

**Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) nach § 13 Vermögensanlagengesetz zum Nachrangdarlehen der FIM Finanz 2 GmbH mit der Emissionsbezeichnung „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“**

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

**Anzahl der bisherigen Aktualisierungen des VIB: 0**

**Stand des VIB: 31. August 2020**

<b>1.</b>	<b>Art der Vermögensanlage, Bezeichnung der Vermögensanlage</b> Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt mit der Emissionsbezeichnung „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“
<b>2.</b>	<b>Identität und Geschäftstätigkeit der Anbieterin/Emittentin</b> FIM Finanz 2 GmbH mit Sitz in Bamberg (Geschäftsanschrift: Luitpoldstraße 48b, 96052 Bamberg); Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin ist die 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 Dienstleistungsimmobiliën 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.
<b>3.</b>	<b>Anlagestrategie und Anlagepolitik</b> Die Anlagestrategie der Vermögensanlage besteht darin, durch Einhaltung der Anlagepolitik und der Investitionskriterien aus der Vergabe von Finanzierungen in Form von Nachrangdarlehen an konzerninterne Immobiliengesellschaften gewinnbringende Ergebnisse aus der Realisierung von Immobilienprojekten und somit aus der Geschäftstätigkeit der jeweiligen Immobiliengesellschaft zu erzielen. Die Emittentin wird die ihr zur Verfügung stehenden liquiden Mittel nicht nur in ein Projekt investieren, sondern über die Finanzierung verschiedener Immobiliengesellschaften ein Portfolio aus verschiedenen Immobilienprojekten aufbauen, um stabile Einnahmen zu erzielen. Die Anlagepolitik der Vermögensanlage sieht (mittelbare) Investitionen in Immobilienprojekte vor. Bei der Identifikation und Auswahl von möglichen Immobilienprojekten konzentriert sich die FIM Unternehmensgruppe seit ihrem Bestehen auf den Bereich Einzelhandelsimmobiliën, dies wiederum mit klarem Schwerpunkt im Bereich der Lebensmitteleinzelhandelsimmobiliën. Einer der Hauptgründe hierfür liegt in der 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 bieten können. Daher wird sich die Emittentin im Rahmen ihrer Anlagepolitik auch weiterhin auf diejenigen Immobiliengesellschaften fokussieren, die sich im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit den langfristigen Aufbau eines nachhaltigen Portfolios mit Einzelhandelsimmobiliën sowie deren fortwährende Optimierung durch wertsteigernde Maßnahmen zum Ziel gesetzt haben. Die Vergabe von Finanzierungen an konzerninterne Immobiliengesellschaften wird über Nachrangdarlehen erfolgen. Im Rahmen der Ausgestaltung der Finanzierungsverträge wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlage insoweit beachten, als dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlage an die Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. <b>Anlageobjekte</b> Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlage sollen für die Vergabe von Finanzierungen in Form von Nachrangdarlehen an konzerninterne Immobiliengesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) für zum Stand des VIB noch nicht feststehende Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte) genutzt werden. Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen sollen auf der Ebene der Immobiliengesellschaften sowohl für den Erwerb von Immobiliën (Gewerbe- bzw. Einzelhandelsimmobiliën mit dem Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel) als auch die Optimierung, Revitalisierung, Instandhaltung und Refinanzierung von Immobiliën in nachhaltigen Lagen mit teils kurzen Mietlaufzeiten mit Optimierungs- und Revitalisierungspotential, welche bereits im Eigentum der jeweiligen Immobiliengesellschaft stehen (mittelbare Anlageobjekte), genutzt werden. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen auf Ebene der Immobiliengesellschaften nicht genutzt.
<b>4.</b>	<b>Laufzeit, Kündigung, Kündigungsfrist der Vermögensanlage</b> Die Laufzeit der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ beginnt individuell am jeweiligen Gewährungszeitpunkt, ist unbestimmt und endet durch Kündigung. Der Gewährungszeitpunkt entspricht dem Tag der Zurverfügungstellung des vollständigen Anlagebetrages (d.h. des gesamten gezeichneten Anlagebetrages ohne Ausgabeaufschlag) auf dem Konto der Emittentin durch den jeweiligen Anleger. Eine ordentliche Kündigung der Vermögensanlage kann sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der Mindestlaufzeit erfolgen. Die Mindestlaufzeit beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet nach 36 Monaten. Die Kündigungsfrist beträgt zwölf Monate. Somit hat die Vermögensanlage eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz. Nachfolgend ist eine Kündigung zum Ablauf weiterer zwölf Monate zulässig und zwar unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist. Daneben besteht sowohl für Anleger als auch die Emittentin das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. <b>Konditionen der Zinszahlung</b> Der Anleger hat gegen die Emittentin während der Laufzeit der Vermögensanlage – beginnend mit dem dem Gewährungszeitpunkt (d.h. dem Tag der Gutschrift des Anlagebetrages auf dem Konto der Emittentin) folgenden Monatsersten - grundsätzlich einen Anspruch auf Zahlung eines Zinses bezogen auf den valuierten (eingezahlten) Anlagebetrag. Der Zins beträgt 5,5% p.a. bezogen auf den valuierten Anlagebetrag. Die Zinsen werden jeweils nachträglich monatlich gezahlt. Sie sind am letzten Bankarbeitstag eines jeden Kalendermonats zur Zahlung fällig (Fälligkeitstag). Die Zinsen werden nach der Methode 30/360 berechnet. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung wird die Vermögensanlage nicht verzinst. <b>Konditionen der Rückzahlung</b> Der Anleger hat gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Rückzahlung des valuierten Anlagebetrages. Die Rückzahlung erfolgt grundsätzlich spätestens am 14. Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit.
<b>5.</b>	<b>Risiken der Vermögensanlage</b> Die angebotene Vermögensanlage ist mit speziellen Risiken behaftet. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden, sondern nur die aus Sicht der Anbieterin wesentlichen. Auch die nachfolgend aufgeführten Risiken können in diesem Rahmen nicht abschließend erläutert werden. Eine konkretere Risikodarstellung bezüglich der Vermögensanlage und der Emittentin erfolgt in dem entsprechenden Verkaufsprospekt im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf Seite 27ff. <b>Maximalrisiko</b> Über den Totalverlust der Vermögensanlagen (zzgl. Agio) hinaus besteht das Risiko der Gefährdung des sonstigen Vermögens der Anleger bis hin zur Privatinsolvenz. Denn sofern die Anleger den Erwerb der Vermögensanlagen teilweise oder vollständig fremdfinanzieren, haben sie den Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus den Vermögensanlagen erfolgen sollten. Sollten die Nachrangdarlehen zudem von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen betroffen sein, könnten die Anleger ebenfalls Privatinsolvenz erleiden. Auch eventuelle zusätzliche Steuern auf den Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Vermögensanlagen sind von den Anlegern im Falle fehlender Rückflüsse aus ihrem sonstigen Vermögen zu begleichen. Die betreffenden Anleger könnten somit nicht nur einen Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio erleiden, sondern müssten das zur Finanzierung der Vermögensanlagen aufgenommene Fremdkapital inklusive Zinsen zurückzahlen und/oder die eventuellen zusätzlichen Steuern aus ihrem sonstigen Vermögen leisten. Die Steuer-, Gesellschafts- oder andere Rechtsänderungen sowie die Fremdfinanzierung könnten jeweils zur Privatinsolvenz (maximales Risiko) der Anleger führen. Das Maximalrisiko der Anleger besteht somit in der Privatinsolvenz. <b>Geschäftstätigkeit</b> Nachfolgend können nicht sämtliche Risiken aus der Geschäftstätigkeit aufgeführt werden. Eine konkretere Darstellung der Risiken aus der Geschäftstätigkeit ist dem entsprechenden Verkaufsprospekt im Kapitel „Risiken der Vermögensanlage“ auf Seite 27ff. zu entnehmen. Da die Emittentin für mehrere Immobiliengesellschaften als Finanzierungsgesellschaft tätig wird, können sich Risiken für die Anleger der Emittentin dadurch ergeben, dass die aus den Finanzierungsverträgen mit den Immobiliengesellschaften geplanten Erlöse aus Verzinsungen nicht oder nicht dauerhaft realisiert werden können, weil die Ertragskraft der Immobiliengesellschaften nicht den Erwartungen entspricht und/oder die in die Immobiliengesellschaften investierten Mittel teilweise oder vollständig als Folge von eventuellen Insolvenzen wertberichtigt werden müssen und sich somit insgesamt geringere Ergebnisse aus Finanzierungsverträgen ergeben können. Bei Eintritt eines Risikos oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen der Emittentin kommen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen. Aufgrund der immobilienbezogenen Geschäftstätigkeit der Immobiliengesellschaften, für die die Emittentin als Finanzierungsgesellschaft tätig wird, sind die Ergebnisse der Emittentin mittelbar von der Entwicklung der Immobilienprojekte der Immobiliengesellschaften sowie der Entwicklung des Immobilienmarktes abhängig. Insoweit stellen die Risiken aus dem Immobilienbereich mittelbar auch Risiken für die Emittentin und den Anleger dar. Daher wird auf die Ausführungen im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ des Verkaufsprospektes unter dem Abschnitt „Geschäftstätigkeit der Immobiliengesellschaften“ Seite 28f. verwiesen. <b>Vertragserfüllung</b>

Die Ergebnisse der Emittentin sind unter anderem davon abhängig, dass etwaige Vertragspartner ihre Verpflichtungen aus den mit ihnen eingegangenen Verträgen einhalten. Vertragsverletzungen der Vertragspartner und daraus resultierende Rechtsstreitigkeiten können zur Kündigung oder Nichterfüllung von Verträgen führen. In dem Fall, dass ein oder mehrere wesentliche Vertragspartner insolvent werden, besteht ebenfalls das Risiko, dass kalkulierte Einnahmen nicht realisiert werden können und neue Verträge mit anderen Vertragspartnern abgeschlossen werden müssten. Der Abschluss neuer Verträge sowie die damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen würden weitere Aufwendungen verursachen. Gleiches gilt bei wirtschaftlich nachteiliger Entwicklung von Vertragspartnern der Emittentin. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann dazu führen, dass die Emittentin geringere wirtschaftliche Ergebnisse erzielt. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### **Fremdfinanzierung auf Ebene der Emittentin**

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist eine Fremdfinanzierung der Investitionen durch die Emittentin durch die Aufnahme von Nachrangdarlehen (Fremdkapital) in Höhe von Euro 30 Mio. an Anleger vorgesehen. Berücksichtigt man außerdem den zwischen der Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der FIM Finanz 2 GmbH abgeschlossenen Darlehensvertrag vom 20. Februar 2017 und die dazugehörige Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020, haben die beiden Vertragsparteien die Gewährung eines Darlehensvolumens in Höhe von bis zu Euro 30 Mio. vereinbart, womit seitens der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH gegenüber der Emittentin Fremdmittel verbindlich zugesagt wurden. Zum Stand des VIB wurde seitens der Emittentin jedoch kein Gebrauch von diesem Darlehen gemacht. Weitere Fremdmittelaufnahmen sind nicht vorgesehen. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen für Investitionen besteht das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste die Emittentin möglicherweise durch weitere Aufnahme von Fremdkapital schließen. Es besteht das Risiko, dass etwaige Verträge mit finanzierenden Banken nur zu Konditionen abgeschlossen werden können, die erhebliche Kosten (z.B. Zinsen) für die Bereitstellung von Kapital vorsehen. Dadurch würden erhebliche Kosten für die Emittentin entstehen. Dies kann zur Illiquidität der Emittentin und in der Folge zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### **Fremdfinanzierung auf Ebene der Immobiliengesellschaften**

Die Finanzierung der einzelnen Projekte, in welche die Immobiliengesellschaften zu investieren planen, wird zum Großteil über Fremdfinanzierungen erfolgen. Sollten die Immobiliengesellschaften etwaige bestehende Zahlungspflichten gegenüber finanzierenden Banken nicht erfüllen, besteht das Risiko, dass die diesen Zahlungspflichten zugrunde liegenden Verträge vorzeitig beendet und ausstehende Zahlungsbeträge vorzeitig fällig gestellt werden. Dadurch würde bei den Immobiliengesellschaften früher als geplant ein Kapitalbedarf entstehen, der zur Illiquidität der Immobiliengesellschaften führen könnte, was auf Ebene der Emittentin zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen führen kann. Dies wiederum kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### **Liquidität**

Das Erreichen der Geschäftsziele sowie die Angaben zu der Kapitalrückzahlung haben die Aufrechterhaltung einer ausreichenden Liquidität zur Voraussetzung. Die Liquidität der Emittentin hängt entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen durchgeführt werden und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen und Verbindlichkeiten auch die Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen des Anlagebetrages an die Anleger zu bedienen. Es besteht das Risiko, dass ungünstige Anlageobjekte ausgewählt werden und/oder die ausgewählten Anlageobjekte sich negativ entwickeln. Dies könnte zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen bei der Emittentin führen, so dass sie nicht über die erforderliche Liquidität verfügt. Ebenso können geringere Ergebnisse und mangelnde Liquidität bei der Emittentin dazu führen, dass sie anstehende Zahlungsverpflichtungen nicht, nicht uneingeschränkt und/oder nicht fristgerecht ihren Vertragspartnern und/oder Gläubigern gegenüber erfüllen kann. Dies kann für den Anleger zu geringeren Zinszahlungen bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

#### **Zahlungsverbot**

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger gilt ein Zahlungsverbot. Das heißt, die Anleger haben gegen die Emittentin nur dann einen Anspruch auf Zahlung der Zinsen sowie Rückzahlung der Vermögensanlagen, wenn durch diesen Anspruch ein Insolvenzeröffnungsgrund bei der Emittentin (d.h. Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) nicht herbeigeführt werden würde. Daher ist die Erfüllung der Zins- und Rückzahlungsansprüche von der wirtschaftlichen Situation der Emittentin und insbesondere auch von deren Liquiditätslage abhängig. Das Zahlungsverbot gilt für unbestimmte Dauer bis zu dem Zeitpunkt, in dem durch die Erfüllung des Anspruchs bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht mehr herbeigeführt wird oder alle anderen Gläubiger der Emittentin der Aufhebung des Zahlungsverbotes zugestimmt haben. Das heißt, dass Zins- und Rückzahlungsansprüche aus dem Nachrangdarlehen erst dann rechtlich verbindlich außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzbar sind, wenn das Zahlungsverbot weggefallen ist. Für den Anleger besteht das Risiko, dass er im Falle des Vorliegens eines solchen Zahlungsverbotes keine Zins- und Rückzahlung zu eigentlichen Fälligkeitsterminen mangels Vorliegens eines Anspruchs von der Emittentin verlangen kann. Wird das Zahlungsverbot nicht beseitigt, hat dies über den Wegfall der Zinszahlung(en) hinaus den Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio für den Anleger zur Folge.

#### **Nachrangigkeit und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre**

Die Forderungen aus den Nachrangdarlehen (insbesondere aus Zins- und Rückzahlungsansprüchen) treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin hinter alle nicht nachrangigen Forderungen und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Für den Anleger besteht sogar ein doppelter Nachrang, weil nicht nur eine Vergabe von Nachrangdarlehen vom Anleger an die Emittentin, sondern auch seitens der Emittentin an konzerninterne Immobiliengesellschaften erfolgt.

Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über die Emittentin und/oder die Immobiliengesellschaft(en) kann der Anleger bzw. die Emittentin seine bzw. ihre Ansprüche (z.B. Rückzahlung, Zinsen und andere Nebenforderungen) gegenüber dem jeweiligen Insolvenzverwalter nur als nachrangige(r) Insolvenzgläubiger(in) geltend machen. Zahlungen an den Anleger bzw. die Emittentin aus der jeweiligen Insolvenzmasse erfolgen erst dann, wenn alle ihm vorgehenden Ansprüche, insbesondere die nicht nachrangigen Ansprüche sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung, vollständig erfüllt wurden. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, führt dies für den Anleger bzw. die Emittentin über den Wegfall der Zinszahlung(en) hinaus zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio.

Die Nachrangforderungen der Anleger können auch außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Emittentin dauerhaft nicht mehr durchsetzbar sein, wenn der Emittentin zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachrangforderungen oder gerade durch die Fälligkeit der Nachrangforderungen nicht ausreichend freies Vermögen zur Verfügung steht, um zunächst ihre fälligen Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern, mit denen sie keinen Rangrücktritt im Sinne von § 39 Absatz 2 der Insolvenzordnung vereinbart hat, zu erfüllen. Die Emittentin darf in dieser Situation keine Zahlungen an die Nachrangdarlehensgläubiger leisten, weil ihre Verbindlichkeiten gegenüber den anderen Gläubigern bestehen bleiben und die Emittentin dadurch zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht. Die Verwendung einer derart qualifizierten Nachrangabrede (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre) in einem Darlehensvertrag verleiht dem darlehenshalber überlassenen Betrag den Charakter von Risikokapital. Sie kann dazu führen, dass sämtliche Ansprüche des Darlehensgebers aus dem Darlehen dauerhaft nicht durchsetzbar sind. Dies kann über den Wegfall der Zinszahlung(en) hinaus den Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio bedeuten.

#### **Aufsichtsrecht**

Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin der Vermögensanlagen anordnen kann. Für den Fall, dass die Emittentin zum Zeitpunkt der Rückabwicklung nicht über die entsprechende Liquidität verfügt, kann es zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio kommen.

#### **Fremdfinanzierung durch den Anleger**

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der Vermögensanlagen ganz oder teilweise durch Fremdmittel (z.B. Bankdarlehen) zu finanzieren. Bei einer Fremdfinanzierung erhöht sich die Risikostruktur der Vermögensanlagen. Denn sofern der Anleger den Erwerb der Vermögensanlagen teilweise oder vollständig fremdfinanziert, hat er den Kapitaldienst für diese Fremdfinanzierung auch dann zu leisten, wenn keinerlei Rückflüsse aus den Vermögensanlagen erfolgen sollten. Der Anleger ist also unabhängig von Auszahlungen aus den Vermögensanlagen und/oder dem Totalverlust seines Anlagebetrages verpflichtet, Zinsen und Kosten der Fremdfinanzierung aus seinem sonstigen Vermögen zu bedienen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

#### **6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile (einzelne Nachrangdarlehen)**

Der Gesamtbetrag der von der Emittentin angebotenen Vermögensanlagen mit den Emissionsbezeichnungen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ beträgt Euro 30.000.000,- (Euro 30 Mio.). Der Gesamtbetrag ist nicht auf die angebotenen Vermögensanlagen aufgeteilt. Bei den Vermögensanlagen handelt es sich jeweils um Nachrangdarlehen. Bei einem jeweiligen Mindestanlagebetrag von Euro 5.000,- werden maximal 6.000 Nachrangdarlehen begeben.

#### **7. Verschuldungsgrad der Emittentin auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses**

Der auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses (31. Dezember 2019) berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 1,39%.

#### **8. Aussichten der Rück- und Zinszahlungen unter verschiedenen Marktbedingungen**

Diese Vermögensanlage hat einen mittelfristigen unternehmerischen Charakter. Je nach prognosemäßiger, besserer oder schlechterer Entwicklung des Immobilienmarktes, des Aufbaus eines nachhaltigen Portfolios mit Immobilien (d.h. Gewerbe- bzw. Einzelhandelsimmobilien mit dem Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel) sowie deren fortwährender Optimierung ändern sich die Erfolgsaussichten für die Investitionen der Emittentin in die Finanzierungen der Immobiliengesellschaften und damit die Vermögensanlage. Entwickeln sich – in Abhängigkeit von der Entwicklung der verschiedenen Immobilienmarktbedingungen, des

	<p>Aufbaus eines nachhaltigen Portfolios mit Immobilien (d.h. Gewerbe- bzw. Einzelhandelsimmobilien mit dem Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel) sowie deren fortwährender Optimierung – die Anlagenobjekte überdurchschnittlich positiv, besteht die Möglichkeit, dass der Anleger die Auszahlung sämtlicher Zinsen, die ihm für den Zeitraum der vertraglich vereinbarten Laufzeit zustehen, sowie die vollständige Rückzahlung des Nachrangdarlehens erhält. Bei prognosegemäßem Verlauf erhält der Anleger nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit die ihm für diesen Zeitraum zustehenden Zinsen sowie die Rückzahlung des vollen Nachrangdarlehensbetrags. Bei negativem Verlauf ist es möglich, dass der Anleger einen Teil oder die gesamte Summe aus den ihm zustehenden Zinsen und Anlagebetrag nicht erhält.</p> <p><b>Aussichten für die Kapitalrückzahlung am jeweiligen Laufzeitende:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Rückzahlung des valuierten Anlagebetrages</li> <li>• Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin kann es damit zu einem Teil- oder Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrages kommen.</li> </ul> <p><b>Aussichten für die Zinszahlungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei für den Anleger neutraler/positiver Marktentwicklung: Die während der Laufzeit der Vermögensanlage prognostizierte Verzinsung von 5,5% p.a. bezogen auf den valuierten Anlagebetrag wird erreicht.</li> <li>• Bei für den Anleger negativer Marktentwicklung: Das Nachrangdarlehen unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht somit keine Gewähr, dass die vertraglich vereinbarten Zinsen an den Anleger gezahlt werden. Es kann damit zu geringeren Zinszahlungen bis hin zum Verlust des Zinszahlungsanspruches kommen.</li> </ul>
9.	<p><b>Mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und Provisionen:</b></p> <p><b>Kosten für den Anleger</b></p> <p><b>Bei Erwerb:</b> Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Bei Erbringung des Mindestanlagebetrages beträgt der Erwerbspreis Euro 5.000,-. Neben dem Erwerbspreis hat der Anleger ein Agio in Höhe von 2,5% des gezeichneten Anlagebetrages zu leisten.</p> <p><b>Im Bestand:</b> Aufwendungen für etwaige Kommunikations- und Portokosten sind vom Anleger zu tragen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden.</p> <p><b>Bei Veräußerung:</b> Die mit der Übertragung verbundenen Kosten sind vom Anleger zu tragen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden.</p> <p><b>Kosten für die Emittentin</b></p> <p>Die Kosten der Emissionsplatzierung umfassen zum einen die erfolgsabhängigen Platzierungsprovisionen (Vermittlungs- und Bestandsprovision) in Höhe von voraussichtlich Euro 1.980.000,- und zum anderen folgende einmalige fixe Kosten: für die Konzeption der Vermögensanlagen, die Prospektaufstellung, die Prospektbilligung und den Druck fallen Aufwendungen in Höhe von voraussichtlich Euro 200.000,- an. Insgesamt betragen die Emissionskosten bei vollständiger Platzierung somit brutto voraussichtlich Euro 2.180.000,-.</p> <p><b>Provisionen</b></p> <p>Die Provisionen setzen sich aus Vermittlungs- und Bestandspflegeprovisionen zusammen. Die Vermittlungsprovisionen betragen bei Vollplatzierung (Euro 30 Mio.) insgesamt Euro 1.470.000,-. Das entspricht 4,9% bezogen auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ (Euro 30 Mio.). Die Bestandspflegeprovision in Höhe von 0,5% p.a. fällt jährlich auf die Summe der jeweils im Vorjahr platzierten Nachrangdarlehen an. Diese erhält der Vermittler erst nach einem Jahr Laufzeit, d.h. im Jahr 2020 soll keine Bestandspflegeprovision gezahlt werden. Sie bezieht sich auf das eingesammelte Kapital des Vorjahres und berücksichtigt etwaige Abgänge aufgrund von Kündigungen. Im Jahr 2021 beträgt die Bestandspflegeprovision prognosegemäß Euro 75.000,-, im Jahr 2022 Euro 150.000,-, im Jahr 2023 Euro 145.000,- und im Jahr 2024 Euro 140.000,-. Folglich betragen die Bestandspflegeprovisionen bei Vollplatzierung im Vorjahr (Euro 30 Mio.) von 2020 bis einschließlich 2024 prognosegemäß insgesamt Euro 510.000,-. Die Gesamthöhe der Provisionen, die geleistet werden, beträgt somit Euro 1.980.000,-.</p>
10.	<p><b>Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt</b></p> <p>Das Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Ein gleichzeitiges Angebot in anderen Staaten erfolgt nicht und ist auch nicht vorgesehen. Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden (natürliche oder juristische Personen) gemäß § 67 Absatz 3 des Wertpapierhandelsgesetzes, die über rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Grundkenntnisse sowie Erfahrungen mit Vermögensanlagen verfügen, um die Risiken aus der angebotenen Vermögensanlage angemessen beurteilen zu können. Die Anleger müssen über einen Wohnsitz/Sitz in der Bundesrepublik Deutschland und deutsche Steueridentifikationsnummer verfügen. Der Anlagehorizont des Anlegers sollte auf eine mittelfristige Investition in Unternehmensfinanzierungen und Immobilienprojekte ausgerichtet sein. Die Laufzeit der Vermögensanlage ist unbestimmt. Eine erstmalige ordentliche Kündigung ist zum Ablauf einer Mindestlaufzeit von 36 Monaten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zulässig. Nach Ablauf der Mindestlaufzeit kann die Vermögensanlage unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Ablauf weiterer zwölf Monate ordentlich gekündigt werden. Der Anleger sollte wirtschaftlich fähig sein, Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, zu tragen. Insbesondere sollte er wirtschaftlich fähig sein, einen Totalverlust des eingesetzten Anlagebetrags bis zu 100% des eingesetzten Kapitals tragen zu können, wobei eine Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers nicht ausgeschlossen ist. In diesem Zusammenhang wird auf das den Anleger treffende Maximalrisiko verwiesen, welches auf Seite 1 des VIB unter Ziffer 5. „Risiken der Vermögensanlagen“ dargestellt ist.</p>
11.	<p><b>Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlage</b></p> <p>Eine schuldrechtliche oder dingliche Besicherung der Rückzahlungsansprüche der zur Immobilienfinanzierung veräußerten jeweiligen Vermögensanlage besteht nicht.</p>
<p><b>Wichtige Hinweise:</b></p> <p>Die inhaltliche Richtigkeit des Vermögensanlagen-Informationsblatts unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.</p> <p>Der Verkaufsprospekt vom 31. August 2020 sowie etwaige Nachträge hierzu werden zur kostenlosen Ausgabe bei der FIM Finanz 2 GmbH, Luitpoldstraße 48b, 96052 Bamberg, bereitgehalten.</p> <p>Der letzte offengelegte Jahresabschluss und der Lagebericht zum 31. Dezember 2019 werden zur kostenlosen Ausgabe bei der Emittentin FIM Finanz 2 GmbH, Luitpoldstraße 48b, 96052 Bamberg, bereitgehalten und sind auf <a href="http://www.bundesanzeiger.de">www.bundesanzeiger.de</a> abrufbar.</p> <p>Die Anbieterin weist deutlich darauf hin, dass der Anleger eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der betroffenen Vermögensanlage auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes stützen sollte.</p> <p>Ansprüche auf der Grundlage einer in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angaben können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.</p>	

Ich habe das vorliegende Vermögensanlagen-Informationsblatt – einschließlich des auf Seite 1 unter der Überschrift hervorgehobenen Warnhinweises – vor Abgabe meiner Vertragserklärung zur Kenntnis genommen.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Vorname, Nachname des Anlegers

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Anlegers