



6,5 % Zins
3 Jahre Mindestlaufzeit

Anleihe mit 5 Jahren Laufzeit und über 8 % Zins ist in Kürze verfügbar.



FIM - der Spezialist für Einkaufsmärkte

Der Markt: Vermietete Einkaufsmärkte stellen eine solide Einnahmequelle dar. Denn Handelsimmobilien mit namhaften und bonitätsstarken Mietern wie Rewe, Lidl, Kaufland etc. gelten grundsätzlich als planbares und attraktives Investment. Diese Tatsache wurde auch in Zeiten von Corona bestätigt.

Das Unternehmen: Die FIM-Unternehmensgruppe wurde 2004 von Hans-Joachim Fleischer in Bamberg gegründet. Der ehemalige Geschäftsführer Immobilien der Kaufland Stiftung hat zusammen mit seinem kompetenten Team inzwischen ein Portfolio von über 100 Einzelhandelsimmobilien im Bestand. Neben seinem erstklassigen Netzwerk und Know-How investiert der erfahrene Immobilienmanager auch sein eigenes Eigenkapital in die FIM Unternehmensgruppe.

Das Geschäftskonzept: FIM kauft Einkaufsmärkte mit kurzen Rest-Mietlaufzeiten von ausländischen Fondsgesellschaften zu Discountpreisen ein. Anschließend werden die Mietverträge mit den namhaften Handelsfirmen wie Kaufland, Lidl, Rewe, etc. wieder auf 15 Jahre verlängert. Somit wird durch den neuen Mietvertrag der Wert des Einkaufsmarktes signifikant erhöht.

Dieses Konzept hat dazu geführt, dass die FIM Unternehmensgruppe mittlerweile über 160 Mio. Überschußreserve (Stand 07/2023) als Vermögen aufweist. Zur weiteren planmäßigen Expansion und um als Mittelständler schnell reagieren zu können, nimmt die FIM Unternehmensgruppe neben üblichen Bankdarlehen auch nachrangige Darlehen und Inhaberschuldverschreibungen von privaten und institutionellen Investoren auf.

Bonitätsstarkes Unternehmen - Creditreform Bonitätsindex 125 (Stand 07/2023):

Ein Unternehmen mit einem Bonitätsindex von 100 bis 125 wird unter den ca. 3.000 bonitätsstärksten Unternehmen in Deutschland eingestuft. Die PD (Probability of Default) beträgt aktuell 0,02 % und ist damit ähnlich wie bei den großen Handelsunternehmen Rewe, Norma, Lidl etc.. Auch unabhängige Analysten bescheinigen dem Management eine hervorragende Expertise in den Erhebungsverfahren, Standortanalyse und Entscheidungsprozessen sowie eine starke Verhandlungsmacht.

Thema Nachhaltigkeit: Auch das Thema Nachhaltigkeit spielt für FIM eine große Rolle. So baut die Unternehmensgruppe sukzessive Solaranlagen auf die Dächer ihrer Einkaufsmärkte. Auch wurde gemeinsam mit REWE ein zukunftsweisendes Green Building erstellt.

FIM IMMOBILIEN HOLDING ALPHA GMBH

– laut Creditreform eines der 3.000 bonitätsstärksten Unternehmen in Deutschland

Bamberg, 14.01.2022.

Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH wurde erneut erfolgreich mit dem CrefoZert-Bonitätszertifikat zertifiziert.

Mit dem CrefoZert, das bis 11/2023 gültig ist, bescheinigt die Creditreform, dass das geschäftliche Verhalten tadellos und die Prognose für die Zukunft positiv ist. Creditreform ermittelt den Bonitätsindex eines Unternehmens anhand verschiedener Kriterien und Daten. Der Bonitätsindex gibt die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit an, dass ein Kreditnehmer innerhalb eines Jahres ausfällt.



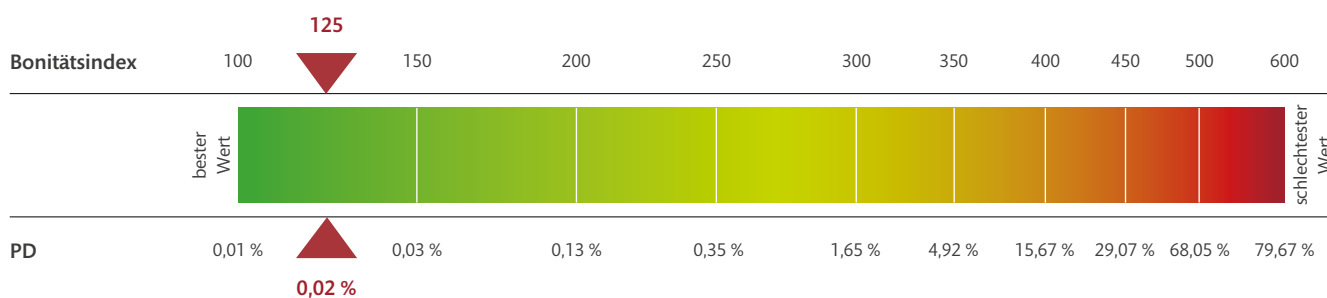
v. l. Tobias Heerwagen, Jan Lerke, Hans-Joachim Fleischer, Benjamin Stapfer

Der ermittelte Bonitätsindex liegt zum Zeitpunkt der Verleihung des CrefoZerts (14.01.2022) bei 125, welcher eine Ausfallwahrscheinlichkeit von 0,04 % entspricht. Der Durchschnitt in Deutschland liegt bei einer Ausfallwahrscheinlichkeit von 1,06 % (Stand: September 2021). Mit diesem Zertifikat gehört die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH zu den 2,0 % der deutschen Unternehmen, die exklusiv für eine außergewöhnlich gute Bonität ausgezeichnet werden.

Mit einem Bonitätsindex von 100 bis 125 wird ein Unternehmen auch unter den ca. 3.000 bonitätsstärksten Unternehmen in Deutschland eingestuft.

Der aktuelle Creditreform-Bonitätsindex liegt bei 125

– die **Ausfallwahrscheinlichkeit bei 0,02 %** (Stand 07/2023)



Das Unternehmen wird mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,98 % nicht ausfallen.

Der Bonitätsindex und die mit ihm korrespondierende PD (Probability of Default) geben die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit an, dass ein Kreditnehmer innerhalb eines Jahres gemäß Basel II-Kriterien ausfällt. Übertragen auf Creditreform gelten der Bonitätsindex 500 und 600 als Ausfall.

Insofern beträgt die PD für diese Bonität 0,02%. Der Durchschnitt in Deutschland liegt bei 1,24% (Stand: März 2023).

FIM-Unternehmensgruppe

BONITÄTSSTARK UND JAHRZEHNTELANG ERFOLGREICH



■ Der Markt

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

■ Der Spezialist

Durch das Spezial-Know-how und das exklusive Netzwerk kann FIM nach dem Motto verfahren „Im Einkauf liegt der Gewinn“.

Als Gruppe bonitätsstarker und agiler Unternehmen gelingt es FIM seit Jahren, sich günstigste Angebote am Markt zu sichern.

■ klare Alleinstellungsmerkmale



Die FIM Unternehmensgruppe vermietet an Kaufland, Lidl, Rewe und andere namhafte Handelsfirmen.

Die FIM Unternehmensgruppe

hat seit 2014 durch ihr Netzwerk, ihre Expertise und den günstigen Einkauf bemerkenswerte Vermögenswerte geschaffen. Die freie Überschussreserve im Fall eines fiktiven Verkaufs liegt aktuell bei einem Wert von über 160 Mio. €.

Nachhaltige Einzelhandelsimmobilien in stark frequentierten Lagen mit hoher Kundenfrequenz bilden die Basis und das Rückgrat des Unternehmens. Die Unternehmensgruppe ist Eigentümer von derzeit ca. 100 Einzelhandelsimmobilien (Stand 07/2023), vermietet an Kaufland, Lidl, Rewe, Obi und andere namhafte Handelsfirmen. Ein starkes Sicherheitsplus für Investoren.

Das Geschäftsmodell

Grundsätzlich ist der Wert von Einzelhandelsimmobilien von der Dauer bzw. Restlaufzeit des Mietvertrages abhängig. Einigen Eigentümern von Einzelhandelsimmobilien fehlt das Know-How um zu beurteilen, ob ein Mietvertrag nach Ablauf der Restmietzeit erneut verlängert wird. Dies kann ein Grund dafür sein, dass ein Objekt abgestoßen werden soll.

FIM nutzt die Gunst der Stunde und kauft Einzelhandelsimmobilien mit

kurzer Restlaufzeit des Mietvertrages sehr günstig ein – deutlich unter dem Marktwert. Anschließend werden die Immobilien optimiert und die Mietverträge auf 10 bis 15 Jahre verlängert. Dadurch wird eine signifikante Wertsteigerung erzielt.

Um Geschäftsmöglichkeiten und Marktchancen zu nutzen, wirbt FIM zusätzliches Kapital ein. Einen Teil erhält FIM von ansässigen Sparkassen, Volks- und Raiffeisenbanken – den Rest von privaten Investoren.

Erstklassige Einkaufsabteilung

Aufgrund der exzellenten Kontakte und des Netzwerks bekommt FIM monatlich eine Vielzahl von Einzelhandelsimmobilien angeboten. Aus diesen werden die besten Märkte ausgewählt. Im Vergleich zu den am Markt üblichen Angeboten handelt es sich bei den FIM Einkäufen meistens um echte Perlen. Auch Mitbewerber sprechen mit Hochachtung über die Expertise von FIM.

Beispiele des Geschäftskonzeptes

Eindrucksvolle Beispiele gibt es enorm viele. Als das Bekannteste ist die Einkaufspassage mit Kaufland direkt am Busbahnhof und in Nähe des Hauptbahnhofs in Hannover zu nennen. Ein Institutioneller Ver-

käufer hatte dieses Einkaufszentrum 2016 zu einem vergleichsweise unterdurchschnittlichen Kaufpreiskriterium an FIM verkauft.

Für diese Immobilie erhält FIM aktuell Kaufanfragen zu deutlich höheren Faktoren als beim Ankauf, was zu hohen zweistelligen Millionenbeträgen von knapp 10 Jahresmieten an Überschüssen führen würde.

Zusätzliche Finanzmittel von Investoren bringen Vorteile

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

FIM bietet Investoren eine attraktive Kapitalanlage

Investoren, die der FIM Unternehmensgruppe zur weiteren Expansion eine Anleihe geben, bietet diese im Gegenzug eine äußerst attraktive Verzinsung:

6,5 % Zins p. a.

Die Konditionen

zur Inhaberschuldverschreibung

FIM

Das Immobilienportfolio

FIM ist Eigentümer von über 100 Einkaufsmärkten mit einem aktuellen Marktwert von ca. 640 Mio. Euro. Informationen zu den einzelnen Standorten und Mietern sind online auf der Website von FIM einzusehen:

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



Das Produkt

Name des Produkts	FIM Einzelhandelsanleihe 01/2023
ISIN	DE000A30V5B5
Währung	EUR
Nennbetrag	1.000 €, Prozentnotiz
Zins	6,5 % p. a.
Laufzeit	3 Jahre
Börse	Frankfurt (Quotation Board)
Hersteller des Produkts	FIM Immobilien Holding Alpha GmbH
Kontaktdaten des Herstellers	Luitpoldstraße 48b, 96052 Bamberg Telefon: +49 951 407 361 100 Telefax: +49 951 407 361 111 E-Mail: info@fim-online.de
zuständige Behörde	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

Die FIM Unternehmensgruppe

- umweltbewusst
- im krisensicheren Markt

Der große Charme der FIM Unternehmensgruppe liegt in dem beständigen und krisensicheren Markt.

Darüber hinaus unterstützt FIM auch aktiv den Umwelt- und Klimaschutz. So werden z. B. Dachflächen begrünt oder Photovoltaik-Anlagen darauf installiert.



Wichtiger Hinweis:

Bei den beworbenen Wertpapieren handelt es sich um Inhaberschuldverschreibungen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH mit Nachrang und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (zusammen als „qualifizierter Rangrücktritt“ bezeichnet), deren Erwerb mit Risiken verbunden ist. Anleger müssen jederzeit mit Kapitalverlusten bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Anlagebetrags rechnen. Der Börsenhandel der Wertpapiere ist beabsichtigt, zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorabinformation kurz vor der Beantragung. Zudem können im Fall eines Börsenhandels Liquiditäts- und Kursschwankungsrisiken bestehen.

Für das hiermit beworbene Angebot sind gemäß § 4 WpPG Wertpapierinformationsblätter zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung ist von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu gestatten. Vor der Gestattung dürfen die Inhaberschuldverschreibungen nicht öffentlich angeboten werden. Nach ihrer Gestattung sind die Wertpapierinformationsblätter in deutscher Sprache bei der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, Luitpoldstraße 48 b, 96052 Bamberg, Internet: www.fim-online.de, kostenlos erhältlich. Die Anlageentscheidung sollte keinesfalls auf die vorliegende Werbemitteilung, sondern ausschließlich auf die vollständige und sorgfältige Lektüre der jeweiligen Wertpapierinformationsblätter gestützt werden.