den Überschuss latenter Steuern über die passiven Steuern zu aktivieren (§§ 268 Abs. 8, 274 Abs. 1 S. 2 HGB). Ausschüttungssperren bestehen auch in Höhe des aktiven Unterschiedsbetrags aus der Vermögensverrechnung (z.B. bei Rückdeckungsversicherungen und Pensionsrückstellungen, §§ 268 Abs. 8, 246 Abs. 2 S. 2 HGB) und können sich weiter aus der Umstellung des siebenjährigen auf den zehnjährigen Marktzinssatz bei der Berechnung der Pensionsrückstellung (§ 253 VI S. 2 HGB) ergeben.

Die Rechtsposition der Anleger dieser Vermögensanlage ist also auch insoweit mit der der Gesellschafter der Emittentin vergleichbar (ohne dass die Anleger mit der Zeichnung dieser Vermögensanlage Gesellschafter der Emittentin werden), als diese nur Zinsen aus dieser Vermögensanlage erhalten, wenn und soweit ohne das Bestehen ihrer Zinsansprüche Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter der Emittentin geleistet werden dürften, wobei allerdings die Zinsansprüche der Anleger Verbindlichkeiten der Emittentin darstellen und, soweit sie bestehen, gewinnmindernd wirken.

Durchschlagen von Risiken, die auf anderen Investitionsebenen bestehen

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Zweckgesellschaft, die als Finanzierungsvehikel ausschließlich dazu gegründet wurde, am Kapitalmarkt Anlegergelder zu akquirieren und diese den weiteren Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe zur Finanzierung von deren Investitionen zur Verfügung zu stellen. Die interne Ausleihung der Anlegergelder innerhalb der FIM-Unternehmensgruppe erfolgt dabei mittels qualifiziert nachrangiger Darlehen mit erweitertem Eigenkapitalschutz, deren Bedingungen mit den Bedingungen dieser Vermögensanlage vergleichbar sind. Im Rahmen der vorliegenden Emission ist vorgesehen, dass der Emissionserlös aus dem Angebot dieser Vermögensanlage in Form eines qualifiziert nachrangigen Darlehens mit erweitertem Eigenkapitalschutz von der Emittentin an die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ausgeliehen wird, die ihn wiederum in Form qualifiziert nachrangiger Darlehen mit erweitertem Eigenkapitalschutz verschiedenen Immobiliengesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe zur Verfügung stellen wird. Die Immobiliengesellschaften sollen die Einnahmen aus dem Angebot dieser Vermögensanlage in den Ankauf neuer und die Optimierung bestehender Immobilien investieren. Verzinsung und Rückzahlung der Anlegergelder erfolgen durch die jeweiligen Immobiliengesellschaften an die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und durch diese an die Emittentin. Mangels weiterer Geschäftstätigkeiten und anderweitiger Kapitalrücklagen wird die Emittentin voraussichtlich nur insoweit in der Lage sein, ihren Verpflichtungen zur Zinszahlung und Rückzahlung dieser Vermögensanlage nachzukommen, als sie von der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH diejenigen Zahlungen erhält, die ihr aufgrund der Ausleihung der Anlegergelder vereinbarungsgemäß zustehen. Da die Zahlungsfähigkeit der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH als direkter Darlehensnehmerin der Emittentin neben den Kapitalflüssen aus ihrer weiteren Geschäftstätigkeit auch von den Rückflüssen aus den mit den Anlegergeldern finanzierten Ausleihungen an die Immobiliengesellschaften abhängig ist, tragen die Anleger neben den Bonitätsrisiken der Emittentin und der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH auch die Bonitätsrisiken der Immobiliengesellschaften, die maßgeblich vom wirtschaftlichen Erfolg von deren Immobilieninvestitionen bestimmt wird. Die Risiken dieser Investitionen schlagen somit auf die angebotene Vermögensanlage durch. Bei der Bewertung sämtlicher mit der Verwendung der Anlegergelder verbundenen Risiken wirken sich die gruppenintern geltenden qualifizierten Rangrücktrittsvereinbarungen sowie der ebenfalls gruppenintern geltende erweiterte Eigenkapitalschutz dabei zusätzlich risikoe erhöhend aus.

Liquiditätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt nicht über ausreichend Liquidität verfügt, um die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus dieser Vermögensanlage zu erfüllen. Liquidität besteht in den Bargeldbeständen, Bankguthaben und kurzfristig in Geld umsetzbaren Vermögensgegenständen eines Unternehmens. Aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts stehen für die Verzinsung und Rückzahlung dieser Vermögensanlage nur diejenigen liquiden Mittel zur Verfügung, die nach vollständiger Befriedigung sämtlicher nicht qualifiziert nachrangiger Verbindlichkeiten der Emittentin mit Ausnahme der Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin verbleiben. Entsprechendes gilt aufgrund vergleichbarer Rangrücktrittsvereinbarungen für die Zahlungen der Immobiliengesellschaften an die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und die Zahlungen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH an die Emittentin. Fehlende Liquidität führt zur Zahlungsunfähigkeit und stellt gemäß § 17 InsO einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Unternehmens dar. Gemäß § 18 InsO bildet auch drohende Zahlungsunfähigkeit einen Insolvenzeröffnungsgrund. Aufgrund des in den Anlagebedingungen für diese Vermögensanlage geregelten Zahlungsvorbehalts (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre) dürfen keine Zahlungen auf die Nachrangforderungen der Anleger geleistet werden, wenn und soweit dadurch die Zahlungsunfähigkeit oder die drohende Zahlungsunfähigkeit der Emittentin verursacht werden würde oder die Zahlungsunfähigkeit zum vorgesehenen Zeitpunkt der Zahlung schon besteht. Entsprechendes gilt auf den weiteren Ebenen des Finanzierungs- und Investitionsprozesses für die Immobiliengesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe und die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH. Fehlende Liquidität kann zum teilweisen und vollständigen Verlust der eingesetzten Anlagebeträge und der zum jeweiligen Zeitpunkt der Risikoverwirklichung noch nicht ausgezahlten Zinsen führen.

Risiko der Überschuldung

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin in Überschuldung gerät. Überschuldung liegt nach § 19 InsO vor, wenn das Vermögen der Emittentin ihre Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, es sei denn, die Fortführung des Unternehmens in den nächsten zwölf Monaten ist nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich. Nach den Anlagebedingungen für diese Vermögensanlage dürfen die Nachrangforderungen der Anleger nicht erfüllt werden, wenn zum Zeitpunkt ihrer Fälligkeit bei der Emittentin bereits eine Überschuldung vorliegt oder gerade durch die Erfüllung der jeweiligen Nachrangforderung entstehen würde. Aufgrund entsprechender Vereinbarungen hinsichtlich der Ausleihung der Anlegergelder innerhalb der FIM-Unternehmensgruppe existieren auf allen weiteren Ebenen des Finanzierungs- und Investitionsprozesses vergleichbare Risiken. Eine bereits bestehende oder drohende Überschuldung kann somit zum teilweisen und vollständigen Verlust der eingesetzten Anlagebeträge und der zum jeweiligen Zeitpunkt der Risikoverwirklichung noch nicht ausgezahlten Zinsen führen.

Risiken infolge von Insolvenz und Liquidation

Sollte es infolge von Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO), drohender Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) oder Überschuldung (§ 19 InsO) zur Insolvenz der Emittentin kommen, werden die Nachrangforderungen der Anleger aus dieser Vermögensanlage erst erfüllt, wenn alle Ansprüche sämtlicher weiteren Gläubiger der Emittentin, für die nicht ebenfalls ein qualifizierter Rangrücktritt gilt und bei denen es sich nicht um Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin handelt, vollständig erfüllt sind. Da der qualifizierte Rangrücktritt insolvenzverhindernde Funktion hat und die Nachrangforderungen der Anleger aus dieser Vermögensanlage daher bei der Prüfung, ob bei der Emittentin ein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens vorliegt, außer Betracht bleiben, ist es nach Eintritt einer Insolvenz unwahrscheinlich, dass die Anleger noch Zahlungen aus dieser Vermögensanlage erhalten werden, d.h., dass im Insolvenzfall regelmäßig mit dem Totalverlust des eingesetzten Kapitals und der zum Zeitpunkt der Risiko-

verwirklichung jeweils noch nicht ausgezahlten Zinsen zu rechnen ist. Der qualifizierte Rangrücktritt gilt auch im Fall einer Liquidation der Emittentin. Auch im Liquidationsverfahren müssen also sämtliche Ansprüche aller weiteren Gläubiger der Emittentin, die nicht ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt unterliegen, vollständig erfüllt sein, bevor die Ansprüche der Anleger aus dieser Vermögensanlage befriedigt werden dürfen. Da im Rahmen der Weiterreichung der Anlegergelder innerhalb der FIM-Unternehmensgruppe durch die Emittentin an die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und durch diese an die Immobiliengesellschaften vergleichbare qualifizierte Rangrücktrittsvereinbarungen getroffen werden, gelten entsprechende Risiken auch auf den weiteren Ebenen des Finanzierungs- und Investitionsprozesses und schlagen auf die Anleger durch.

Bonitätsratings

Bonitätsratings für Unternehmen der FIM-Unternehmensgruppe beziehen sich ausschließlich auf kurzfristige und nicht qualifiziert nachrangige Verbindlichkeiten und lassen keine Rückschlüsse auf die Zuverlässigkeit zu, mit der die Emittentin und die weiteren in den Finanzierungs- und Investitionsprozess einbezogenen Unternehmen der FIM-Unternehmensgruppe ihre Verbindlichkeiten auf Verzinsung und Rückzahlung der ihnen aus der Emission dieser Vermögensanlage überlassenen Mittel erfüllen werden. Bonitätsratings sollten bei der Anlageentscheidung der Anleger daher keine positive Rolle spielen.

Risiken infolge unternehmerischer Fehlentscheidungen

Auf allen Ebenen des Finanzierungs- und Investitionsprozesses, d.h. sowohl bei der Emittentin als auch bei der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH als auch bei den Immobiliengesellschaften, können Fehlentscheidungen der jeweiligen Geschäftsleitung dazu führen, dass mögliche Gewinne nicht realisiert und Verluste erwirtschaftet werden. Nachteilige unternehmerische Entscheidungen können somit die Fähigkeit der betroffenen Gesellschaft beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen zur Zinszahlung und Rückzahlung in Bezug auf die ihr überlassenen Mittel aus der Emission dieser Vermögensanlage nachzukommen.

Interessenkonflikte (Hinweis auf besondere Umstände)

- Nachteilige unternehmerische Entscheidungen können durch Interessenkonflikte verursacht oder begünstigt werden, wobei vom Vorliegen eines Interessenkonflikts immer dann auszugehen ist, wenn persönliche Umstände oder die eigene wirtschaftliche Tätigkeit bzw. Tätigkeit für weitere Unternehmen geeignet sind, einen Entscheidungsträger eines Unternehmens, bspw. einen Geschäftsleiter, eine andere zur Geschäftsführung und / oder Vertretung befugte Person oder einen Mehrheitsgesellschafter, in der Ausübung seiner oder ihrer Tätigkeit ausschließlich zum Wohle dieses Unternehmens zu beeinträchtigen. Interessenkonflikte können auf allen Ebenen des Finanzierungs- und Investitionsprozesses auftreten und zur Folge haben, dass das betroffene Unternehmen seinen jeweiligen Pflichten zur Zinszahlung und Rückzahlung der ihm überlassenen Anlegergelder nicht wie geschuldet nachkommen kann. Besondere Umstände ergeben sich daraus, dass die Unternehmen der FIM-Unternehmensgruppe, einschließlich der Emittentin, der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der Immobiliengesellschaften, in vielfältiger Weise miteinander verbunden sind. Eine Übersicht über die Unternehmen der FIM-Unternehmensgruppe und deren Gesellschafter, Geschäftsführer und Prokuristen bietet das auf Seite 22 ff. dieses Investment Memorandums abgedruckte Organigramm. Insbesondere existieren folgende Mehrfachstellungen von Gesellschaftern und Organen in den Unternehmen der FIM-Unternehmensgruppe:

Herr Hans-Joachim Fleischer (im Organigramm auf Seite 22ff.: „HF“) ist Prokurist in folgenden zur FIM-Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften:

- FIM Holding GmbH
- FIM Beteiligungs Alpha GmbH
- ZIF Immobilien Holding GmbH
- ZIF Grundbesitz 1 GmbH
- FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 7 und 9 bis 13 Alpha GmbH
- HD ImmoConsult GmbH
- FIM BauManagement GmbH
- FIM Finanz GmbH
- FIM Finanz 1 bis 8 GmbH
- FIM EinzelhandelsInvest 1 bis 6 GmbH
- FIM Invest GmbH
- FIM Consult GmbH
- FIM Immobilien Holding Beta GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 6 und 8 bis 13 Beta GmbH
- FIMC2 Beteiligungs GmbH
- FIM Immobilien Holding Gamma GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 12 Gamma GmbH
- FIM Immobilien Holding Delta GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 8 Delta GmbH
- FMZ Hirschaid GmbH
- FIM Immobilien Holding Epsilon GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 8 Epsilon GmbH
- FIMK Grundbesitz 1 GmbH

Herr Jan Lerke (im Organigramm auf Seite 22 ff.: „JL“) ist Geschäftsführer in folgenden Unternehmen der FIM-Unternehmensgruppe:

- FIM Holding GmbH
- FIM Beteiligungs Alpha GmbH
- ZIF Immobilien Holding GmbH
- ZIF Grundbesitz 1 GmbH
- FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 7, 9 bis 13 Alpha GmbH
- HD ImmoConsult GmbH
- FIM BauManagement GmbH
- FIM Finanz GmbH
- FIM Finanz 1 bis 8 GmbH
- FIM EinzelhandelsInvest 1 bis 6 GmbH
- FIM Invest GmbH
- FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG (als Geschäftsführer der Komplementärin)
- FIM Consult GmbH
- FIM Immobilien Holding Beta GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 6, 8 bis 13 Beta GmbH
- FIM Immobilien Holding Gamma GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 12 Gamma GmbH
- FIM Immobilien Holding Delta GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 8 Delta GmbH
- FMZ Hirschaid GmbH
- FIM Immobilien Holding Epsilon GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 8 Epsilon GmbH
- FIMK Grundbesitz 1 GmbH

Darüber hinaus ist Herr Lerke Prokurist in folgenden Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe:

- FIMC2 Beteiligungs GmbH

Herr Tobias Heerwagen (im Organigramm auf Seite 22 ff.: „TH“) ist Geschäftsführer der FIMC2 Beteiligungs GmbH. Darüber hinaus ist er Prokurist in folgenden zur FIM-Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften:

- FIM Holding GmbH
- FIM Beteiligungs Alpha GmbH
- ZIF Immobilien Holding GmbH
- ZIF Grundbesitz 1 GmbH
- FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 7 und 9 bis 13 Alpha GmbH
- HD ImmoConsult GmbH
- FIM Baumanagement GmbH
- FIM Finanz GmbH
- FIM Finanz 1 bis 8 GmbH
- FIM EinzelhandelsInvest 1 bis 6 GmbH
- FIM Invest GmbH
- FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG
- FIM Consult GmbH
- FIM Immobilien Holding Beta GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 6, 8 bis 13 Beta GmbH
- FIM Immobilien Holding Gamma GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 12 Gamma GmbH
- FIM Immobilien Holding Delta GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 8 Delta GmbH
- FMZ Hirschaid GmbH
- FIM Immobilien Holding Epsilon GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 8 Epsilon GmbH
- FIMK Grundbesitz 1 GmbH

Herr André Haase (im Organigramm auf den Seiten 22 ff.: „AHa“) ist Prokurist in folgenden zur FIM-Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften:

- FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 7 und 9 bis 13 Alpha GmbH
- HD ImmoConsult GmbH
- FIM Finanz 1 bis 8 GmbH
- FIM EinzelhandelsInvest 1 bis 6 GmbH
- FIM Invest GmbH
- FIM Immobilien Holding Beta GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 6, 8 bis 13 Beta GmbH
- FIMC2 Beteiligungs GmbH
- FIM Immobilien Holding Gamma GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 12 Gamma GmbH
- FIM Immobilien Holding Delta GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 8 Delta GmbH
- FMZ Hirschaid GmbH
- FIM Immobilien Holding Epsilon GmbH
- FIM Grundbesitz 1 bis 8 Epsilon GmbH
- FIMK Grundbesitz 1 GmbH

Herr Hans-Joachim Fleischer ist unmittelbar oder mittelbar Allein- oder Mehrheitsgesellschafter sämtlicher zur FIM-Unternehmensgruppe gehörender Gesellschaften mit Ausnahme der FIM Grundbesitz 5, 10 bis 12 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 4, 5 und 8 Beta GmbH, FIMC2 Beteiligungs GmbH, FIM Grundbesitz 2 Gamma GmbH und FIM Grundbesitz 3 und 6 Delta GmbH, in denen er unmittelbarer oder mittelbarer Minderheitsgesellschafter ist, sowie der ZIF Grundbesitz 1 GmbH, FIMA Beteiligungs GmbH, FIMC Beteiligungs GmbH, FIMCU Beteiligungs GmbH und FIMD Beteiligungs GmbH, an denen er nicht beteiligt ist.

Im Rahmen des angestrebten Finanzierungs- und Investitionsprozesses können im Einzelfall Interessengegensätze auftreten, so zum Beispiel dann, wenn verschiedene Immobiliengesellschaften um den Erwerb günstiger Anlageobjekte konkurrieren oder infolge wirtschaftlicher Schwierigkeiten Zahlungen zwischen den eingebundenen Gesellschaften nicht wie geschuldet geleistet werden können. In solchen Fällen besteht das Risiko, dass sich kritische Entscheidungen konfliktbedingt zum Nachteil der Emittentin und ihrer Anleger auswirken.

Ausfall und Verlust von Schlüsselpersonen

Die Qualität unternehmerischer Entscheidungen kann auf allen Ebenen des Finanzierungs- und Investitionsprozesses durch den Verlust von Schlüsselpersonen beeinträchtigt werden, wobei man unter Schlüsselpersonen solche Organe und Mitarbeiter eines Unternehmens versteht, die durch ihre Kenntnisse, Erfahrungen und Verbindungen besondere Bedeutung für dessen unternehmerischen Erfolg haben. Als Schlüsselpersonen der in die Investition der Einnahmen aus dem Angebot dieser Vermögensanlage einbezogenen Gesellschaften sind wegen ihrer Expertise im Handelsimmobilien- und Finanzierungsbereich und ihrer Funktionen in verschiedenen Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe insbesondere Herr Hans-Joachim Fleischer, Herr Jan Lerke, Herr Tobias Heerwagen, Herr Adrian Harmansa und Herr Andre Haase zu nennen. Der Ausfall jeder dieser Personen kann sich, sofern er nicht alsbald gleichwertig kompensiert wird, nachhaltig negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis dieser Vermögensanlage auswirken.

Keine Gesellschafterstellung der Anleger

Mit der Zeichnung dieser Vermögensanlage werden die Anleger keine Gesellschafter der Emittentin, der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der Immobiliengesellschaften, und können die dort getroffenen unternehmerischen Entscheidungen in keiner Weise beeinflussen oder kontrollieren.

Blind-Pool-Risiko

Zum Datum dieses Investment Memorandums steht nicht fest, wie die Einnahmen aus dem Angebot dieser Vermögensanlage konkret verwendet werden. So kann derzeit weder eine präzise Aussage darüber getroffen werden, an welche Immobiliengesellschaften die Anlegermittel über die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ausgeliehen werden, noch, in welche konkreten Anlageobjekte (Immobilien) sie letztlich investiert werden. Daraus ergibt sich das Risiko, dass der Anleger zum Zeitpunkt seiner Anlageentscheidung die Qualität der Anlageobjekte nicht beurteilen kann. Dies kann zu einer unvollständigen oder unzutreffenden Risikobewertung führen.

Risiken im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Befreiung von der Pflicht zur Aufstellung eines Verkaufsprospekts

Da der Preis jedes angebotenen Anteils dieser Vermögensanlage mindestens 200.000 EUR je Anleger beträgt, sind nach Auffassung der Emittentin die Vorschriften des VermAnlG über die Pflicht zur Aufstellung eines Verkaufsprospekts und / oder eines Vermögensanlagen-Informationsblattes nicht anwendbar (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 c) VermAnlG). Dies führt dazu, dass für die Vermögensanlage kein Verkaufsprospekt und kein Vermögensanlagen-Informationsblatt mit gesetzlich vorgeschriebenem Inhalt erstellt wurde und auch keine Prüfung des vorliegenden Angebots und der dazu verfügbaren Informationsunterlagen durch eine Aufsichtsbehörde erfolgt ist. Darüber hinaus sind bestimmte, dem Anlegerschutz dienende, gesetzliche Vorschriften auf das vorliegende Angebot nicht anwendbar und werden von der Emittentin in Bezug auf das vorliegende Angebot nicht befolgt. Dazu gehören insbesondere die Regelung des § 5a VermAnlG, wonach die Kündigungsfrist bei Vermögensanlagen mindestens sechs Monate betragen muss, des § 5b Abs. 2 VermAnlG, wonach Vermögensanlagen, bei denen die Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts oder Vermögensanlagen-Informationsblatts nicht konkret bestimmt sind, nicht öffentlich angeboten werden dürfen, und des § 5b Abs. 3 VermAnlG, der bestimmt, dass Vermögensanlagen nur im Wege der Anlageberatung oder Anlagevermittlung durch ein Wertpapierdienstleistungsunternehmen oder einen Finanzanlagenvermittler vertrieben werden dürfen. Daraus resultiert das Risiko, dass der jeweilige Anleger möglicherweise nicht alle Informationen erlangt, die er für eine verantwortungsbewusste Anlageentscheidung benötigt, und auch nicht den Schutz der genannten gesetzlichen Bestimmungen genießt. Daraus ergeben sich für Anleger in dieser Vermögensanlage erhöhte Risiken.

Rechtliches und regulatorisches Risiko

Es bestehen rechtliche und regulatorische Risiken, denen die Geschäftstätigkeit der Emittentin und der weiteren in den Finanzierungs- und Investitionsprozess einbezogenen Gesellschaften sowie das Angebot und die Durchführung dieser Vermögensanlage unterworfen sind.

Fehlinterpretation anwendbarer Rechtssätze

Es besteht das Risiko, dass die Entscheidungsträger der Emittentin und ihre Berater rechtliche und regulatorische Bestimmungen, die auf die beabsichtigte Verwendung des Emissionserlöses sowie auf das Angebot und die Durchführung dieser Vermögensanlage anwendbar sind, fehlerhaft interpretieren. In der Folge kann es zu Fehleinschätzungen in Bezug auf die Zulässigkeit einzelner oder sämtlicher geplanter Maßnahmen im Zusammenhang mit der Geschäfts- und Emissionstätigkeit der Emittentin und / oder den beabsichtigten Investitionen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der Immobiliengesellschaften, die dafür geltenden Bedingungen und die damit verbundenen Kosten, kommen. Sollte die beabsichtigte Verwendung der Einnahmen aus dem Angebot dieser Vermögensanlage oder das Angebot und die Durchführung dieser Vermögensanlage selbst nicht oder nicht zu den Bedingungen zulässig sein, die den Planungen, Kalkulationen und Prognosen der Emittentin zugrunde liegen, oder sollten damit aus Rechtsgründen relevante Mehrkosten verbunden sein, kann sich dies nachteilig auf die Fähigkeit der Emittentin zur Verzinsung und Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage auswirken.

Änderungen anwendbarer Gesetze und Verordnungen

Es besteht das Risiko, dass sich die einschlägigen Gesetze und Verordnungen einschließlich ihrer Anwendung durch die öffentliche Verwaltung und ihrer Auslegung durch die Gerichte nach Erstellung dieses Investment Memorandums so ändern, dass die geplante Investition des Nettoemissionserlöses oder das Angebot und die Durchführung dieser Vermögensanlage nachträglich unzulässig oder aufgrund unvorhergesehener neuer Anforderungen und Auflagen wesentlich erschwert oder unmöglich werden, oder dass im Zusammenhang mit der Geschäfts- und Emissionstätigkeit der Emittentin, der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der Immobiliengesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe und der geplanten Verwendung der Einnahmen aus dem Angebot dieser Vermögensanlage zusätzliche, nicht eingeplante Kosten entstehen. Dadurch könnte die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen zur Verzinsung und Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage nachzukommen, beeinträchtigt werden.

Aufsichtsrechtliche Risiken

Das Angebot dieser Vermögensanlage unterliegt speziellen Risiken, die sich aus dem für die Aufsicht über die Kapitalmärkte geltenden Recht ergeben.

- Es besteht das Risiko, dass diese Vermögensanlage aufgrund ihrer Gestaltung als erlaubnispflichtiges Bankgeschäft oder erlaubnispflichtige Finanzdienstleistung im Sinne des § 1 KWG angesehen wird und die Emittentin in Ermangelung der erforderlichen Erlaubnis das Bankgeschäft nicht betreiben oder die Finanzdienstleistung nicht erbringen darf. Ein solches Risiko ergibt sich insbesondere, aber nicht ausschließlich, daraus, dass der in den Anlagebedingungen geregelte qualifizierte Rangrücktritt (Nachrang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre) nicht anerkannt werden könnte, sodass die Emittentin mit dem Angebot und der Durchführung dieser Vermögensanlage unerlaubte Einlagengeschäfte betreiben könnte.
- Weiter besteht das Risiko, dass diese Vermögensanlage aufgrund ihrer Gestaltung als Investmentvermögen im Sinne der europäischen Richtlinie 2011/621/EU angesehen werden könnte, für dessen Verwaltung eine behördliche Erlaubnis erforderlich ist, und dass die Emittentin die Vermögensanlage in Ermangelung einer solchen Erlaubnis nicht anbieten und oder durchführen darf.
- Schließlich besteht das Risiko, dass die Zulässigkeit des Angebots dieser Vermögensanlage nach Auffassung der zuständigen Behörden und Gerichte von der Erstellung und Billigung eines Verkaufsprospekts nach gesetzlichen Vorschriften abhängig ist, insbesondere weil die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständige Aufsichtsbehörde die Anwendbarkeit der von der Emittentin in Anspruch genommenen Prospektausnahme nicht anerkennen könnte, und die Vermögensanlage mangels Vorliegens eines solchen Prospekts nicht angeboten werden darf.

Soweit diese Vermögensanlage verbotswidrig angeboten und oder durchgeführt wird, besteht das Risiko behördlich oder gerichtlich angeordneter Vertriebsuntersagungen, Rückabwicklungsanordnungen und Strafzahlungen. Die Realisierung der vorgenannten aufsichtsrechtlichen Risiken kann sich nachteilig auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, ihren Verpflichtungen zur Zins- und Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlage nachzukommen.

Steuerliche Risiken

Es besteht das Risiko, dass die Entscheidungsträger der Emittentin und ihre Berater die auf diese Vermögensanlage und die geplante Verwendung des Nettoemissionserlöses anwendbaren steuerlichen Gesetze und Verordnungen einschließlich ihrer Anwendung durch die Finanzverwaltung und ihrer Auslegung durch die Finanzgerichte fehlerhaft eingeschätzt haben, oder dass sich das für die geplante Mittelverwendung oder die Erträge aus und die Transaktionen mit der angebotenen Vermögensanlage relevante Steuerrecht einschließlich seiner Anwendung durch die Finanzverwaltung und seiner Auslegung durch die Finanzgerichte nach der Veröffentlichung dieses Angebots oder nach Zeichnung der Vermögensanlage durch den jeweiligen Anleger ändert. Nachträgliche Änderungen des einschlägigen Steuerrechts können unter Umständen Rückwirkung entfalten. Fehlinterpretationen und Änderungen des einschlägigen Steuerrechts könnten eine gegenüber den Prognosen höhere Besteuerung der Umsätze und Erträge im Zusammenhang mit der geplanten Geschäftstätigkeit der Emittentin, der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH sowie der Immobiliengesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe und dieser Vermögensanlage zur Folge haben. Je nachdem, auf welcher Ebene eine abweichende Umsatz- oder Ertragsbesteuerung durchschlägt, kann sie ein geringeres Nachsteuerergebnis des jeweiligen Anlegers aus dieser Vermögensanlage zur Folge haben oder dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, Zins- und Rückzahlung dieser Vermögensanlage wie geschuldet zu leisten.

Risiken im Zusammenhang mit dem Ankauf, der Optimierung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien durch die Immobiliengesellschaften

Aufgrund des auf Seite 27 ff. dieses Investment Memorandums dargestellten Investitionsprozesses tragen die Anleger die Risiken der Immobilieninvestitionen der zur FIM-Unternehmensgruppe gehörenden Immobiliengesellschaften. Da es sich bei der unmittelbaren Empfängerin der Einnahmen aus dem Angebot dieser Vermögensanlage, der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, um die Cashpool-Gesellschaft der FIM Unternehmensgruppe handelt, deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von dem Ergebnis der Geschäftstätigkeit sämtlicher gruppenangehöriger Gesellschaften abhängt, bezieht sich dieses Risiko nicht ausschließlich auf die Geschäftstätigkeit der Immobiliengesellschaften, an die die Einnahmen aus dem Angebot dieser Vermögensanlage weitergereicht werden, sondern auf die Investitionstätigkeiten sämtlicher Immobiliengesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe. Diese werden im Folgenden dargestellt.

Erhältlichkeit geeigneter Investitionsobjekte am Markt

Soweit die Nettoeinnahmen aus dem Angebot dieser Vermögensanlage nicht in die Optimierung bereits im Bestand der FIM-Unternehmensgruppe befindlicher Immobilien, sondern in den Ankauf neuer Immobilien investiert werden sollen, besteht das Risiko, dass am Immobilienmarkt nicht ausreichend geeignete Immobilien erhältlich sind, die den auf Seite 29 ff. dieses Investment Memorandums abgedruckten Investitionskriterien entsprechen. Die von den Anlegern über die angebotene Vermögensanlage zur Verfügung gestellten Gelder könnten dann möglicherweise nicht oder nicht vollständig investiert werden, oder es müssten Investitionsobjekte angekauft werden, die wirtschaftlich weniger vorteilhaft sind als bei der Konzeption dieser Vermögensanlage angenommen.

Beschaffenheit und Wert von Immobilien

Beschaffenheit und Wert neu anzukaufender Immobilien könnten von der Geschäftsleitung der Immobiliengesellschaften falsch eingeschätzt werden. Eigenschaften, insbesondere Mängel, die sich nachteilig auf die Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit solcher Immobilien und die erzielbaren Mieten und Verkaufspreise auswirken oder ungeplante Instandsetzungskosten verursachen können, könnten beim Ankauf übersehen werden. Beschaffenheit und Wert von Immobilien können sich auch während der Haltedauer nachteilig verändern. So können nachträglich Schäden und Mängel sowohl an Immobilien entstehen, die mit den Einnahmen aus dem Angebot dieser Vermögensanlage neu angekauft werden, als auch an Immobilien, die sich bereits im Bestand der FIM-Unternehmensgruppe befinden und unter Einsatz von Anlegergeldern optimiert werden. Standortbezogene Faktoren wie etwa die Beschäftigungsverhältnisse und die Sozialstruktur im Einzugsbereich einer Immobilie können sich verschlechtern. In der Folge könnten Immobilien unvermietbar sein oder werden, es könnten geringere Mieten erzielt werden als kalkuliert, es könnten zusätzliche Investitionen erforderlich werden, und der bei einem möglichen Verkauf von Immobilien erzielbare Preis könnte geringer ausfallen als prognostiziert.

Leerstände; Auslaufen von Mietverträgen und Anschlussvermietung

Es besteht das Risiko, dass Immobilien zum Zeitpunkt ihres Ankafs oder ihrer Optimierung durch die jeweilige Immobiliengesellschaft leer stehen oder Mietverträge auslaufen. Es besteht das Risiko, dass die erstmalige oder erneute Vermietung einer solchen Immobilie nicht gelingt.

Gewährleistung, Haftung

Das deutsche Recht sieht für Immobilieneigentümer eine Vielzahl von Gewährleistungs- und Haftungstatbeständen vor, die teils verschuldensabhängig, teils auch verschuldensunabhängig ausgestaltet sind. Hier können nur die wichtigsten Haftungstatbestände dargestellt werden:

- Als Vermieter sind die Immobiliengesellschaften nach den mietvertraglichen Bestimmungen der §§ 535 ff. BGB verpflichtet, den Mietern die Immobilien in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Weist eine Immobilie Mängel auf, die ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufheben, ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, kann der Mieter die Miete angemessen herabsetzen (§ 536 Abs. 1 BGB). Dasselbe gilt beim Fehlen oder Wegfall einer dem Mieter zugesicherten Eigenschaft (§ 536 Abs. 2 BGB). Alternativ kann der Mieter gemäß § 536a Abs. 2 BGB in den dort genannten Fällen einen Mangel selbst beseitigen und den Ersatz der dafür erforderlichen Aufwendungen von der Immobiliengesellschaft verlangen.
- Ist ein Mangel bereits bei Abschluss des Mietvertrags vorhanden oder entsteht er später aufgrund eines Umstands, den die Immobiliengesellschaft als Vermieterin zu vertreten hat, kann der Mieter darüber hinaus Schadensersatz verlangen (§ 536a Abs. 1 BGB). Hierbei besteht insbesondere das Risiko der Haftung für Betriebsausfallschäden, die ein gewerblicher Mieter infolge eines Mangels der Immobilie erleiden könnte.
- § 4 Abs. 3 des Bundesbodenschutzgesetzes sieht vor, dass der Eigentümer einer Immobilie den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so sanieren muss, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Die jeweilige Immobiliengesellschaft müsste, wenn bei einem in ihrem Eigentum gehaltenen Grundstück schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorhanden sind, verschuldensunabhängig auf eigene Kosten die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ergreifen.
- Die §§ 836 ff. BGB ordnen eine verschuldensabhängige Haftung des Grundstücks- oder Gebäudebesitzers oder Gebäudeunterhaltungspflichtigen für von dem Grundstück oder Gebäude verursachte Schäden an. Somit besteht das Risiko, dass Dritte infolge der Beschaffenheit eines im Eigentum einer Immobiliengesellschaft stehenden Grundstücks Schäden erleiden, für die die betreffende Immobiliengesellschaft haftet.

Es ist nicht gewährleistet, dass alle denkbaren Haftungsrisiken vollständig versicherbar sind und die Versicherungsleistung im Schadensfall tatsächlich erlangt werden kann. Der Eintritt eines Gewährleistungs- oder Haftungsfalls kann das wirtschaftliche Ergebnis der beabsichtigten Investitionen erheblich beeinträchtigen und unter Umständen zur Insolvenz der Immobiliengesellschaft führen, die die Gewährleistungs- oder Haftpflicht trifft.

Risiken bei der Erfüllung von Verträgen

Es besteht das Risiko, dass Verträge, die die Immobiliengesellschaften im Rahmen ihrer Investitionstätigkeiten mit Dritten abschließen, nicht oder nur mangelhaft erfüllt werden. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass im Zuge der Durchführung solcher Verträge weitere Rechtsgüter der Immobiliengesellschaften geschädigt werden. Soweit Leistungen Dritter uneinbringlich sind oder zu schlechteren Konditionen ersetzt werden müssen oder aus Pflichtverletzungen von Vertragspartnern resultierende Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht oder nicht vollständig realisiert werden können, kann dies die Fähigkeit der jeweiligen Immobiliengesellschaft, ihren Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen in Bezug auf die ihr zur Verfügung gestellten Anlegergelder nachzukommen, beeinträchtigen.

Risiken aufgrund der Finanzierungsstruktur

Die Unternehmen der FIM-Unternehmensgruppe einschließlich der Emittentin, der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der Immobiliengesellschaften finanzieren ihre Geschäftstätigkeiten aus Eigenkapital, Darlehen von Banken und Sparkassen und der Ausgabe von Finanzanlagen und Finanzinstrumenten einschließlich dieser Vermögensanlage. Damit sind spezifische Risiken verbunden.

- Verbindlichkeiten auf Verzinsung und Rückzahlung von Fremdkapital, die keinem qualifizierten Rangrücktritt unterliegen, wie insbesondere solche aus nicht nachrangigen Darlehen, sind auf allen Ebenen des Finanzierungs- und Investitionsprozesses vorrangig vor den Ansprüchen auf Verzinsung und Rückzahlung der Anlegergelder zu erfüllen, sodass die Wahrscheinlichkeit von durch den qualifizierten Rangrücktritt und den erweiterten Eigenkapitalschutz bedingten Zins- und Kapitalverlusten der Anleger umso höher ist, desto mehr nicht nachrangiges Fremdkapital die Emittentin, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und / oder die Immobiliengesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe aufnehmen.
- Verbindlichkeiten aus qualifiziert nachrangigen Finanzierungsinstrumenten wie etwa aufgrund der Emission weiterer Finanzinstrumente und Finanzanlagen mit qualifiziertem Rangrücktritt durch die Emittentin, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH oder die Immobiliengesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe, konkurrieren nach Erfüllung der jeweils bestehenden nicht qualifiziert nachrangigen Verbindlichkeiten auf sämtlichen Ebenen des Finanzierungs- und Investitionsprozesses mit den Forderungen auf Verzinsung und Rückzahlung der aufgrund dieser Vermögensanlage eingeworbenen Anlegergelder, sodass etwa verbleibende liquide Mittel auf mehr Gläubiger mit höheren Nachrangforderungen verteilt werden müssen. Infolgedessen steigt das Risiko der Anleger, die eingesetzten Anlagebeträge und die zum jeweiligen Zeitpunkt der Risikoverwirklichung noch nicht ausgezahlten Zinsen teilweise oder vollständig zu verlieren, mit zunehmender Aufnahme von Nachrangkapital durch alle in den Finanzierungs- und Investitionsprozess einbezogenen Gesellschaften.
- Die Aufnahme von Fremdkapital einschließlich qualifiziert nachrangiger Finanzierungsmittel führt auf allen Ebenen des Finanzierungs- und Investitionsprozesses zu entsprechenden finanziellen Hebeleffekten. Durch den Einsatz von Fremdkapital können die Emittentin, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und die Immobiliengesellschaften mehr investieren, als wenn ihnen nur ihr jeweiliges Eigenkapital zu Investitionszwecken zur Verfügung stehen würde. Mit größeren Investitionen sind jedoch auch höhere Risiken verbunden, insbesondere, da die Fremdkapitalverbindlichkeiten vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen im Einzelfall in der Regel unabhängig vom Erfolg der jeweiligen Investition bedient werden müssen. Sobald die Fremdkapitalzinsen höher sind als die Gesamtkapitalrendite, definiert als Rendite des gesamten für Investitionszwecke eingesetzten Eigen- und Fremdkapitals, erwirtschaftet das jeweilige Unternehmen mit seiner Investitionstätigkeit Verluste. Ursache können entweder steigende Fremdkapitalzinsen, eine sinkende Gesamtkapitalrendite oder eine Kombination von beidem sein. Ist der Fremdkapitalzins höher als die Gesamtkapitalrendite, verringert sich die Rentabilität des Eigenkapitals umso mehr, je größer die negative Differenz zwischen Fremdkapitalzins und Gesamtkapitalrendite auf der einen Seite und je höher der Grad der Verschuldung des Unternehmens auf der anderen Seite ist. Je mehr Fremdkapital die Emittentin, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und die Immobiliengesellschaften aufnehmen, desto größer ist damit das Risiko, dass sie ihre jeweiligen Verbindlichkeiten auf Verzinsung und Rückzahlung der Anlegermittel nicht erfüllen können, sodass die Gefahr von Verlusten bei den Anlegern entsprechend steigt.

Risiken in Bezug auf die Verfügbarkeit des Anlagebetrags und die Handelbarkeit der Vermögensanlage

Die angebotene Vermögensanlage kann vor Ablauf von fünf Jahren und einem Monat seit dem Beginn ihrer Laufzeit nicht gekündigt werden. Sollte der qualifizierte Rangrücktritt eingreifen, ist eine Rückzahlung der Anlagebeträge auch über den vorstehend genannten Zeitpunkt hinaus nicht möglich. Für Vermögensanlagen wie die hiermit angebotenen Nachrangdarlehen existiert kein organisierter und liquider Markt oder Zweitmarkt. Die Veräußerung der Vermögensanlage durch den Anleger kann daher, obwohl sie rechtlich zulässig ist, faktisch ausgeschlossen oder mit substanziellen Kapitalverlusten verbunden sein. Insbesondere im Fall eines akuten Liquiditätsbedarfs des Anlegers oder bei negativer Entwicklung dieser Vermögensanlage ist mit Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, dass sich keine dritte Person finden wird, die bereit ist, dem Anleger den objektiven Wert seiner Vermögensanlage zu vergüten. Somit besteht das Risiko, dass die Anleger langfristig oder sogar endgültig nicht auf die eingesetzten Anlagebeträge zugreifen können oder bei einem Veräußerungsversuch erhebliche Kapitalverluste erleiden.

Abschließende Erklärung

Weitere wesentliche mit der angebotenen Vermögensanlage verbundene Risiken sind der Emittentin zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Risikobelehrung nicht bekannt.

ANLAGE 1

ANLAGEBEDINGUNGEN

für die qualifizierten Nachrangdarlehen mit der Emissionsbezeichnung
„FIM Private Placement 200.000 / 5“

§ 1 Angebot der Nachrangdarlehen

1. Die FIM Finanz GmbH mit Sitz in Bamberg, geschäftsansässig in der Luitpoldstraße 48b, 96052 Bamberg, gesetzlich vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Jan Lerke, („Emittentin“) bietet zu diesen Bedingungen qualifizierte Nachrangdarlehen („Nachrangdarlehen“ oder „Vermögensanlage“) mit der Emissionsbezeichnung „FIM Private Placement 200.000 / 5“ an.
2. Der Zeitraum, in dem die Nachrangdarlehen gezeichnet werden können („Zeichnungsfrist“), beginnt am 02.01.2026 und endet, wenn die Emittentin beschließt, das Angebot der Nachrangdarlehen einzustellen. Zu einer solchen Einstellung ist die Emittentin jederzeit nach freiem Ermessen berechtigt.

§ 2 Besondere Risiken und Angebotsbeschränkungen

1. Diese Vermögensanlage wird unter Inanspruchnahme der Befreiung des § 2 Abs. 1 Nr. 3 c) des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) von der Pflicht zur Veröffentlichung eines Verkaufsprospekts begeben. Dies bedeutet, dass für die Vermögensanlage kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt mit dem durch § 7 VermAnlG i.V.m. der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung vorgeschriebenen Inhalt existiert. Darüber hinaus sind die §§ 5a und 5b VermAnlG, die dem Anlegerschutz dienen, auf diese Vermögensanlage nicht anwendbar. Damit sind für Anleger erhöhte Risiken verbunden.
2. Dieses Angebot richtet sich ausschließlich an Anleger, die über umfassende Kenntnisse und Erfahrungen in Bezug auf die Anlage von Vermögen in unternehmerisch geprägte Finanzanlagen und -instrumente insbesondere im Private-Equity-Bereich und über die Kapazitäten verfügen, die mit diesem Angebot verbundenen Chancen und Risiken selbständig zu bewerten und dazu erforderlichenfalls auch eigene Erkundigungen einzuziehen.

§ 3 Anlagebetrag, Agio

1. Der Nennbetrag jedes Nachrangdarlehens („Anlagebetrag“) muss mindestens 200.000 EUR betragen. Höhere Anlagebeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.
2. Die Emittentin erhebt ein Agio in Höhe von 2,5 % des vom Anleger gewählten Anlagebetrags. Das Agio ist zusätzlich zum Anlagebetrag zu entrichten. Es wird weder verzinst noch zurückgezahlt.

§ 4 Zeichnung

Eine an der Zeichnung eines Nachrangdarlehens interessierte Person („Anlageinteressent“) kann der Emittentin ein Angebot zum Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrags machen, indem sie den dafür vorgesehenen Zeichnungsschein ausfüllt, mit dem Datum und ihrer Unterschrift versieht und der Emittentin mit der Post an ihre Geschäftsanschrift

Luitpoldstraße 48b, 96052 Bamberg,

oder per E-Mail an die Adresse

anlage@fim-online.de

übermittelt. Die Emittentin kann ein solches Angebot annehmen, indem sie dem Anlageinteressenten die Zeichnung schriftlich oder per E-Mail unter seiner im Zeichnungsschein angegebene Post- oder E-Mail-Adresse bestätigt („Annahmeerklärung“). Eine Pflicht zur Annahme besteht nicht.

§ 5 Einzahlungsfrist

Der Anleger muss den Anlagebetrag und das Agio innerhalb von zehn Bankarbeitstagen ab dem Zugang der Annahmeerklärung der Emittentin (§ 4 S. 2) vollständig auf das im Zeichnungsschein genannte Konto der Emittentin überweisen. Für die Fristwahrung ist der Zeitpunkt der Gutschrift maßgeblich.

§ 6 Verzug

1. Wenn und soweit ein Anleger die Einzahlungsfrist gem. § 5 überschreitet, gerät er auch ohne Mahnung in Verzug, es sei denn, die Zahlung unterbleibt aufgrund eines Umstands, den er nicht zu vertreten hat.
2. Im Fall des Verzugs stehen der Emittentin gegen den Anleger folgende Rechte zu, die, wenn nachfolgend nicht anders geregelt, jeweils einzeln oder kumulativ geltend gemacht werden können:
 - a. Die Emittentin kann von dem Anleger während des Verzugs Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz aus dem ausstehenden Betrag verlangen.
 - b. Daneben kann die Emittentin von dem Anleger die über die Verzugszinsen hinausgehenden Verzugsschäden ersetzt verlangen. Verzugsschäden sind insbesondere, aber nicht ausschließlich, die mit der Beitreibung des ausstehenden Betrags verbundenen Kosten, soweit sie tatsächlich angefallen sind, einschließlich der gesetzlichen Gebühren eines mit der Beitreibung beauftragten Rechtsanwalts, sowie Gewinne, die der Emittentin entgehen, weil der ausstehende Betrag nicht für Investitionen im Sinne dieser Anlagebedingungen zur Verfügung steht.
 - c. Zudem kann die Emittentin von dem Nachrangdarlehensvertrag mit dem Anleger zurücktreten. Etwa geleistete Teilzahlungen wird sie dem Anleger innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach dem Datum der Rücktrittserklärung erstatten. Zinsen und Schadensersatzleistungen, die der Anleger verzugsbedingt schuldet, kann sie von dem Rückzahlungsbetrag abziehen.

§ 7 Verzinsung

1. Der Anleger hat Anspruch auf eine feste Verzinsung in Höhe von 8,0 % p. a., bezogen auf seinen gezeichneten und eingezahlten Anlagebetrag ohne Agio.
2. Die Zinsen berechnen sich nach der Methode 30/360. Hierbei handelt es sich um eine Methode zur Zinsberechnung, bei der, unabhängig von seiner tatsächlichen Anzahl an Tagen, jeder Monat mit 30 und jedes Jahr mit 360 Zinstagen gerechnet wird.
3. Die Zinsberechtigung des Anlegers beginnt an dem Tag (einschließlich), der auf den Tag folgt, an dem Nennbetrag und Agio seines Nachrangdarlehens dem Zahlungskonto der Emittentin vollständig, endgültig und unwiderruflich gutgeschrieben sind, und endet am letzten Tag (einschließlich), der in die Laufzeit des Nachrangdarlehens fällt.
4. Die Zinsen sind monatlich nachschüssig bis zum fünften Bankarbeitstag jedes Monats für den jeweils vorausgegangenen Monat zur Zahlung an den Anleger fällig.
5. Die Erfüllung der Zinsansprüche des Anlegers steht unter folgenden Voraussetzungen:
 - a. Ist ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder befindet sich die Emittentin in der Liquidation, müssen sämtliche Forderungen aller weiteren Gläubiger der Emittentin mit Ausnahme der anderen qualifiziert nachrangigen Forderungen im Sinne des § 1 Abs. 2 (d) und der Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin (§ 11 Abs. 2 (e)) vollständig erfüllt sein, bevor die Emittentin den jeweiligen Zinsanspruch des Anlegers erfüllen darf.
 - b. Ist kein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und befindet sich die Emittentin auch nicht in der Liquidation, darf der jeweilige Zinsanspruch des Anlegers nur erfüllt werden, wenn zum vorgesehenen Zeitpunkt der Erfüllung
 - (aa) die Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO, die drohende Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO und die Überschuldung im Sinne des § 19 InsO („InsO“ bezeichnet die Insolvenzordnung, maßgeblich ist die jeweils geltende Fassung) bei der Emittentin nicht bereits eingetreten ist,
 - (bb) die Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO, die drohende Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO und die Überschuldung im Sinne des § 19 InsO bei der Emittentin auch nicht gerade durch die teilweise oder vollständige Erfüllung des jeweiligen Zinsanspruchs des Anlegers eintreten würde,
 - (cc) und die Emittentin den jeweiligen Zinsanspruch des Anlegers nachrangig nach vollständiger Befriedigung sämtlicher Forderungen aller weiteren Gläubiger (mit Ausnahme der anderen qualifiziert nachrangigen Forderungen im Sinne des § 11 Abs. 2 (d) und der Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin (§ 11 Abs. 2 (e))), aus einem etwaigen künftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) sonstigem freien Vermögen erfüllt.
6. Unbeschadet des in § 10 geregelten qualifizierten Rangrücktritts darf die Emittentin Zinszahlungen ausschließlich aus dem Teil ihres Eigenkapitals leisten, der nicht gegen Ausschüttungen besonders geschützt ist. Als gegen Ausschüttungen besonders geschützt gelten dabei das Stammkapital, alle Rücklagen und alle Teile des Bilanzgewinns der Emittentin, die nach den Vorschriften des Gesellschaftsrechts und den Rechnungslegungsvorschriften nicht für Ausschüttungen an die Gesellschafter der Emittentin verwendet werden dürfen.
 - a. Das Stammkapital besteht aus den Kapitaleinlagen, die die Gesellschafter in die Emittentin geleistet haben.

- b. Rücklagen sind (aa) die in der Bilanz der Emittentin ausgewiesenen Kapital- und Gewinnrücklagen, (bb) steuerfreie Rücklagen als Sonderposten mit Rücklagenanteil wie z.B. Ersatzbeschaffungsrücklagen, Rücklagen bei Zuschüssen zur Anschaffung oder Herstellung von Anlagegütern oder Rücklagen zur Förderung kleiner und mittlerer Betriebe („Ansparabschreibungen“) und (cc) stille Rücklagen (stille Reserven).
- c. Teile des Bilanzgewinns der Emittentin, die nach den Vorschriften des Gesellschaftsrechts und den Rechnungslegungsvorschriften nicht für Ausschüttungen an die Gesellschafter der Emittentin verwendet werden dürfen, sind solche, die sogenannten Ausschüttungssperren unterliegen. Diese können daraus resultieren, dass die Emittentin von ihrem Wahlrecht Gebrauch macht, selbst geschaffene Vermögensgegenstände (§§ 268 Abs. 8, 248 Abs. 2 S. 1 HGB) oder den Überschuss latenter Steuern über die passiven Steuern zu aktivieren (§§ 268 Abs. 8, 274 Abs. 1 S. 2 HGB). Ausschüttungssperren bestehen auch in Höhe des aktiven Unterschiedsbetrags aus der Vermögensverrechnung (z.B. bei Rückdeckungsversicherungen und Pensionsrückstellungen, §§ 268 Abs. 8, 246 Abs. 2 S. 2 HGB) und können sich weiter aus der Umstellung des siebenjährigen auf den zehnjährigen Marktzinssatz bei der Berechnung der Pensionsrückstellung (§ 253 VI S. 2 HGB) ergeben.

Diese Beschränkung für die Erfüllung der Zinsansprüche der Anleger tritt zu dem in § 10 geregelten qualifizierten Rangrücktritt hinzu. Auch wenn der qualifizierte Rangrücktritt nicht eingreift, darf die Emittentin somit keine Zinsen an die Anleger auszahlen, wenn und soweit die zusätzlichen Beschränkungen dieses § 7 Abs. 6 anwendbar sind.

- 7. Ist die Emittentin unter Beachtung der in § 7 Abs. 5 und geregelten Voraussetzungen und des in § 11 geregelten qualifizierten Rangrücktritts nur zu einer teilweisen Erfüllung der jeweiligen Zinsansprüche der Anleger in der Lage, so erfolgt diese für alle Anleger anteilig gleichmäßig, d.h. jeder Anleger erhält denselben Prozentsatz des ihm zustehenden Zinsanspruchs ausgezahlt.
- 8. Kann die Emittentin den jeweiligen Zinsanspruch des Anlegers nicht oder nur teilweise erfüllen, hat sie die ausgefallenen Zahlungen nachzuholen, sobald dies unter Beachtung der in § 7 Abs. 5 und 6 geregelten Voraussetzungen und des in § 11 geregelten qualifizierten Rangrücktritts möglich ist. Sofern Zinszahlungen verspätet geleistet werden, fallen auf die verspätet gezahlten Beträge keine Zinsen an.

§ 8 Laufzeit und Kündigung

- 1. Die Laufzeit der Nachrangdarlehen beginnt für jeden Anleger individuell an dem Tag (einschließlich), der auf den Tag folgt, an dem Nennbetrag und Agio seines Nachrangdarlehens dem Zahlungskonto der Emittentin vollständig, endgültig und unwiderruflich gutgeschrieben sind.
- 2. Die reguläre Laufzeit des Nachrangdarlehens beträgt fünf Jahre und einen Monat. Sie verlängert sich um jeweils zwölf Monate („Verlängerungszeitraum“), wenn das Nachrangdarlehen weder von dem Anleger noch von der Emittentin fristgerecht gekündigt wird.
- 3. Sowohl der Anleger als auch die Emittentin kann das Nachrangdarlehen ordentlich kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt für den Anleger zwölf und für die Emittentin drei Monate. Die Kündigung ist erstmals zum Ende der regulären Laufzeit des Nachrangdarlehens und sodann zum Ende jedes Verlängerungszeitraums zulässig.

4. Das Recht beider Parteien, das Nachrangdarlehen bei Vorliegen eines wichtigen Grundes außerordentlich und ohne Einhaltung einer Frist zu kündigen, bleibt unberührt. Im Allgemeinen liegt ein wichtiger Grund vor, wenn der kündigenden Partei unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum Ende der regulären Laufzeit bzw. des jeweiligen Verlängerungszeitraums nicht zugemutet werden kann. Im Besonderen ist ein wichtiger Grund für den Anleger gegeben, wenn
 - a) sich die Emittentin mit der Leistung einer nach diesen Anlagebedingungen geschuldeten Zahlung seit mindestens 30 Tagen im Verzug befindet, oder
 - b) die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder ihre Zahlungen einstellt, oder
 - c) die Emittentin die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen beantragt oder ihren Gläubigern einen Vergleich zur Regulierung ihrer Schulden anbietet, oder
 - d) das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder der Antrag auf Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgewiesen wird.
5. Wird ein Nachrangdarlehen außerordentlich gekündigt, wird der Anlagebetrag des betreffenden Anlegers einschließlich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen abweichend von den Bestimmungen des § 7 Abs. 4 und des § 9 Abs. 1 an dem Tag, der auf den Tag des Zugangs der Kündigungserklärung bei ihrem bestimmungsgemäßen Empfänger folgt, zur Rückzahlung fällig. Jedoch bleibt der in § 10 geregelte qualifizierte Rangrücktritt unberührt, d.h. der Anleger muss damit rechnen, die Zahlung der bis zum Wirksamwerden der Kündigungserklärung aufgelaufenen Zinsen und die Rückzahlung seines Anlagebetrags nicht fristgerecht, nicht in voller Höhe oder überhaupt nicht zu erhalten.
6. Die Kündigungserklärung bedarf in allen Fällen der Schriftform nach § 126 BGB.

§ 9 Rückzahlung

1. Die Nachrangdarlehen sind innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach dem Ende der regulären Laufzeit bzw. des jeweiligen Verlängerungszeitraums (§ 8 Abs. 2) zum Nennbetrag zur Rückzahlung fällig.
2. Die Erfüllung des Rückzahlungsanspruchs des Anlegers steht unter folgenden Voraussetzungen:
 - a. Ist ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder befindet sich die Emittentin in der Liquidation, müssen sämtliche Forderungen aller gegenwärtigen und zukünftigen Gläubiger der Emittentin mit Ausnahme der anderen qualifiziert nachrangigen Forderungen im Sinne des § 11 Abs. 2 (d) und der Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin (§ 11 Abs. 2 (e)) vollständig erfüllt sein, bevor die Emittentin den Rückzahlungsanspruch des Anlegers erfüllen darf.

- b. Ist kein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und befindet sich die Emittentin auch nicht in der Liquidation, darf der Rückzahlungsanspruch des Anlegers nur erfüllt werden, wenn zum vorgesehenen Zeitpunkt der Erfüllung
 - (aa) die Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO, die drohende Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO und die Überschuldung im Sinne des § 19 InsO („InsO“ bezeichnet die Insolvenzordnung, maßgeblich ist die jeweils geltende Fassung) bei der Emittentin nicht bereits eingetreten ist,
 - (bb) die Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO, die drohende Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO und die Überschuldung im Sinne des § 19 InsO bei der Emittentin auch nicht gerade durch die teilweise oder vollständige Erfüllung des Rückzahlungsanspruchs des Anlegers eintreten würde,
 - (cc) und die Emittentin den Rückzahlungsanspruch des Anlegers nachrangig nach vollständiger Befriedigung sämtlicher Forderungen aller weiteren Gläubiger (mit Ausnahme der anderen qualifiziert nachrangigen Forderungen im Sinne des § 11 Abs. 2 (d) und der Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin (§ 11 Abs. 2 (e)), aus einem etwaigen künftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) sonstigem freien Vermögen erfüllt.
- 3. Ist die Emittentin unter Beachtung der in § 9 Abs. 2 geregelten Voraussetzungen und des in § 11 geregelten qualifizierten Rangrücktritts nur zu einer teilweisen Erfüllung der Rückzahlungsansprüche der Anleger in der Lage, so erfolgt diese für alle Anleger anteilig gleichmäßig, d.h. jeder Anleger erhält den gleichen Prozentsatz des ihm zustehenden Anspruchs ausgezahlt.
- 4. Kann die Emittentin den Rückzahlungsanspruch des Anlegers nicht oder nur teilweise erfüllen, hat sie die ausgefallene Zahlung nachzuholen, sobald dies unter Beachtung der in § 9 Abs. 2 geregelten Voraussetzungen und des in § 11 geregelten qualifizierten Rangrücktritts möglich ist. Für den Zeitraum, um den sich die Rückzahlung des Nachrangdarlehens infolge des Eingreifens des qualifizierten Rangrücktritts verzögert, stehen dem Anleger nach Maßgabe des § 7 Zinsen zu.

§ 10 Nachrang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre (qualifizierter Rangrücktritt)

- 1. Der Anleger tritt hiermit gemäß § 39 Abs. 2 der Insolvenzordnung („InsO“) mit seinen sämtlichen Ansprüchen aus diesem Nachrangdarlehen einschließlich seiner Ansprüche auf Zinszahlung und Rückzahlung seines Anlagebetrags und aller darauf entfallenden Kosten und Zinsen, nachfolgend auch als „Nachrangforderungen“ bezeichnet, im Rang hinter die Forderungen der Gläubiger der Emittentin nach § 38 InsO und die Forderungen der Gläubiger der Emittentin nach § 39 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Die Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen stehen im selben Rang wie die Forderungen der weiteren qualifiziert nachrangigen Gläubiger der Emittentin und die Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin.

2. Es bezeichnen

- a) „Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen“ oder „Nachrangforderungen“ die Ansprüche des Anlegers auf Zahlung der Zinsen und auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens gegen die Emittentin einschließlich aller auf diese Ansprüche angefallenen Kosten und Zinsen;
 - b) „Forderungen nach § 38 InsO“ alle regulären Forderungen von Gläubigern gegen die Emittentin, die weder einem gesetzlichen Nachrang noch einem qualifizierten Rangrücktritt unterliegen, und die auch keine Einlagenrückgewähransprüche der Gesellschafter der Emittentin darstellen. Dazu zählen z.B. Forderungen von Banken aus Darlehensverhältnissen, Forderungen von Vermietern, Handwerkern und sonstigen Dienstleistern und Lieferanten, aber auch die Provisionsansprüche der mit dem Vertrieb der Nachrangdarlehen beauftragten Personen und Unternehmen.
 - c) „Forderungen nach § 39 Abs. 1 S.1 Nr. 1 bis 5 InsO“ die Forderungen von Gläubigern gegen die Emittentin, die einem gesetzlichen Nachrang unterfallen. Dies sind
 - die seit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger;
 - die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Insolvenzverfahren erwachsen;
 - Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten;
 - Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung der Emittentin;
 - nach Maßgabe des § 39 Abs. 4 und 5 InsO Forderungen auf Rückgewähr eines Gesellschafterdarlehens oder Forderungen aus Rechtshandlungen, die einem solchen Darlehen wirtschaftlich entsprechen.
 - d) „qualifiziert nachrangige Forderungen“ solche Forderungen gegen die Emittentin, die aufgrund vertraglicher Vereinbarung oder gesetzlicher Regelung im Rang hinter die Forderungen der Gläubiger der Emittentin nach § 38 InsO und die Forderungen der Gläubiger der Emittentin nach § 39 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurücktreten. Das sind die Nachrangforderungen aller Anleger, die Nachrangdarlehen zu diesen Bedingungen zeichnen, aber auch die Forderungen anderer Gläubiger, für die aufgrund vertraglicher Vereinbarung oder gesetzlicher Regelung ebenfalls ein qualifizierter Rangrücktritt gilt, z.B. Anleger anderer von der Emittentin ausgegebener qualifiziert nachrangiger Finanzanlagen oder Finanzinstrumente;
 - e) Einlagenrückgewähransprüche die Ansprüche, die die Gesellschafter der Emittentin unter bestimmten Voraussetzungen auf Rückzahlung ihrer Einlagen haben können, die sie auf das Stammkapital der Emittentin geleistet haben.
3. In der Insolvenz und in der Liquidation der Emittentin werden die Nachrangforderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen erst befriedigt, wenn sämtliche Ansprüche aller Gläubiger der Emittentin nach § 38 InsO und aller Gläubiger der Emittentin nach § 39 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 5 InsO vollständig erfüllt sind. Sollten nach der vollständigen Befriedigung sämtlicher Forderungen der vorgenannten Gläubiger noch finanzielle Mittel übrig sein, werden die Ansprüche aller qualifiziert nachrangigen Gläubiger der Emittentin hieraus untereinander und mit den Einlagenrückgewähransprüchen der Gesellschafter der Emittentin gleichrangig befriedigt. Aus dieser Rangfolge ergibt sich für den Anleger ein hohes Risiko, im Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin und im Fall der Liquidation der Emittentin seine Nachrangforderungen vollständig zu verlieren.

4. Außerhalb des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin und der Liquidation der Emittentin dürfen die Nachrangforderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen erst nach vollständiger Erfüllung aller Forderungen sämtlicher Gläubiger der Emittentin nach § 38 InsO und aller Forderungen sämtlicher Gläubiger der Emittentin nach § 39 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 5 InsO aus einem etwaigen zukünftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder aus (iii) sonstigem freien Vermögen befriedigt werden. Der Anleger kann seine Nachrangforderungen so lange und so weit nicht geltend machen, als zum Zeitpunkt seines Zahlungsverlangens ein Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin bereits besteht oder gerade durch die Erfüllung der jeweiligen Nachrangforderung des Anlegers entstehen würde. Gründe für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens sind die Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO), drohende Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) und Überschuldung (§ 19 InsO). Wenn die Emittentin zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Leistungsverlangens durch den Anleger bereits zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht, können die Nachrangforderungen des Anlegers in rechtlich verbindlicher Weise bereits außerhalb des Insolvenzverfahrens für unbeschränkte Dauer nicht mehr durchsetzbar sein.
5. Infolge dieses Nachrangs mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre erhalten die unter diesen Bedingungen angebotenen Nachrangdarlehen den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, bei der die Anleger jedoch keine Gesellschafter der Emittentin werden und die Verwirklichung dieses Haftungsrisikos mangels Mitsprache- und Kontrollrechten nicht beeinflussen können. Die Anlagebeträge der Anleger stellen wirtschaftliches Eigenkapital der Emittentin dar, das den weiteren gegenwärtigen und zukünftigen Gläubigern der Emittentin (mit Ausnahme der Gläubiger mit qualifiziert nachrangigen Forderungen im Sinne des § 11 Abs. 2 (d) und der Gesellschafter der Emittentin hinsichtlich ihrer Einlagenrückgewähransprüche im Sinne des § 11 Abs. 2 (e)) als Haftungsgegenstand dient. Diese können wegen ihrer Forderungen gegen die Emittentin also auf die Anlagebeträge der Anleger zugreifen. Die Zeichnung der Nachrangdarlehen ist für die Anleger daher mit einem unternehmerischen Geschäftsrisiko verbunden, das über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht.
6. Die vorstehenden Regelungen zum qualifizierten Rangrücktritt stellen keinen Verzicht des Anlegers auf seine Nachrangforderungen dar. Vielmehr bleiben diese Ansprüche auch dann bestehen, wenn und soweit der qualifizierte Rangrücktritt ihre Befriedigung zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht zulassen sollte. Es ist aber möglich, dass die Emittentin infolge des qualifizierten Rangrücktritts endgültig nicht mehr in der Lage sein könnte, die Nachrangforderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen zu erfüllen, was den wirtschaftlichen Totalverlust dieser Forderungen bedeuten würde.
7. Als „Erfüllung“ einer Nachrangforderung gilt es auch, wenn die Emittentin eine Gegenforderung gegen den Anleger hat und der Anleger oder die Emittentin die Aufrechnung der Nachrangforderung oder der Gegenforderung gegen die jeweils andere erklärt; die Aufrechnung ist mithin unzulässig, wenn und soweit der qualifizierte Rangrücktritt eingreift.
8. Dieser qualifizierte Rangrücktritt dient dem Schutz der Gläubigergesamtheit der Emittentin und kann daher nur mit Zustimmung aller Gläubiger der Emittentin geändert oder aufgehoben werden.

§ 11 Keine Gesellschafterrechte

Mit der Zeichnung des Nachrangdarlehens erwirbt der Anleger ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegen die Emittentin auf Verzinsung und Rückzahlung seines Anlagebetrags. Er wird durch die Zeichnung dieses Nachrangdarlehens kein Gesellschafter der Emittentin. Der Anleger ist aufgrund der Nachrangdarlehen nicht berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen der Emittentin teilzunehmen, daran mitzuwirken und dort seine Stimme abzugeben. Er ist aufgrund des Nachrangdarlehens auch nicht an Gewinn und Liquidationserlös der Emittentin beteiligt.

§ 12 Versteuerung der Erträge aus dem Nachrangdarlehen

1. Der Anleger wird darauf hingewiesen, dass seine Kapitalerträge aus dieser Vermögensanlage (zum Beispiel Zinserträge sowie Gewinne aus der Veräußerung und infolge der Rückzahlung des Anlagebetrags) steuerpflichtig sind. Die Emittentin ist nicht zum Quellensteuerabzug verpflichtet und nimmt diesen auch nicht freiwillig vor. Der Anleger ist daher verpflichtet, seine Kapitalerträge aus dieser Vermögensanlage selbst gegenüber der Finanzverwaltung zu erklären und die fälligen Steuern abzuführen.
2. In keinem Fall ist die Emittentin verpflichtet, dem Anleger einen finanziellen Ausgleich für Steuern, Abgaben und Gebühren zu gewähren, die auf Erträge aus dem Nachrangdarlehen anfallen.

§ 13 Ergänzende Bestimmungen für Zahlungen, Mitteilungen, Termine und Fristen

1. Nach diesen Anlagebedingungen zu leistende Zahlungen sind mit schuldbefreiender Wirkung zu bewirken:
 - a) von dem Anleger zugunsten des im Zeichnungsschein angegebenen Kontos der Emittentin;
 - b) von der Emittentin zugunsten des im Zeichnungsschein angegebenen oder ihr zuletzt mitgeteilten abweichenden Kontos des Anlegers.
2. Für die Wahrung der in diesen Anlagebedingungen geregelten Zahlungsfristen ist der Zeitpunkt der Gutschrift des Zahlungsbetrags auf dem Konto des jeweiligen Empfängers maßgeblich.
3. „Bankarbeitstag“ im Sinne dieser Bedingungen ist jeder Tag, an dem die Banken und Sparkassen in Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland, ihre Zweigstellen für den Publikumsverkehr geöffnet haben.
4. Mitteilungen und Erklärungen des Anlegers an die Emittentin im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehen sind, soweit das Gesetz oder diese Anlagebedingungen keine bestimmte Form vorschreiben, entweder postalisch an die Geschäftsanschrift der Emittentin
 Luitpoldstraße 48b, 96052 Bamberg,
 oder per E-Mail an die Adresse
anlage@fim-online.de
 zu richten, Mitteilungen der Emittentin an den Anleger im Zusammenhang mit den Nachrangdarlehen postalisch oder per E-Mail an dessen im Zeichnungsschein angegebene oder ihr zuletzt mitgeteilte abweichende Post- oder E-Mail-Adresse.
5. Für die Berechnung von Terminen und Fristen nach diesen Anlagebedingungen gelten, soweit nicht ausdrücklich anders geregelt, die §§ 187 bis 193 BGB.

§ 14 Mitwirkungspflichten des Anlegers

1. Der Anleger ist verpflichtet, der Emittentin seine Stammdaten richtig und vollständig mitzuteilen und ihr sämtliche Änderungen derselben unverzüglich bekanntzugeben. Zu den Stammdaten gehören alle personenbezogenen Daten, die für die ordnungsgemäße Durchführung des Nachrangdarlehensvertrags erforderlich sind, insbesondere Name, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum und Geburtsort, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Bankverbindung des Anlegers.
2. Die Emittentin haftet nicht für Schäden und sonstige Nachteile, die dem Anleger infolge der Verletzung seiner vorgenannten Mitwirkungspflichten entstehen.

§ 15 Übertragung des Nachrangdarlehens

1. Der Anleger ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus dem Nachrangdarlehen durch Rechtsgeschäft unter Lebenden auf Dritte zu übertragen. Die Rechte und Pflichten des Anlegers aus seinem Nachrangdarlehen können nur vollständig übertragen werden. Die Übertragung ist zum Ersten eines jeden Monats („Übertragungsstichtag“) zulässig und der Emittentin mit einer Frist von mindestens vier Wochen zum Übertragungsstichtag unter Angabe der vollständigen Stammdaten des Empfängers (§ 14 Abs. 1) und Vorlage der schriftlichen (§ 126 BGB) Übertragungsvereinbarung anzuzeigen.
2. Die Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Nachrangdarlehen durch Rechtsgeschäft unter Lebenden ist unzulässig, wenn ihr die Emittentin nicht zustimmt. Die Emittentin wird ihre Zustimmung jedoch nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund ist insbesondere, aber nicht ausschließlich, gegeben, wenn die Übertragung zu gewerblichen Zwecken erfolgt, wenn die Emittentin gegen den übertragenden Anleger zum Übertragungsstichtag offene Forderungen hat, wenn der Empfänger der Übertragung in der Bundesrepublik Deutschland nicht unbeschränkt steuerpflichtig ist oder wenn durch die Übertragung die Abwicklung des Nachrangdarlehensvertrags sonst erschwert oder unmöglich gemacht werden würde.
3. Gehen die Rechte und Pflichten aus einem Nachrangdarlehen aus Anlass des Todes eines Anlegers auf Dritte über, so haben diese der Emittentin zum Nachweis ihrer Berechtigung einen Erbschein, ein Testamentsvollstreckerzeugnis oder ein Zeugnis mit vergleichbarem Beweiswert vorzulegen. Fremdsprachige Urkunden sind auf Verlangen der Emittentin mit deutscher Übersetzung vorzulegen. Die Emittentin kann auf die Vorlegung eines Erbscheins oder eines Testamentsvollstreckerzeugnisses verzichten, wenn ihr eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift des Testaments oder Erbvertrags sowie der Niederschrift über die zugehörige Eröffnungsverhandlung vorgelegt wird.
4. Erfolgt die Übertragung der Rechte und Pflichten aus einem Nachrangdarlehen, gleich ob durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder aus Anlass des Todes des Anlegers, auf eine Mehrheit von Personen, können diese ihre Rechte aus dem Nachrangdarlehensvertrag nur gemeinsam ausüben; sie haben der Emittentin einen gemeinsamen Vertreter zu benennen, der allein zur Wahrnehmung der Rechte und zur Erfüllung der Pflichten aus dem Nachrangdarlehensvertrag befugt ist, und ein gemeinsames Konto anzugeben, auf das die Emittentin die Zahlungen aus dem Nachrangdarlehensvertrag mit befreiender Wirkung leisten kann.

§ 16 Anwendbares Recht

Auf die unter diesen Bedingungen angebotenen Nachrangdarlehen ist ausschließlich deutsches Recht mit Ausnahme des UN-Kaufrechts anwendbar.

ANLAGE 2

SCHULDBEITRITT

der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH

Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, Luitpoldstraße 48b, 96052 Bamberg, gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer, Jan Lerke

(Beitretende)

erklärt im Hinblick auf die Forderung der Anleger der Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „FIM Private Placement 200.000 / 5“ gegen die FIM Finanz GmbH, Luitpoldstraße 48b, 96052 Bamberg, gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer, Jan Lerke

(Schuldnerin)

folgenden Schuldbeitritt:

§ 1 Gegenstand des Schuldbeitritts

Gegenstand dieses Schuldbeitritts sind die Zins- und Tilgungsverbindlichkeiten der Schuldnerin aus der am 02.01.2026 unter der Bezeichnung „FIM Private Placement 200.000 / 5“ in Form von Nachrangdarlehen emittierten Vermögensanlage. Die Anlagebedingungen für diese Vermögensanlage sind Bestandteil dieses Schuldbeitritts.

§ 2 Beitrittserklärung

Die Beitretende tritt hiermit sämtlichen Verbindlichkeiten der Schuldnerin aus der in § 1 genannten Vermögensanlage gegenüber den Anlegern bei, die diese Vermögensanlage gezeichnet haben oder noch zeichnen werden. Der Schuldbeitritt erfolgt zu den in den Anlagebedingungen festgelegten Konditionen mit der Maßgabe, dass an die Stelle der Emittentin die Beitretende tritt, sodass insbesondere auch der qualifizierte Rangrücktritt, bestehend aus Nachrang und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre, im Verhältnis zwischen der Beitretenden und den Anlegern ebenso gilt wie im Verhältnis zwischen der Schuldnerin und den Anlegern.

Infolgedessen verändert auch dieser Schuldbeitritt den Charakter der angebotenen Vermögensanlage als unternehmerische Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion nicht.

ANLAGE 3

Stand 02.01.2026

VERBRAUCHERINFORMATIONEN für den Fernabsatz

Art. 246b EGBGB sowie § 312d Abs. 2 BGB verpflichten uns bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen, dem Verbraucher rechtzeitig vor Abgabe von dessen Vertragserklärung klar und verständlich und unter Angabe des geschäftlichen Zwecks, bei Fernabsatzverträgen in einer dem benutzten Fernkommunikationsmittel angepassten Weise, die nachfolgenden Informationen zur Verfügung zu stellen.

Unternehmer im Sinne des Art. 246b EGBGB ist die FIM Finanz GmbH, die nachfolgend als „Emittentin“ bezeichnet wird.

Verbraucher im Sinne des Art. 246b EGBGB sowie des § 13 BGB ist jede natürliche Person, die die hiermit angebotene Vermögensanlage zu Zwecken erwirbt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

Vermögensanlage bezeichnet die von der FIM Finanz GmbH mit diesem Investment Memorandum vom 02.01.2026 angebotenen qualifizierten Nachrangdarlehen mit der Emissionsbezeichnung „FIM Private Placement 200.000 / 5“.

Identität der Emittentin, Handelsregister, Registernummer

Emittentin der angebotenen Vermögensanlage ist die FIM Finanz GmbH. Die Emittentin ist im Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter der Nummer HRB 8525 eingetragen.

Hauptgeschäftstätigkeit der Emittentin und für ihre Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde

Die Hauptgeschäftstätigkeit der Emittentin besteht in der Förderung des Aufbaus des Immobilienportfolios der FIM Unternehmensgruppe mit Schwerpunkt in Deutschland, insbesondere durch die Zur-Verfügung-Stellung von Kapital für den Erwerb von Handels- und Dienstleistungsimmobilien mit kurz-, mittel- und langfristigen Mietvertragslaufzeiten, die Verwaltung der Objekte, die Optimierung der Objekte zur Wertschöpfung während der Haltedauer und gegebenenfalls deren Veräußerung in Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe. Zu diesem Zweck ist sie berechtigt, zur Refinanzierung Geschäfte vorzunehmen, die dazu geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar zu fördern. Sie darf insbesondere Genussrechte, Namensschuldverschreibungen (Anleihen) und Nachrangdarlehen begeben. Geschäfte im Sinne des KWG sind jedoch nicht Gegenstand des Unternehmens. Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, pachten, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf auch Betriebsstätten und Zweigniederlassungen errichten.

Die Emittentin bedarf aufgrund der zum Datum dieser Verbraucherinformation geltenden Rechtslage für den Betrieb ihrer Geschäfte keiner behördlichen Zulassung.

Identität des Vertretungsberechtigten sowie des Vertreters der Emittentin in Deutschland

Vertretungsberechtigter der Emittentin und zugleich ihr Vertreter in Deutschland ist der Geschäftsführer, Herr Jan Lerke. In anderen EU-Mitgliedstaaten als der Bundesrepublik Deutschland hat die Emittentin keine Vertreter.

Identität und Funktion anderer gewerblich tätiger Personen, mit denen der Verbraucher geschäftlich zu tun hat

Wenn der Verbraucher die angebotene Vermögensanlage erwerben will, kann er dabei eine Anlagevermittlung oder Anlageberatung durch einen zum Vertrieb der Vermögensanlage autorisierten Finanzanlagenvermittler in Anspruch nehmen. Zum Datum dieser Verbraucherinformation steht nicht fest, ob der Verbraucher bei der Zeichnung der Vermögensanlage die Dienstleistungen eines Finanzanlagenvermittlers in Anspruch nehmen wird und welche Person dies gegebenenfalls sein wird, sodass keine Angaben zur Identität einer solchen Person gemacht werden können.

Ladungsfähige Anschrift der Emittentin und ihres Geschäftsführers

Die ladungsfähige Anschrift der Emittentin und ihres Geschäftsführers (Vertretungsberechtigten und Vertreters in Deutschland) lautet: Luitpoldstraße 48b, 96052 Bamberg.

Andere Anschriften, die für die Geschäftsbeziehung zwischen der Emittentin, ihrem Vertreter und dem Verbraucher maßgeblich sind

Andere Anschriften, die für die Geschäftsbeziehung zwischen der Emittentin, ihrem Geschäftsführer (Vertretungsberechtigten und Vertreter in Deutschland) und dem Verbraucher maßgeblich sind, existieren nicht.

Anschriften, die für die Geschäftsbeziehung zwischen anderen gewerblich tätigen Personen, mit denen der Verbraucher geschäftlich zu tun hat, und dem Verbraucher maßgeblich sind

Da zum Datum dieser Verbraucherinformation nicht feststeht, ob der Verbraucher bei der Zeichnung der angebotenen Vermögensanlage die Dienstleistungen eines Finanzanlagenvermittlers in Anspruch nehmen wird und welche Person dies gegebenenfalls sein wird, können keine Angaben zur ladungsfähigen Anschrift eines solchen Vermittlers gemacht werden.

Wesentliche Merkmale der Finanzdienstleistung

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um ein Nachrangdarlehen des Verbrauchers an die FIM Finanz GmbH (Emittentin) mit einem qualifizierten Rangrücktritt, bestehend aus einem qualifizierten Nachrang für die Fälle der Insolvenz und Liquidation der Emittentin und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre für den Fall der Krise der Emittentin. Mit dem Abschluss des Vertrages verpflichtet sich der Verbraucher, der Emittentin den gezeichneten Anlagebetrag für die Laufzeit der Vermögensanlage zur Verfügung zu stellen. Der Mindestanlagebetrag beträgt 200.000 EUR. Zudem verpflichtet sich der Verbraucher zur Zahlung eines Agios, das weder verzinst noch zurückgezahlt wird. Im Gegenzug erwirbt er einen Anspruch auf eine feste Verzinsung und auf Rückzahlung seines Anlagebetrags (ohne Agio) am Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens (siehe dazu auch die Erläuterungen im Abschnitt „Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung“). Die angebotene Vermögensanlage vermittelt ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche des Verbrauchers gegen die Emittentin auf Zinszahlung und Rückzahlung seines Anlagebetrags (ohne Agio). Aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre und des qualifizierten Rangrücktritts ist sie jedoch mit unternehmerischen Risiken verbunden, die zum Totalverlust des eingesetzten Anlagebetrags und der zum Zeitpunkt der Risikoverwirklichung noch nicht ausgezahlten Zinsen führen können (siehe dazu den Abschnitt „Spezielle Risiken der angebotenen Finanzdienstleistung“).

Zustandekommen des Vertrags

Ein Nachrangdarlehensvertrag kommt zustande, wenn der Verbraucher der Emittentin einen vollständig ausgefüllten, datierten und unterschriebenen Zeichnungsschein übermittelt (Angebot) und die Emittentin dem Verbraucher den Vertragsschluss bestätigt (Annahme). Die Emittentin ist nicht verpflichtet, das Angebot eines Verbrauchers zum Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrags anzunehmen.

Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über die Emittentin abgeführten Steuern

Der Gesamtpreis der angebotenen Vermögensanlagen entspricht der Summe aus dem vom Verbraucher gewählten Anlagebetrag und dem Agio. Der Anlagebetrag muss mindestens 200.000 EUR betragen. Das Agio beträgt 2,5 % des vom Verbraucher gewählten Anlagebetrags und ist zusätzlich zu diesem zu entrichten. Weitere Preisbestandteile enthält der angegebene Gesamtpreis nicht. Die Emittentin führt für den Verbraucher keine Steuern ab.

Zusätzlich anfallende Kosten und mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über die Emittentin abgeführt oder von ihr in Rechnung gestellt werden

Die Erträge aus der angebotenen Vermögensanlage unterliegen in der Regel der Ertragsbesteuerung. Erträge können insbesondere, aber nicht ausschließlich, in den Zinsen bestehen, die der Verbraucher auf seinen Anlagebetrag erhält, sowie in möglichen Gewinnen aufgrund der Veräußerung oder Rückzahlung der Vermögensanlage. Bei Verbrauchern, die in der Bundesrepublik Deutschland einen Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, unterliegen die vorstehend genannten Erträge der Kapitalertragsteuer zum Abgeltungsteuertarif. Hinzu kommen der Solidaritätszuschlag und u.U. die Kirchensteuer. Die unentgeltliche Übertragung der Vermögensanlage durch Schenkung oder von Todes wegen kann darüber hinaus Erbschaft- und Schenkungsteuer auslösen. Der Erwerb der angebotenen Vermögensanlage ist umsatzsteuerfrei. Die Emittentin gibt für den Verbraucher keinerlei steuerlichen Erklärungen ab und entrichtet für diesen auch keine Steuerzahlungen. Vielmehr muss der Verbraucher (und im Falle einer unentgeltlichen Übertragung der Vermögensanlage einschließlich Vererbung und Vermächtnis auch der Empfänger) steuerpflichtige Vorgänge selbstständig gegenüber der Finanzverwaltung erklären und der ordnungsgemäßen Besteuerung zuführen.

Darüber hinaus können für den einzelnen Verbraucher mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung der angebotenen Vermögensanlage weitere Kosten verbunden sein, deren Höhe von den Umständen des Einzelfalls abhängt, sodass an dieser Stelle keine näheren Angaben hierzu gemacht werden können. Solche weiteren Kosten können beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Beratungsleistungen bei der Findung der Anlageentscheidung oder durch den Anfall von Überweisungsgebühren im Zusammenhang mit der Einzahlung des Anlagebetrags oder von Gebühren für die fernmündliche, elektronische oder postalische Kommunikation des Verbrauchers mit der Emittentin oder den zum Vertrieb der Vermögensanlage autorisierten Finanzanlagenvermittlern entstehen.

Spezielle Risiken der angebotenen Finanzdienstleistung

Aufgrund des in den Anlagebedingungen geregelten qualifizierten Rangrücktritts, bestehend aus einem Nachrang für die Fälle der Insolvenz und der Liquidation der Emittentin und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre für den der Krise der Emittentin, und aufgrund der Beschränkung der für Zinszahlungen zur Verfügung stehenden Mittel auf den Teil des Eigenkapitals der Emittentin, der nicht gegen Ausschüttungen besonders geschützt ist, hat die angebotene Vermögensanlage den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, jedoch ohne, dass der Anleger durch die Zeichnung des Nachrangdarlehens Gesellschafter der Emittentin wird.

Das Maximalrisiko der angebotenen Nachrangdarlehen besteht in der Privatinsolvenz des jeweiligen Anlegers und kann eintreten, wenn zu der Verwirklichung anlagespezifischer Risiken besondere Umstände in den Verhältnissen oder im Verhalten des Anlegers hinzutreten.

In jedem Fall besteht das Risiko des teilweisen sowie vollständigen Verlusts des eingesetzten Anlagebetrags und der zum jeweiligen Zeitpunkt der Risikoverwirklichung noch nicht ausgezahlten Zinsen.

Der eingesetzte Anlagebetrag ist während der regulären Laufzeit der angebotenen Vermögensanlage sowie während etwaiger Verlängerungszeiträume gebunden. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung des Nachrangdarlehens ist nicht möglich. Für die Vermögensanlage existiert auch kein organisierter und liquider Zweitmarkt.

In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge.

Der Preis der angebotenen Nachrangdarlehen unterliegt auf dem Finanzmarkt keinen Schwankungen, auf die die Emittentin keinen Einfluss hat.

Eine ausführliche Risikobelehrung findet sich auf den Seiten 50 ff. dieses Investment Memorandums.

Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die Gültigkeitsdauer der über die angebotene Vermögensanlage zur Verfügung gestellten Informationen ist bis zum Ende des Zeitraums, in dem die Vermögensanlage gezeichnet werden kann („Zeichnungsfrist“) befristet. Die Zeichnungsfrist beginnt am 02.01.2026. Sie endet, wenn die Emittentin beschließt, das Angebote dieser Vermögensanlage einzustellen. Zu einer solchen Einstellung ist die Emittentin jederzeit nach freiem Ermessen berechtigt.

Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung

Zahlung durch den Verbraucher

Der Verbraucher muss den Anlagebetrag und das Agio innerhalb von zehn Bankarbeitstagen ab dem Zugang der Annahmeerklärung der Emittentin für seine Zeichnung vollständig auf das im Zeichnungsschein genannte Konto der Emittentin überweisen.

Zahlungen durch die Emittentin

Mit der Zeichnung eines Nachrangdarlehens erwirbt der Verbraucher Anspruch auf Verzinsung und Rückzahlung seines Anlagebetrags ohne Agio. Der Zinssatz beträgt 8,0 % p.a., bezogen auf den gezeichneten und eingezahlten Anlagebetrag ohne Agio. Die Zinsen sind anteilig monatlich nachschüssig zur Zahlung an den Verbraucher fällig, und zwar bis zum fünften Bankarbeitstag eines Monats für den jeweils vorausgegangenen Monat. Mit dem Ende der regulären Laufzeit der angebotenen Vermögensanlage bzw. eines etwaigen Verlängerungszeitraums hat der Verbraucher Anspruch auf Rückzahlung seines Anlagebetrags (ohne Agio) zum Nennwert. Die Rückzahlung erfolgt innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Laufzeitende. Die Emittentin leistet alle Zahlungen zugunsten des im Zeichnungsschein angegebenen oder ihr nachträglich mitgeteilten abweichenden Kontos des Verbrauchers.

Alle Zahlungen, die die Emittentin auf die angebotene Vermögensanlage zu leisten hat, stehen unter dem Vorbehalt, dass der in den Anlagebedingungen geregelte qualifizierte Rangrücktritt nicht eingreift.

Spezifische zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat

Die Emittentin stellt dem Verbraucher für die Nutzung von Fernkommunikationsmitteln keine Kosten in Rechnung. Es fallen lediglich die tariflichen Kosten an, die der Anbieter des jeweiligen vom Verbraucher gewählten Fernkommunikationsmittels für dessen Nutzung berechnet.

Mindestlaufzeit des Vertrags

Die angebotene Vermögensanlage hat eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren und einem Monat. Sie beginnt ab dem Tag, der auf den Tag folgt, an dem Nennbetrag und Agio dem Zahlungskonto der Emittentin vollständig, endgültig und unwiderruflich gutgeschrieben sind, und endet nach Ablauf von fünf Jahren und einem Monat seit dem vorgenannten Zeitpunkt.

Vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen

Sowohl der Anleger als auch die Emittentin können das Nachrangdarlehen erstmals zum Ablauf der Mindestlaufzeit ordentlich kündigen. Wird das Nachrangdarlehen nicht fristgerecht gekündigt, verlängert es sich um jeweils zwölf Monate (Verlängerungszeitraum). Die Kündigungsfrist beträgt für den Anleger zwölf und für die Emittentin drei Monate zum Ablauf der Mindestlaufzeit oder zum Ende des jeweiligen Verlängerungszeitraums. Es sind keine Vertragsstrafen vorgesehen.

Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht die Emittentin der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt

Der Mitgliedsstaat der Europäischen Union, dessen Recht die Emittentin der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrags zugrunde legt, ist die Bundesrepublik Deutschland.

Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht

§ 16 der Anlagebedingungen bestimmt, dass auf den Nachrangdarlehensvertrag zwischen dem Verbraucher und der Emittentin ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland mit Ausnahme des UN-Kaufrechts anwendbar ist. Eine Vertragsklausel über das zuständige Gericht existiert nicht.

Sprachen, in welchen die Vertragsbedingungen und die in Art. 246b EGBGB genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie Sprachen, in welchen sich die Emittentin verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit des Vertrags zu führen

Die Sprache, in der die Vertragsbedingungen und die Vorabinformationen nach Art. 246b EGBGB mitgeteilt werden, sowie die Sprache, in der sich die Emittentin verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit des Nachrangdarlehensvertrags zu führen, ist ausschließlich Deutsch.

Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren sowie seine Zugangsvoraussetzungen

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, eine vom Bundesamt für Justiz für diese Streitigkeiten anerkannte private Verbraucherschlichtungsstelle oder die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle (Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle, Postfach 10 06 02, D-60006 Frankfurt/Main; Telefax: 069 709090-9901, E-Mail: schlichtung@bundesbank.de, Internet: www.bundesbank.de) anzurufen. In dem genannten Schlichtungsverfahren hat der Verbraucher zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen

Ein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen, die weder unter die Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Einlagensicherungssysteme (ABl. L 173 vom 12.6.2014, S. 149; L 212 vom 18.7.2014, S. 47; L 309 vom 30.10.2014, S. 37) noch unter die Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl. L 84 vom 26.3.1997, S. 22) fallen, bestehen für die angebotene Vermögensanlage nicht.

Bestehen eines Widerrufsrechts, Bedingungen und Einzelheiten seiner Ausübung

Wenn es sich bei dem Erwerber der Vermögensanlage um einen Verbraucher im Sinne des § 13 BGB handelt, kann dieser seine auf den Abschluss des Nachrangdarlehensvertrags mit der Emittentin gerichtete Willenserklärung widerrufen. Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können.

Widerrufsbelehrung

Abschnitt 1

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung **innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen**. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie **alle nachstehend unter Abschnitt 2 aufgeführten Informationen** auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) **erhalten haben**. **Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs**, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

FIM Finanz GmbH

Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg

Telefon: +49 (0)951 407 361 – 100

Telefax: +49 (0)951 407 361 – 111

E-Mail: anlage@fim-online.de

Abschnitt 2

Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen

Die Informationen im Sinne des Abschnitts 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde;
3. die Identität des Vertreters des Unternehmers in dem Mitgliedstaat der Europäischen Union, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, wenn es einen solchen Vertreter gibt, oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, und die Eigenschaft, in der diese Person gegenüber dem Verbraucher tätig wird;
4. zur Anschrift
 - a) die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
 - b) jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Verbraucher und einem Vertreter des Unternehmers oder einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Unternehmer, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;

5. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt
6. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;
7. gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;
8. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
9. eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises;
10. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
11. alle spezifischen zusätzlichen Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat, wenn solche zusätzlichen Kosten durch den Unternehmer in Rechnung gestellt werden;
12. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrunde liegende Vorschrift: § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
13. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
14. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
15. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
16. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
17. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
18. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen;

19. das Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen, die weder unter die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Einlagensicherungssysteme (ABl. L 173 vom 12.6.2014, S. 149; L 212 vom 18.7.2014, S. 47; L 309 vom 30.10.2014, S. 37) geschaffenen Einlagensicherungssysteme noch unter die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl. L 84 vom 26.3.1997, S. 22) geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme fallen.

Abschnitt 3

Widerrufsfolgen

Im Fall eines wirksamen Widerrufs **sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren**. Sie sind zur **Zahlung von Wertersatz** für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. **Ihr Widerrufsrecht erlischt** vorzeitig, wenn der Vertrag **von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist**, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. **Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden**. Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Ende der Widerrufsbelehrung

■ DATENSCHUTZERKLÄRUNG der FIM Finanz GmbH

Information zur Verwendung Ihrer Daten

Mit diesen Hinweisen informieren wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch die FIM Finanz GmbH und die Ihnen nach dem Datenschutzrecht zustehenden Rechte.

Wer ist für die Datenverarbeitung verantwortlich und an wen kann ich mich wenden?

Name der Verantwortlichen: FIM Finanz GmbH

Anschrift: Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg

Telefon: +49 (0)951 407 361 – 100

Telefax: +49 (0)951 407 361 – 111

E-Mail: anlage@fim-online.de

Unseren Datenschutzbeauftragten erreichen Sie per Post unter Projekt 29 GmbH & Co. KG, Ostengasse 14, 93047 Regensburg mit dem Zusatz „Datenschutzbeauftragter“ oder per E-Mail unter: anfragen@projekt29.de.

Wofür verarbeiten wir Ihre Daten (Zwecke der Verarbeitung) und auf welcher Rechtsgrundlage?

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten unter Beachtung der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO), des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) und aller weiteren maßgeblichen Gesetze. Wenn dies für die Erbringung unserer Dienstleistungen erforderlich ist und soweit uns diese Daten auf rechtmäßige Weise übermittelt werden, verarbeiten wir zudem personenbezogene Daten, die wir aus öffentlich zugänglichen Quellen (z.B. Presse, Internet, Handels- und Vereinsregister) gewinnen oder die uns von anderen Unternehmen aus der Unternehmensgruppe, der die FIM Finanz GmbH angehört, oder von sonstigen Dritten (z.B. Schuldnerverzeichnis, Melderegister) zur Verfügung gestellt werden. Wenn Sie bei uns einen Antrag auf Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrags stellen, benötigen wir die von Ihnen hierbei gemachten Angaben für den Abschluss und die Durchführung dieses Vertrags, insbesondere zur Erbringung der vertraglich vereinbarten Leistungen und zur Abrechnung.

Ohne die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sind der Abschluss und die Durchführung von Nachrangdarlehensverträgen nicht möglich.

Die Daten aller zwischen Ihnen und der FIM Finanz GmbH sowie den weiteren zu ihrer Unternehmensgruppe gehörenden Unternehmen bestehenden Verträge nutzen wir für die Analyse der gesamten Kundenbeziehung und Ihre Beratung über neue Dienstleistungen und Produkte sowie mögliche Anpassungen und Ergänzungen Ihrer Verträge, Kulanzentscheidungen und die Erteilung umfassender Auskünfte an Sie und Ihre Vertreter. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten solche vorvertraglichen und vertraglichen Zwecke ist Art. 6 Abs. 1 b) DS-GVO.

Ihre personenbezogenen Daten verarbeiten wir auch, um unsere eigenen berechtigten Interessen und die berechtigten Interessen Dritter zu wahren. Rechtsgrundlage dafür ist Art. 6 Abs. 1 f) DS-GVO. Die Verarbeitung erfolgt insbesondere zur

- Weiterentwicklung unserer geschäftlichen Prozesse, Dienstleistungen und Produkte
- Werbung für unsere Dienstleistungen und Produkte

- Markt- und Meinungsforschung
- Verhinderung und Aufklärung von Straftaten; insbesondere nutzen wir Datenanalysen zur Erkennung von Hinweisen, die auf den Missbrauch unserer Dienstleistungen hindeuten können
- Geltendmachung von Rechtsansprüchen und Verteidigung in Rechtsstreitigkeiten

Darüber hinaus verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten zur Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen wie z.B. unserer geldwäsche-, handels- und steuerrechtlichen Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten. Die Rechtsgrundlagen für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten bilden insoweit die jeweiligen gesetzlichen Regelungen i. V. m. Art. 6 Abs. 1 c) DS-GVO.

Sollten wir Ihre personenbezogenen Daten für einen oben nicht genannten Zweck verarbeiten wollen, werden wir Sie im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen darüber im Voraus informieren und erforderlichenfalls Ihre Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 a) DS-GVO) einholen.

Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden

Wir verarbeiten die personenbezogenen Daten, die in den Zeichnungsscheinen für unsere Vermögensanlagen und Finanzinstrumente sowie im Rahmen der Identifizierung des Anlegers nach dem Geldwäschegesetz erfragt werden. Hierbei handelt es sich um

- ggfs. Geschlecht
- Name, Vorname
- Anschrift
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse
- bei juristischen Personen und (teil-)rechtsfähigen Personenvereinigungen Namen der vertretungsberechtigten Organe oder der vertretungsberechtigten Personen
- Geburtsdatum
- Geburtsort
- Staatsangehörigkeit
- Nummer, ausstellende Behörde und Gültigkeitsdauer des Personalausweises oder sonstigen Identifikationsdokuments
- ggfs. zuständiges Finanzamt, Steuernummer und SteuerID

An welche Kategorien von Empfängern übermitteln wir Ihre personenbezogenen Daten?

Vertriebspartner

Soweit Sie beim Abschluss eines Vertrages mit uns von einem unserer Vertriebspartner betreut werden, findet ein Austausch personenbezogener Daten zwischen uns und diesem Vertriebspartner statt. Der Vertriebspartner nimmt die zum Abschluss und zur Durchführung des gewünschten Vertrags erforderlichen Angaben auf und leitet diese an uns weiter. Wir teilen dem Vertriebspartner die uns vorliegenden personenbezogenen Daten über Ihre mit uns und den weiteren Unternehmen unserer Unternehmensgruppe bestehenden Verträge mit, damit Sie der Vertriebspartner über neue Dienstleistungen und Produkte sowie die Durchführung und mögliche Anpassungen informieren und beraten kann.

Vertriebskoordinatoren

Soweit Sie beim Abschluss eines Vertrages mit uns von einem unserer Vertriebspartner betreut werden, reicht dieser Ihren Zeichnungsschein an die jeweils zuständige Vertriebskoordinationsstelle weiter. Dies ist derzeit die

FIM Vertriebsmanagement GmbH

Spardorfer Straße 19

91054 Erlangen

Die Vertriebskoordinationsstelle prüft die Vollständigkeit Ihrer im Zeichnungsschein gemachten Angaben und rechnet mit dem Vertriebspartner über dessen Provisionsansprüche ab.

Verbundene Unternehmen

Haben Sie neben dem Vertrag mit uns auch Verträge mit Unternehmen geschlossen, die zu unserer Unternehmensgruppe gehören, findet ein Austausch der diesbezüglichen personenbezogenen Daten zwischen uns und den weiteren Unternehmen unserer Unternehmensgruppe statt. Dieser Austausch dient der Betrachtung der gesamten Kundenbeziehung und soll Ihre umfassende Beratung über unsere Dienstleistungen und Produkte sowie Anpassungen Ihrer bestehenden Verträge ermöglichen.

Weitere Empfänger

Darüber hinaus können wir Ihre personenbezogenen Daten an weitere Empfänger übermitteln, wie etwa an Behörden zur Erfüllung gesetzlicher Mitteilungspflichten.

Wie lange speichern wir Ihre Daten?

Wir speichern Ihre personenbezogenen Daten bis zu dem Zeitpunkt, je nachdem, welcher der späteste ist,

- zu dem diese für die Durchführung des zwischen Ihnen und uns bestehenden Vertrags nicht mehr erforderlich sind,
- im Zusammenhang mit einem solchen Vertrag keine Rechtsansprüche mehr geltend gemacht werden können
- oder die gesetzlichen Aufbewahrungspflichten abgelaufen sind.

Die Verjährungsfrist für vertragliche und gesetzliche Rechtsansprüche beträgt zwischen drei und 30 Jahren. Gesetzliche Aufbewahrungspflichten ergeben sich u.a. aus dem Handelsgesetzbuch und der Abgabenordnung und betragen bis zu zehn Jahre.

Welche Rechte haben Sie?

Sie können unter unseren am Anfang dieses Dokuments genannten Kontaktdaten eine Bestätigung darüber verlangen, ob wir zu Ihnen personenbezogene Daten verarbeiten. Ist dies der Fall, können Sie weiterhin Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten verlangen. Darüber hinaus können Sie unter bestimmten Voraussetzungen die Berichtigung, die Ergänzung oder die Löschung Ihrer Daten verlangen. Ihnen kann weiterhin ein Recht auf Einschränkung der Verarbeitung Ihrer Daten sowie ein Recht auf Herausgabe der von Ihnen bereitgestellten Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zustehen und Sie haben das Recht, diese Daten einem anderen Verantwortlichen ohne Behinderung durch uns zu übermitteln. Ihnen kann auch das Recht zustehen, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Art 6 Abs. 1 e) oder f) DS-GVO erfolgt, Widerspruch einzulegen.

Soweit Sie uns eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 a) DS-GVO zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte Zwecke erteilt haben, ist die Verarbeitung der betreffenden Daten aufgrund der Einwilligung rechtmäßig. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit unter Nutzung unserer am Anfang dieses Dokuments genannten Kontaktdaten widerrufen werden. Dies gilt auch für den Widerruf von Einwilligungserklärungen, die vor der Geltung der DS-GVO, also vor dem 25. Mai 2018, uns gegenüber erteilt worden sind. Der Widerruf der Einwilligung berührt die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf verarbeiteten Daten nicht.

Beschwerden können Sie unter den am Anfang dieses Dokuments genannten Kontaktdaten an unseren Datenschutzbeauftragten oder an die für uns zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde richten. Die für uns zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde ist das

Bayerische Landesamt für Datenschutzaufsicht (BayLDA)

Promenade 18, 91522 Ansbach

Telefon: +49 (0) 981 180093-0

Telefax: +49 (0) 981 180093-800

Online-Services abrufbar unter <https://www.lida.bayern.de/de/kontakt.html>

Widerspruchsrecht

Sie haben das Recht, einer Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu Zwecken der Direktwerbung zu widersprechen. Verarbeiten wir Ihre Daten zur Wahrung berechtigter Interessen, können Sie dieser Verarbeitung widersprechen, wenn sich aus Ihrer besonderen Situation Gründe ergeben, die gegen die Datenverarbeitung sprechen

Werden Ihre personenbezogenen Daten in ein Drittland übermittelt?

Die Übermittlung personenbezogener Daten in ein Drittland ist ausgeschlossen.

Finden automatisierte Einzelfallentscheidungen statt?

Automatisierte Einzelfallentscheidungen werden von uns nicht getroffen.

Werden Daten zur automatisierten Profilerstellung und Entscheidungsfindung genutzt?

Die Nutzung personenbezogener Daten zur automatisierten Profilerstellung und Entscheidungsfindung ist nicht vorgesehen.