

## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, also die Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:

 Nachrangdarlehen der FIM Finanz 2 GmbH. Hauptgeschäftstätigkeit des Darlehensnehmers ist die Förderung des Aufbaus des Immobilienportfolios der FIM Unternehmensgruppe in Deutschland, insbesondere durch die Zurverfügungstellung von Kapital für den Erwerb von Handels- und Dienstleistungsimmobiliien, deren Verwaltung und Optimierung sowie ggf. deren Veräußerung in Immobiliengesellschaften dieser Gruppe. Hierzu werden verzinsliche Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 30 Mio. € unter den Bezeichnungen FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre, FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre und FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre und einer entsprechenden Laufzeit zwischen mind. zwei Jahren und mind. vier Jahren je nach gewählter Vermögensanlage angeboten. Der Mindestanlagebetrag beläuft sich auf 5.000 € zzgl. Agio, das je nach Laufzeit zwischen 1,5 % und 2,5 % beträgt.

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche: FIM Finanz 2 GmbH (Luitpoldstr. 48b, 96052 Bamberg). Gründungsgesellschafterin und Muttergesellschaft: FIM Immobilien Holding Alpha GmbH (gleiche Anschrift).

**Unsere Meinung:** ● Die Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH hat die Emittentin mit 1 Mio. € Eigenkapital ausgestattet, das im Rahmen der Darlehensgewährung der FIM-Gruppe wieder zur Verfügung gestellt wird. Bei der FIM Finanz 2 GmbH selbst handelt es sich, wie bei Emittenten von Nachrangdarlehen üblich, um eine neugegründete Gesellschaft, so dass zu deren Vergangenheitsergebnissen keine Informationen vorliegen können. Wesentlicher ist daher die nachfolgende Einschätzung der Aktivitäten der FIM-Gruppe ● Die langjährige Historie der FIM-Gruppe beginnt mit der Gründung der FIM Immobilien Management als Unternehmensberatung für die gewerbliche Immobilienwirtschaft im September 2004. Der Gründungsgesellschafter und heutige Geschäftsführende Gesellschafter Hans-Joachim Fleischer war zuvor bei Kaufland für einen Immobilienbestand in Milliardenhöhe zuständig. 2005 folgte mit der F&K Immobilien Management GmbH & Co KG unter Einbindung eines weiteren Gesellschafters die Entwicklung von Eigenprojekten und seitdem die Gründung bzw. Einbindung zahlreicher Unternehmen in die stetig gewach-

sene FIM-Gruppe. Deren Fokus liegt auf dem Bereich Handelsimmobilien, speziell dem Lebensmitteleinzelhandel. Dies spiegelt sich auch in der Geschäftsleitung wieder, in der neben Fleischer mit Jan Lerke und Tobias Heerwagen zwei weitere Personen aktiv sind, die langjährig im Immobilien- bzw. Einzelhandelsbereich tätig waren. Somit besteht jahrzehntelange Erfahrung und entsprechend großes Know-how ● Die FIM-Gruppe hat sich (überwiegend) auf den Erwerb von Einzelhandelsimmobilien mit kurzer Restlaufzeit der (Haupt-)Mietverträge spezialisiert. Aufgrund der verbleibenden kurzen Miet-Festlaufzeiten und häufig anstehender Revitalisierung sind diese vergleichsweise günstig zu erwerben. Nach der Optimierung der Immobilien werden diese wieder mit langfristigen Mietverträgen von zehn bis 15 Jahren (folge-)vermietet und so erhebliches Wertsteigerungspotential gehoben. Dabei deckt die FIM-Gruppe die komplette Wertschöpfungskette von der Analyse, der Akquisition, der Renovierung/Revitalisierung über die Verwaltung bis zum möglichen Verkauf selbst ab ● Die Informationen im Prospekt sind zu kurz, um anhand deren die Leistungsfähigkeit zu beurteilen. Gemäß

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

markt intern Verlagsgruppe – kapital-markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curd Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

Unternehmensinformation vom 06.04.2020 konnte die FIM-Unternehmensgruppe in 2019 das Volumen für Investments in das Bestandsportfolio auf 100 Mio. € steigern und damit 22 neue Objekte erwerben. Zudem wurden 10 Mio. € in die Revitalisierung einzelner Objekte investiert. Für 2020 wird trotz Corona-Krise ein Zielinvestitionsvolumen von 150 Mio. € angestrebt

- Laut 'k-mi' vorgelegter Standortliste hält oder bearbeitet die FIM-Gruppe aktuell über 100 Immobilien. Dabei handelt es sich ganz überwiegend um Fachmarktzentren, Lebensmittel- und Non-Food-Discounter. Die Fokussierung auf die Einzelhandelsbranche mit Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel bietet i. d. R. den Vorteil langfristiger Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern. Die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt sind zwar noch nicht vollständig absehbar, aber der Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgungszentren haben sich bislang mehr als gut behauptet. Generell halten wir daher Investments in diesem Immobilienbereich auch unter Sicherheitsaspekten derzeit für besonders sinnvoll
- Die Investition der Anlegergelder soll über Finanzierungsverträge in konzernprivilegierte Immobiliengesellschaften erfolgen, die ihrerseits ggf. mittelbar in die Zielimmobilien investieren. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung sind konzeptionsgemäß weder entsprechende Finanzierungsverträge mit den Immobiliengesellschaften noch Zielinvestments erfolgt, so dass es sich um einen Blind-Pool mit entsprechenden Risiken handelt. Sinnvollerweise werden daher im Prospekt Investitionskriterien, die ggf. alternativ greifen, für die mittelbaren Anlageobjekte, d. h. die Immobilien, definiert wie z. B.: ++ Handelsimmobilien, idealerweise mit Hauptmietern aus dem Lebensmittelbereich ++ Solitärstandorte sowie Fachmarktzentren ++ Grundstücke mit besonders attraktiven, frequenzstarken Lagen ++ aber auch Wohnimmobilien sind nicht ausgeschlossen
- Je nach Laufzeit sollen Anleger eine Verzinsung zwischen 5 % p. a. (zwei Jahre) und 6 % p. a. (vier Jahre) erhalten. Wegen des qualifizierten Rangrücktritts besteht ein Anspruch der Anleger auf Zahlung der Zinsen und auf die Rückzahlung des Anlagebetrages dann nicht, wenn durch einen solchen Anspruch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde. Da die Emittentin ihrerseits ebenfalls Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt an andere Unternehmen der Gruppe begibt, besteht ferner das Risiko, dass diese anderen Unternehmen der Gruppe ggf. aufgrund eines Insolvenzeröffnungsgrundes Zins- bzw. Rückzahlungen nicht leisten könnten
- Daher ist es von Vorteil, dass die Anlegergelder mittelbar in eine Vielzahl von Immobilien investiert werden sollen und so eine entsprechend breite Streuung und Risikominderung erfolgt. Um die Li-

quidität der Emittentin und damit die Ansprüche auf Zins- und Rückzahlung der Anleger zu sichern, soll diese bereits bei Abschluss der Finanzierungsverträge mit den konzernprivilegierten Immobiliengesellschaften auf die entsprechende Ausgestaltung der Rahmenbedingungen insbesondere bei Höhe der Verzinsung, Laufzeit und Kündigungsrechte achten. Zudem weist die Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, die auch als Cash-pool Sammelkonto fungiert, laut **Creditreform** mit Stand vom September 2019 einen Bonitätsindex von 129 und somit eine ausgezeichnete Bonität aus

- Als maßgeblicher bzw. alleiniger Gesellschafter hält Hans-Joachim Fleischer in der FIM-Gruppe vier Konzernverbünde mit über vierzig Gesellschaften. Neben der Emittentin bestehen unter der Konzernlinie der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH u. a. weitere Kapitalmanagement-Gesellschaften wie die **FIM Finanz GmbH** und die **FIM Finanz 1 GmbH**, eine Baugesellschaft mit der **FIM Baumangement GmbH** sowie mehrere Holdinggesellschaften mit darunterliegenden Grundbesitzgesellschaften, so dass es innerhalb des Firmengeflechts zu Interessenkonflikten kommen könnte
- Anlageinteressenten sollten bei der Laufzeitwahl beachten, dass die Laufzeit grundsätzlich unbestimmt ist und nur durch fristgerechte Kündigung zum bzw. nach Ablauf der vereinbarten Mindestlaufzeit endet. Dabei beträgt die Kündigungsfrist zwölf Monate. Nachfolgend ist eine Kündigung nur zum Ablauf eines weiteren Jahres und unter Einhaltung der zwölfmonatigen Kündigungsfrist möglich. Daher sollten Anleger, die längere Laufzeiten in Betracht ziehen, diese ggf. direkt bei den Mindestlaufzeiten aufgrund der höheren Verzinsung in Erwägung ziehen
- Da weder Finanzierungsverträge noch die mittelbaren Immobilieninvestitionen feststehen, sind die Investitionsplanungen sowie die bis Ende 2024 reichende Prognoserechnung recht allgemein gehalten. So wird unterstellt, dass das geplante Emissionsvolumen zu je 15 Mio. € in 2020 und 2021 eingeworben werden kann. Für die noch abzuschließenden Finanzierungsverträge mit den konzernprivilegierten Immobiliengesellschaften wird eine Verzinsung von 7 % unterstellt, so dass diese Einnahmen ausreichen würden, um Verwaltungskosten und Zinszahlungen an die Anleger zu leisten. Diese betragen in Abhängigkeit der vereinbarten Mindestlaufzeiten bei zwei Jahren 5 %, bei drei Jahren 5,5 % und bei vier Jahren 6 %, so dass entsprechende Investitionsanreize für Anleger bestehen.

**'k-mi'-Fazit:** Mit dieser unternehmerisch geprägten Beteiligung investieren die Anleger mittelbar in ein erprobtes Investitionsmodell eines langjährig auf Einzelhandelsimmobilien fokussierten Spezialisten und somit in einen attraktiven Sachwertmarkt.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuer@gmbh intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
kapital-markt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)