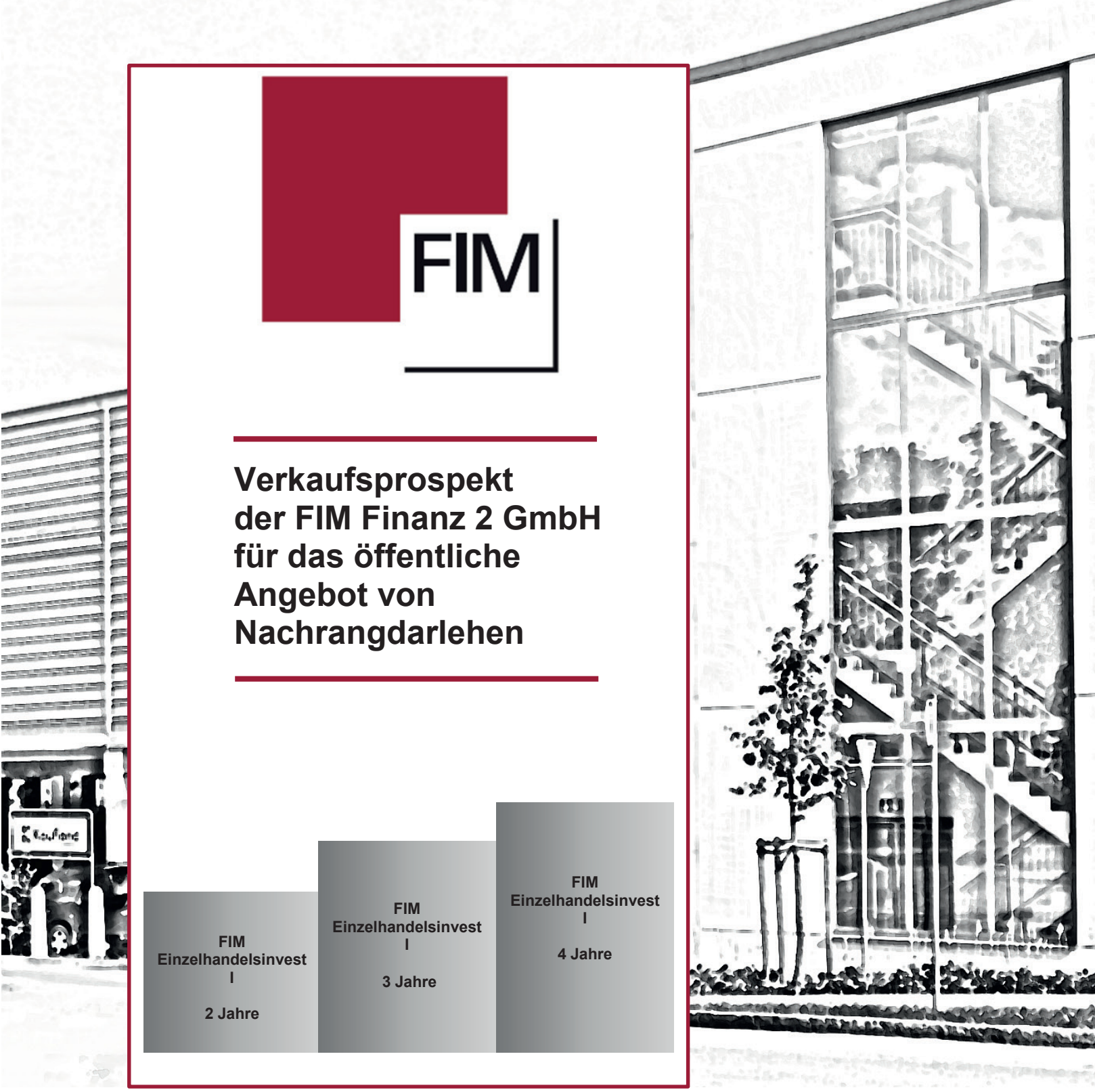


Verkaufsprospekt der FIM Finanz 2 GmbH für das öffentliche Angebot von Nachrangdarlehen

Hinweis:
Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt ist nicht Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospektes durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

FIM Finanz 2 GmbH · Geschäftsführer: Hans-Joachim Fleischer und Herr Jan Lerke · 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

Vorwort

im Folgenden informieren wir Sie über unser Kerngeschäft in der Einzelhandelsbranche und im Handelsimmobilienmarkt, in dem wir ein geschätzter und gefragter Partner für Handelskonzerne, Immobilienspezialisten und nun auch für Kapitalanleger sind.

„Handel ist Wandel“ ist eine allgemein bekannte Weisheit, die jeder bestätigen kann, der mit diesem Bereich zu tun hat. Die ständige Veränderung mit den daraus resultierenden Herausforderungen ist anspruchsvoll. Nicht zuletzt deswegen sorgt dieses Themengebiet für eine fortwährende Faszination und Begeisterung, die uns als Spezialist auf diesem Gebiet erfolgreich macht.

„Es ist nicht die stärkste Spezies, die überlebt, auch nicht die intelligenteste, es ist diejenige, die sich am ehesten dem Wandel anpassen kann.“ Charles Darwin (englischer Naturforscher)

Der Lebensmitteleinzelhandel generiert knapp 40% des gesamten Umsatzes des deutschen Einzelhandels. Der Großteil dieses Umsatzes wird von erfolgreichen Unternehmen mit ausgezeichneten Bonitäten erwirtschaftet. Dies bedeutet für uns als Investoren in Handelsimmobilien und für Sie als Kapitalanleger eine geringe Wahrscheinlichkeit von Mietausfällen. Auch in Zukunft kann auf die Stärke des Lebensmitteleinzelhandels vertraut werden, denn es ist kein Geheimnis – essen muss jeder.

Um die angebotenen Vermögensanlagen in rechtlich vorgesehener Form für sämtliche Beteiligten abzubilden, ist es notwendig, umfangreiche Vertragsunterlagen zu erstellen. Auf den folgenden Seiten haben wir sämtliche in diesem Zusammenhang notwendige Informationen in übersichtlicher Form in einem Verkaufsprospekt für Sie zusammengestellt.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Studieren.

Mit bester Empfehlung

Hans-Joachim Fleischer, Jan Lerke

Geschäftsführer der FIM Finanz 2 GmbH

Inhalt

VORWORT **2**

INHALT **3**

VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG **5**

ZUSAMMENFASSUNG DES ANGEBOTES **6**
Eckdaten der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ 6
Eckdaten der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ 7
Eckdaten der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ 8

WICHTIGE HINWEISE FÜR DEN ANLEGER **9**
Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers 9
Weitere Kosten des Anlegers, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind 9
Provisionen 9
Emissionskosten 10

VERKAUFSPROSPEKT UND NACHTRÄGE **10**
Prospektdatum 10
Zahlstellen oder andere Stellen, an denen der Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden 10
Nachtrag gemäß § 11 VermAnlG 10
Veröffentlichungspflicht gemäß § 11a VermAnlG 10

WESENTLICHE GRUNDLAGEN UND BEDINGUNGEN DER VERZINSUNG UND RÜCKZAHLUNG **11**
Wesentliche Grundlagen und Bedingungen 11
Pläne zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche 14

AUSWIRKUNGEN DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SOWIE DER GESCHÄFTSAUSSICHTEN AUF DIE FÄHIGKEIT DER EMITTENTIN ZUR ZINS- UND RÜCKZAHLUNG DER VERMÖGENSANLAGEN **15**
Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH (PROGNOSE) 15
Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH 19
Darstellung der Geschäftsaussichten und Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH 20

RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGEN **27**
Allgemeiner Hinweis 27
Maximalrisiko 27
Prognose- und anlagegefährdende Risiken 27
Anlegergefährdende Risiken 35
Abschließender Risikohinweis 36

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER FIM FINANZ 2 GMBH **37**
Geschäftstätigkeit der Emittentin 37
Marktumfeld: Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien 37
Geschäftsentwicklung der Emittentin nach dem Schluss des Geschäftsjahres, auf das sich der letzte offen gelegte Jahresabschluss bezieht, sowie Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin mindestens für das laufende Geschäftsjahr 38

INVESTITIONSVORHABEN DER FIM FINANZ 2 GMBH **39**
Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin FIM Finanz 2 GmbH 39
Unmittelbare Anlageobjekte der Emittentin 40
Realisierungsgrad auf Ebene der Emittentin (unmittelbare Anlageobjekte) 41
Weitere Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlagen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 bis 8 VermVerkProspV für die Ebene der Emittentin 41
Finanzierungs- und Investitionsplan der FIM Finanz 2 GmbH (PROGNOSE) 43

INVESTITIONSVORHABEN DER IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN **47**
Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen 47
Mittelbare Anlageobjekte 47
Finanzierungs- und Investitionspläne der Immobiliengesellschaften 52

Realisierungsgrad auf Ebene der Immobiliengesellschaften (mittelbare Anlageobjekte) ... 52

DIE VERMÖGENSANLAGEN (NACHRANGDARLEHEN) ... 53
Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen ... 53
Hauptmerkmale der Anteile/Abweichende Rechte und Pflichten der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ... 53
Zinsrechte ... 55
Laufzeit, Kündigungsrechte ... 55
Rückzahlungsanspruch ... 56
Vorinsolvenzliche Durchsetungssperre/Zahlungsverbot ... 56
Zahlstellen oder andere Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen ... 56
Mitwirkungsrechte ... 56
Mitwirkungspflicht ... 57
Rangstellung ... 57
Liquidationserlös ... 57
Übertragbarkeit der Vermögensanlagen ... 57
Freie Handelbarkeit der Vermögensanlagen ... 57
Bekanntmachungen ... 57
Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand ... 58
Einzelheiten der Zahlung des Zeichnungs- oder Erwerbspreises, insbesondere die Kontoverbindung ... 58
Zeichnungsfrist, Schließungsmöglichkeit ... 59

DIE WESENTLICHEN GRUNDLAGEN DER STEUERLICHEN KONZEPTION ... 60
Allgemeiner Hinweis ... 60
Einkommensteuer ... 60
Sonstige Steuern ... 61

DIE FIM FINANZ 2 GMBH (EMITTENTIN, ANBIETERIN UND PROSPEKTVERANTWORTLICHE) 62
Unternehmensangaben ... 62
Kompetenz des Managements ... 76

WEITERE ANGABEN NACH DER VERMÖGENSANLAGEN-VERKAUFSPROSPEKTVERORDNUNG – VERMVERKPROSPV ... 78
§ 4 Satz 2 Hs. 2 VermVerkProspV, § 12 Absatz 5 VermVerkProspV ... 78
§ 4 Satz 3 VermVerkProspV, § 12 Absatz 5 VermVerkProspV ... 78
§ 8 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV ... 78
§ 8 Absatz 1 Nr. 3 VermVerkProspV ... 78
§ 8 Absatz 1 Nr. 4 VermVerkProspV ... 78
§ 10 Absatz 2 VermVerkProspV ... 78
§ 12 Absatz 6 VermVerkProspV ... 78
§ 14 VermVerkProspV ... 79

FINANZTEIL ... 80
Zwischenübersicht der FIM Finanz 2 GmbH ... 80
Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH ... 82
Geprüfter Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 ... 87

NACHRANGDARLEHEN MIT VORINSOLVENZLICHER DURCHSETZUNGSSPERRE „FIM EINZELHANDELSINVEST I 2 JAHRE“ DER FIM FINANZ 2 GMBH – BEDINGUNGEN ... 110

NACHRANGDARLEHEN MIT VORINSOLVENZLICHER DURCHSETZUNGSSPERRE „FIM EINZELHANDELSINVEST I 3 JAHRE“ DER FIM FINANZ 2 GMBH – BEDINGUNGEN ... 113

NACHRANGDARLEHEN MIT VORINSOLVENZLICHER DURCHSETZUNGSSPERRE „FIM EINZELHANDELSINVEST I 4 JAHRE“ DER FIM FINANZ 2 GMBH – BEDINGUNGEN ... 116

GLOSSAR ... 119

INFORMATIONEN FÜR DEN VERBRAUCHER ... 122
Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin ... 122
Informationen über die Vermögensanlagen ... 122

Verantwortlichkeitserklärung

Anbieterin, Emittentin der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen mit den Emissionsbezeichnungen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ sowie Prospektverantwortliche ist ausschließlich die

FIM Finanz 2 GmbH

Sitz: Bamberg

Geschäftsanschrift:

Luitpoldstraße 48b
D-96052 Bamberg

Die Anbieterin, Emittentin und Prospektverantwortliche, vertreten durch ihre Geschäftsführer, übernimmt für den Inhalt dieses Verkaufsprospektes die Verantwortung und erklärt, dass die im Verkaufsprospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Bamberg, 31. August 2020 (Datum der Prospektaufstellung)

Hans-Joachim Fleischer
Geschäftsführer
FIM Finanz 2 GmbH

Jan Lerke
Geschäftsführer
FIM Finanz 2 GmbH

Hinweis: Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlagen während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben werden.

Zusammenfassung des Angebotes

Eckdaten der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“

Emittentin/ Anbieterin/Prospektverantwortliche	FIM Finanz 2 GmbH
Rechtsform/Registergericht	Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRB 8815
Sitz/Geschäftsanschrift	Bamberg/Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg
Geschäftsführer	Herr Hans-Joachim Fleischer und Herr 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, 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, Namenschuldverschreibungen (Anleihen) und Nachrangdarlehen begeben. Geschäfte im Sinne des Kreditwesengesetzes sind jedoch nicht Gegenstand des Unternehmens.
Vermögensanlage	Verzinsliches Nachrangdarlehen mit der Bezeichnung „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“. Das Nachrangdarlehen beinhaltet einen qualifizierten Rangrücktritt der Zahlungsansprüche gegenüber sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin sowie Zahlungsverbote (§ 7 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“).
Emissionsvolumen	Euro 30.000.000,-, wobei es sich um den Gesamtbetrag der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen handelt und eine Aufteilung nicht stattfindet.
Besteuerung	Zinszahlungen zählen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen.
Handelbarkeit	Abtretung mit Zustimmung der Gesellschaft möglich; kein Zweitmarkt für Handel.
Erwerbspreis, Agio/Ausgabeaufschlag	Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt Euro 5.000,-. Agio beträgt 1,5% des gezeichneten Anlagebetrages
Gewährungszeitpunkt	Das Nachrangdarlehen gilt am Tag der Zurverfügungstellung des vollständigen Anlagebetrages (d.h. des gezeichneten Anlagebetrages ohne Ausgabeaufschlag) auf dem Konto der Emittentin als gewährt. Ab diesem Zeitpunkt beginnt die Laufzeit. Die Zinsen werden ab dem dem Gewährungszeitpunkt folgenden Monatsersten berechnet.
Mindestlaufzeit	Die Mindestlaufzeit beträgt 24 Monate ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt. Somit hat die Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz (nachfolgend auch „VermAnlG“).
Laufzeit, Kündigung	Die Laufzeit des Nachrangdarlehens „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ beginnt am jeweiligen Gewährungszeitpunkt, ist unbestimmt und endet durch Kündigung. Die Kündigung ist sowohl durch Anleger als auch die Emittentin erstmals zum Ablauf der o.g. Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten möglich. Nachfolgend ist eine Kündigung jeweils zum Ablauf weiterer zwölf Monate unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zulässig. Daneben besteht sowohl für Anleger als auch die Emittentin das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.
Übertragbarkeit	Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus der angebotenen Vermögensanlage sowie die Übertragung der Vermögensanlage selbst erfolgt durch Abtretung und bedürfen der Zustimmung der Emittentin. Die Übertragung kann ab einem Anlagebetrag von Euro 5.000,- erfolgen. Höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein.
Zinssatz	5% p.a. Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ ist ab dem dem Gewährungszeitpunkt folgenden Monatsersten zinsberechtigt.
Zinstermin	Die Zinsen werden nachträglich monatlich gezahlt und sind am letzten Bankarbeitstag eines jeden Kalendermonats zur Zahlung fällig. Die Zinsen werden nach der Methode 30/360 berechnet.
Kapitalrückzahlung	Grundsätzlich zum valutierten Anlagebetrag am 14. Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung wird das Nachrangdarlehen nicht verzinst.
Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre / Zahlungsverbot	Wenn und soweit durch die teilweise oder vollständige Erfüllung eines oder mehrerer oder sämtlicher Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen (z.B. Rückzahlung, Zinsen und andere Nebenforderungen) bei der Emittentin mindestens ein Insolvenzeröffnungsgrund (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung) entstehen würde, kann der Anleger diesen Anspruch oder diese Ansprüche nicht in rechtlich verbindlicher Weise außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzen (Zahlungsverbot für die Emittentin). 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 Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen erst dann rechtlich verbindlich außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzbar sind, wenn das Zahlungsverbot weggefallen ist.
Rangstellung	Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen 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.
Zeichnungsfrist	Das öffentliche Angebot der Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ beginnt gemäß § 9 Absatz 1 VermAnlG einen Tag nach Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes. Die Zeichnungsfrist endet bei Vollplatzierung, spätestens jedoch zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes. Die Emittentin ist durch Beschluss der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen.

Eckdaten der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“

Emittentin/ Anbieterin/Prospektverantwortliche	FIM Finanz 2 GmbH
Rechtsform/Registergericht	Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRB 8815
Sitz/Geschäftsanschrift	Bamberg/Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg
Geschäftsführer	Herr Hans-Joachim Fleischer und Herr 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, 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, Namenschuldverschreibungen (Anleihen) und Nachrangdarlehen begeben. Geschäfte im Sinne des Kreditwesengesetzes sind jedoch nicht Gegenstand des Unternehmens.
Vermögensanlage	Verzinsliches Nachrangdarlehen mit der Bezeichnung „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“. Das Nachrangdarlehen beinhaltet einen qualifizierten Rangrücktritt der Zahlungsansprüche gegenüber sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin sowie Zahlungsverbote (§ 7 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“).
Emissionsvolumen	Euro 30.000.000,-, wobei es sich um den Gesamtbetrag der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen handelt und eine Aufteilung nicht stattfindet.
Besteuerung	Zinszahlungen zählen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen.
Handelbarkeit	Abtretung mit Zustimmung der Gesellschaft möglich; kein Zweitmarkt für Handel.
Erwerbspreis, Agio/Ausgabeaufschlag	Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt Euro 5.000,-. Agio beträgt 2,5% des gezeichneten Anlagebetrages.
Gewährungszeitpunkt	Das Nachrangdarlehen gilt am Tag der Zurverfügungstellung des vollständigen Anlagebetrages (d.h. des gezeichneten Anlagebetrages ohne Ausgabeaufschlag) auf dem Konto der Emittentin als gewährt. Ab diesem Zeitpunkt beginnt die Laufzeit. Die Zinsen werden ab dem dem Gewährungszeitpunkt folgenden Monatsersten berechnet.
Mindestlaufzeit	Die Mindestlaufzeit beträgt 36 Monate ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt. Somit hat die Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt im Sinne des § 5a VermAnlG.
Laufzeit, Kündigung	Die Laufzeit des Nachrangdarlehens „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ beginnt am jeweiligen Gewährungszeitpunkt, ist unbestimmt und endet durch Kündigung. Die Kündigung ist sowohl durch Anleger als auch die Emittentin erstmals zum Ablauf der o.g. Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten möglich. Nachfolgend ist eine Kündigung jeweils zum Ablauf weiterer zwölf Monate unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zulässig. Daneben besteht sowohl für Anleger als auch die Emittentin das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.
Übertragbarkeit	Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus der angebotenen Vermögensanlage sowie die Übertragung der Vermögensanlage selbst erfolgt durch Abtretung und bedürfen der Zustimmung der Emittentin. Die Übertragung kann ab einem Anlagebetrag von Euro 5.000,- erfolgen. Höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein.
Zinssatz	5,5% p.a. Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ ist ab dem dem Gewährungszeitpunkt folgenden Monatsersten zinsberechtigt.
Zinstermin	Die Zinsen werden nachträglich monatlich gezahlt und sind am letzten Bankarbeitstag eines jeden Kalendermonats zur Zahlung fällig. Die Zinsen werden nach der Methode 30/360 berechnet.
Kapitalrückzahlung	Grundsätzlich zum valutierten Anlagebetrag am 14. Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung wird das Nachrangdarlehen nicht verzinst.
Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre / Zahlungsverbot	Wenn und soweit durch die teilweise oder vollständige Erfüllung eines oder mehrerer oder sämtlicher Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen (z.B. Rückzahlung, Zinsen und andere Nebenforderungen) bei der Emittentin mindestens ein Insolvenzeröffnungsgrund (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung) entstehen würde, kann der Anleger diesen Anspruch oder diese Ansprüche nicht in rechtlich verbindlicher Weise außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzen (Zahlungsverbot für die Emittentin). 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 Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen erst dann rechtlich verbindlich außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzbar sind, wenn das Zahlungsverbot weggefallen ist.
Rangstellung	Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen 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.
Zeichnungsfrist	Das öffentliche Angebot der Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ beginnt gemäß § 9 Absatz 1 VermAnlG einen Tag nach Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes. Die Zeichnungsfrist endet bei Vollplatzierung, spätestens jedoch zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes. Die Emittentin ist durch Beschluss der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen.

Eckdaten der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“

Emittentin/ Anbieterin/Prospektverantwortliche	FIM Finanz 2 GmbH
Rechtsform/Registergericht	Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRB 8815
Sitz/Geschäftsanschrift	Bamberg/Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg
Geschäftsführer	Herr Hans-Joachim Fleischer und Herr 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, 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, Namenschuldverschreibungen (Anleihen) und Nachrangdarlehen begeben. Geschäfte im Sinne des Kreditwesengesetzes sind jedoch nicht Gegenstand des Unternehmens.
Vermögensanlage	Verzinsliches Nachrangdarlehen mit der Bezeichnung „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“. Das Nachrangdarlehen beinhaltet einen qualifizierten Rangrücktritt der Zahlungsansprüche gegenüber sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin sowie Zahlungsverbote (§ 7 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“).
Emissionsvolumen	Euro 30.000.000,-, wobei es sich um den Gesamtbetrag der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen handelt und eine Aufteilung nicht stattfindet.
Besteuerung	Zinszahlungen zählen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen.
Handelbarkeit	Abtretung mit Zustimmung der Gesellschaft möglich; kein Zweitmarkt für Handel.
Erwerbspreis, Agio/Ausgabeaufschlag	Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Der Mindestanlagebetrag beträgt Euro 5.000,-. Agio beträgt 2,25% des gezeichneten Anlagebetrages.
Gewährungszeitpunkt	Das Nachrangdarlehen gilt am Tag der Zurverfügungstellung des vollständigen Anlagebetrages (d.h. des gezeichneten Anlagebetrages ohne Ausgabeaufschlag) auf dem Konto der Emittentin als gewährt. Ab diesem Zeitpunkt beginnt die Laufzeit. Die Zinsen werden ab dem dem Gewährungszeitpunkt folgenden Monatsersten berechnet. Daneben besteht das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.
Mindestlaufzeit	Die Mindestlaufzeit beträgt 48 Monate ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt. Somit hat die Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt im Sinne des § 5a VermAnlG.
Laufzeit, Kündigung	Die Laufzeit des Nachrangdarlehens „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ beginnt am jeweiligen Gewährungszeitpunkt, ist unbestimmt und endet durch Kündigung. Die Kündigung ist sowohl durch Anleger als auch die Emittentin erstmals zum Ablauf der o.g. Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten möglich. Nachfolgend ist eine Kündigung jeweils zum Ablauf weiterer zwölf Monate unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zulässig. Daneben besteht sowohl für Anleger als auch die Emittentin das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.
Übertragbarkeit	Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus der angebotenen Vermögensanlage sowie die Übertragung der Vermögensanlage selbst erfolgt durch Abtretung und bedürfen der Zustimmung der Emittentin. Die Übertragung kann ab einem Anlagebetrag von Euro 5.000,- erfolgen. Höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein.
Zinssatz	6% p.a. Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ ist ab dem dem Gewährungszeitpunkt folgenden Monatsersten zinsberechtigt.
Zinstermin	Die Zinsen werden nachträglich monatlich gezahlt und sind am letzten Bankarbeitstag eines jeden Kalendermonats zur Zahlung fällig. Die Zinsen werden nach der Methode 30/360 berechnet.
Kapitalrückzahlung	Grundsätzlich zum valutierten Anlagebetrag am 14. Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung wird das Nachrangdarlehen nicht verzinst.
Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre / Zahlungsverbot	Wenn und soweit durch die teilweise oder vollständige Erfüllung eines oder mehrerer oder sämtlicher Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen (z.B. Rückzahlung, Zinsen und andere Nebenforderungen) bei der Emittentin mindestens ein Insolvenzeröffnungsgrund (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung) entstehen würde, kann der Anleger diesen Anspruch oder diese Ansprüche nicht in rechtlich verbindlicher Weise außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzen (Zahlungsverbot für die Emittentin). 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 Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen erst dann rechtlich verbindlich außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzbar sind, wenn das Zahlungsverbot weggefallen ist.
Rangstellung	Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen 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.
Zeichnungsfrist	Das öffentliche Angebot der Vermögensanlage mit der Emissionsbezeichnung „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ beginnt gemäß § 9 Absatz 1 VermAnlG einen Tag nach Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes. Die Zeichnungsfrist endet bei Vollplatzierung, spätestens jedoch zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes. Die Emittentin ist durch Beschluss der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Zeichnung vorzeitig zu schließen.

Wichtige Hinweise für den Anleger

Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers

Bei Erwerb der Vermögensanlagen hat der Anleger – in Abhängigkeit von der gewählten Vermögensanlage – neben dem vereinbarten Anlagebetrag (mindestens Euro 5.000,-, höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein.) ein Agio zu leisten. Dieses beträgt 1,5% des gezeichneten Anlagebetrages bei Erwerb der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, 2,5% des gezeichneten Anlagebetrages bei Erwerb der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ sowie 2,25% des gezeichneten Anlagebetrages bei Erwerb der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“. Bei Übertragung der Vermögensanlagen ist der Anleger zudem verpflichtet, die damit verbundenen Kosten zu tragen. Ferner ist der Anleger verpflichtet, Änderungen seiner Stammdaten (Name, Anschrift, Kontoverbindung) der Emittentin unverzüglich anzuzeigen. Darüber hinaus ist der Erwerber der Vermögensanlage nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere haftet er nicht und es besteht keine Pflicht zur Zahlung von Nachschüssen. Wenn und soweit durch die teilweise oder vollständige Erfüllung eines oder mehrerer oder sämtlicher Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen (z.B. Rückzahlung, Zinsen und Nebenforderungen in Form von Verzugszinsen in Höhe von 4% für den Fall, dass die Emittentin nach Vertragsbeendigung mit der Rückzahlung in Verzug kommt) bei der Emittentin mindestens ein Insolvenzeröffnungsgrund (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung) entstehen würde, kann der Anleger diesen Anspruch oder diese Ansprüche nicht in rechtlich verbindlicher Weise außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzen (Zahlungsverbot für die Emittentin). 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 Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen erst dann rechtlich verbindlich außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzbar sind, wenn das Zahlungsverbot weggefallen ist. Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen 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.

Weitere Kosten des Anlegers, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind

Bei Erwerb der Vermögensanlagen hat der Anleger neben dem Erwerbspreis (bei jeder Vermögensanlage mindestens Euro 5.000,-, höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein.) ein Agio zu leisten. Dieses beträgt 1,5% des gezeichneten Anlagebetrages bei Erwerb der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, 2,5% des gezeichneten Anlagebetrages bei Erwerb der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ sowie 2,25% des gezeichneten Anlagebetrages bei Erwerb der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“. Bedingungsgemäß ist die FIM Finanz 2 GmbH dazu „berechtigt, aber nicht verpflichtet“, das Agio zu erheben. Die Regelung wurde deshalb so ausgestaltet, um dem Vertrieb eine Flexibilität dahingehend zu ermöglichen, langjährigen Bestandskunden oder Anlegern mit größeren Zeichnungssummen einen „Nachlass“ gewähren zu können. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf das Ergebnis der FIM Finanz 2 GmbH, da ein etwaiger „Agio-Nachlass“ von der Vertriebsprovision des jeweiligen Vermittlers abgezogen würde. Die Kosten der Übertragung der Rechte und Pflichten aus den Vermögensanlagen trägt der Anleger. Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten sind vom Anleger zu tragen. Über die konkrete Höhe der vorgenannten Kosten kann von der Anbieterin keine Aussage getroffen werden. Darüber hinaus entstehen für den Anleger keine weiteren Kosten, insbesondere keine solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind.

Provisionen

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. 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,-.

Emissionskosten

Die Kosten der Emissionsplatzierung umfassen zum einen die erfolgsabhängigen Platzierungsprovisionen (Vermittlungs- und Bestandsprovision) in Höhe von voraussichtlich Euro 1.980.000,- und zum anderen fixe Kosten für die Konzeption der Vermögensanlagen und damit einhergehende Rechtsberatung, die Prospektaufstellung, die Prospektbilligung, Marketing und den Druck in Höhe von voraussichtlich Euro 200.000,- für die Jahre 2020 bis 2024. Im ersten Jahr der Planung und Prospektierung der Vermögensanlagen (2020) fallen die fixen Kosten in Höhe von voraussichtlich Euro 100.000,- an. Für die Folgejahre wird pro Jahr ein reduzierter Betrag in Höhe von voraussichtlich Euro 25.000,- für weitere Marketing- und Druckkosten, Rechts- und Beratungskosten einschließlich der Kosten für die Erfüllung möglicher Verkaufsprospektnachtragspflichten prognostiziert. Insgesamt betragen die Emissionskosten somit bei vollständiger Platzierung brutto voraussichtlich Euro 2.180.000,-.

Verkaufsprospekt und Nachträge

Prospektdatum

Datum der Prospektaufstellung ist der 31. August 2020.

Zahlstellen oder andere Stellen, an denen der Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden

Der Verkaufsprospekt, etwaige Nachträge, die Vermögensanlagen-Informationsblätter sowie der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht werden zur kostenlosen Ausgabe bei der Zahlstelle FIM Finanz 2 GmbH, Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg, bereitgehalten. Weitere Zahlstellen oder andere Stellen, an denen der Verkaufsprospekt, etwaige Nachträge, die Vermögensanlagen-Informationsblätter, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden, wurden nicht eingerichtet.

Nachtrag gemäß § 11 VermAnlG

Soweit während der Zeichnungsfrist der Vermögensanlagen neue Umstände oder wesentliche Unrichtigkeiten in Bezug auf die im Verkaufsprospekt enthaltenen Angaben auftreten oder festgestellt werden, die für die Beurteilung der Emittentin oder der angebotenen Vermögensanlagen von wesentlicher Bedeutung sind, so hat die Anbieterin/Emittentin von Gesetzes wegen diese Veränderungen unverzüglich in einem Nachtrag zum Verkaufsprospekt gemäß § 11 VermAnlG zu veröffentlichen.

Veröffentlichungspflicht gemäß § 11a VermAnlG

Die Emittentin der Vermögensanlagen ist nach Beendigung des öffentlichen Angebotes der Vermögensanlagen verpflichtet, jede Tatsache, die sich auf sie oder die von ihr emittierten Vermögensanlagen unmittelbar bezieht und nicht öffentlich bekannt ist, unverzüglich zu veröffentlichen, wenn sie geeignet ist, die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen gegenüber dem Anleger erheblich zu beeinträchtigen. Die Verpflichtung entfällt mit vollständiger Tilgung der Vermögensanlagen.

Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung

Wesentliche Grundlagen und Bedingungen

Bei den vorliegenden Vermögensanlagen handelt es sich um Nachrangdarlehen mit laufzeitabhängiger Verzinsung von 5%, 5,5% oder 6% p.a. bezogen auf den Anlagebetrag sowie dem Recht auf Rückzahlung des eingezahlten Anlagebetrages. Eine Beendigung der Vermögensanlagen ist erstmalig durch Kündigung zum Ablauf der Mindestlaufzeit von 24 Monaten bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, 36 Monaten bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und 48 Monaten bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt möglich. Bei Kündigung hat der Anleger einen Anspruch auf Rückzahlung des von ihm eingezahlten Anlagebetrages.

Aufrechterhaltung der Liquidität auf Ebene der Emittentin durch plangemäße Investitionen

Wesentliche Bedingung für Zinszahlungen an die Anleger sowie die Rückzahlung ist die Aufrechterhaltung der Liquidität der Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortlichen (im Folgenden „Emittentin“ genannt). Die angebotenen Vermögensanlagen sind jeweils mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre, einem Zahlungsverbot und einem qualifizierten Rangrücktritt ausgestaltet. D.h., wenn und soweit durch die teilweise oder vollständige Erfüllung eines oder mehrerer oder sämtlicher Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen (z.B. Rückzahlung, Zinsen und Nebenforderungen in Form von Verzugszinsen in Höhe von 4% für den Fall, dass die Emittentin nach Vertragsbeendigung mit der Rückzahlung in Verzug kommt) bei der Emittentin mindestens ein Insolvenzeröffnungsgrund (d.h. Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung) entstehen würde, kann der Anleger diesen Anspruch oder diese Ansprüche nicht in rechtlich verbindlicher Weise außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzen (Zahlungsverbot für die Emittentin). 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 Ansprüche aus den Nachrangdarlehen erst dann rechtlich verbindlich außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzbar sind, wenn das Zahlungsverbot weggefallen ist. Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen 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.

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. Aufgrund dessen ist eine wesentliche Grundlage für die laufenden Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlagen die planmäßige Investition in die unmittelbaren Anlageobjekte (Vergabe von Finanzierungen an konzerninterne Immobiliengesellschaften) und die damit verbundene Erreichung des Anlageziels der Vermögensanlagen, nachhaltige und langfristige Erträge aus den Finanzierungsverträgen in Form von Zinsen zu generieren. Das heißt, würde die Emittentin geringere oder keine Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erzielen, wäre auch die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet.

Die Emittentin plant insoweit, die zur Verfügung stehenden liquiden Mittel in die Finanzierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht feststehenden Immobiliengesellschaften zu investieren. Hinsichtlich der Form der Finanzierung soll eine Vergabe von Nachrangdarlehen an verschiedene Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe erfolgen, welche das sog. Konzernprivileg im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 7 des Kreditwesengesetzes nutzen können (d.h. in einem Mutter-, Tochter- oder Schwesterverhältnis zu der Emittentin stehen). Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages (unmittelbare Anlageobjekte) wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlagen insoweit beachten, als dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. Nach den Prognosen rechnet die Emittentin mit Zinserträgen in Höhe von ca. 7% des jeweils an die Immobiliengesellschaft begebenen Finanzierungsbetrages. Die konzerninternen Immobiliengesellschaften sowie die Immobilienprojekte auf Ebene der Immobiliengesellschaften, in die die Emittentin unmittelbare und mittelbare Investitionen vornehmen wird, stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung jeweils nicht fest. Es wird sich jedoch auf der ersten Investitionsebene (d.h. bei den Finanzierungsverträgen zwischen der Emittentin und den Immobiliengesellschaften) um Immobiliengesellschaften der

FIM Unternehmensgruppe handeln, so dass der Kreis der für die Finanzierung in Betracht kommenden Gesellschaften überschaubar ist (vgl. hierzu die auf Seite 64 des Verkaufsprospektes abgebildete Beteiligungsstruktur).

Die Aufrechterhaltung der Liquidität auf Ebene der Emittentin durch plangemäße Investitionen ist wesentlich, damit die Emittentin ihre Geschäftstätigkeit positiv weiterführen kann und die kalkulierten Einnahmen erzielt. Sollten die planmäßigen Investitionen auf Ebene der Emittentin nur teilweise oder nicht möglich oder nicht wirtschaftlich erfolgreich sein, würde sie geringere oder keine Einnahmen hieraus erzielen. Dies ist jedoch die wesentliche Grundlage für die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen durch die Emittentin. Die Aufrechterhaltung der Liquidität auf Ebene der Emittentin durch plangemäße Investitionen muss möglich sein, damit auch die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger möglich ist. Das heißt, würde die Emittentin geringere oder keine Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erzielen, würde eine wesentliche Grundlage für die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen entfallen und die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger wäre gefährdet.

Ausreichende Platzierung der Vermögensanlagen

Die planmäßigen Investitionen setzen wiederum eine ausreichende Platzierung der Vermögensanlagen als weitere wesentliche Grundlage voraus. So hätte ein Platzierungsergebnis der Vermögensanlagen, das hinter den Planungen zurückbleibt, Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin, die Zinszahlung zu leisten. Es stünden im Falle einer niedrigen Platzierung weniger Mittel für Investitionen zur Verfügung, wodurch weniger Erträge generiert werden können. Dadurch kann es zu einer Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlagen kommen. Die ausreichende Platzierung ist wesentlich, damit plangemäße Investitionen erfolgen können und die Emittentin daraus Erträge erzielt, um die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger zu ermöglichen. Jedoch würde sich bei niedriger Platzierung auch die Höhe des an die Anleger insgesamt zu zahlenden Gesamtbetrags (Zinsen und Rückzahlung) reduzieren und die Kosten der Platzierung entsprechend geringer ausfallen. Folglich muss ein Mindestbetrag für die Realisierung von Investitionsvorhaben nicht platziert und/oder eingezahlt werden.

Auswahl geeigneter Immobiliengesellschaften auf Ebene der Emittentin

Wesentliche Grundlage und Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung und damit einhergehende Erzielung der geplanten Erträge aus ihren Investitionen ist, dass seitens der Emittentin geeignete Immobiliengesellschaften ausgewählt werden und diese sich in ihrer Geschäfts- und Investitionstätigkeit so entwickeln, dass vertraglich vorgesehene Zinsen und Rückzahlungen aus den Investitionen entsprechend den Fälligkeiten der Ansprüche der Anleger der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen erfolgen können. Sollten ungünstige Anlageobjekte (Immobiliengesellschaften) ausgewählt werden und diese sich negativ entwickeln, würde die Emittentin geringere wirtschaftliche Ergebnisse aus ihren Investitionen erzielen, so dass eine wesentliche Grundlage für die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen entfallen würde und dementsprechend die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet wären. Denn Voraussetzung für die Erzielung der Erträge aus den Finanzierungsverträgen ist, dass die Immobiliengesellschaften Erträge aus ihrer eigenen Geschäftstätigkeit (Immobilienprojekte) generieren und die Zahlungen (Zinsen/Rückzahlungen aus den Finanzierungsverträgen) an die Emittentin leisten. Weitere, damit einhergehende wesentliche Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen ist die Zahlungsfähigkeit und die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen durch Immobiliengesellschaften. Sollte sich die Auswahl der Immobiliengesellschaften durch die Emittentin als ungünstig herausstellen und/oder sich negativ entwickeln, könnten Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger gefährdet sein. Die Anlagestrategie der Vermögensanlagen beruht auf dem Grundsatz der Diversifikation, d.h., das Portfolio der Emittentin soll aus mehreren Finanzierungsverträgen mit verschiedenen Immobiliengesellschaften bestehen. Dadurch soll eine ausgeglichene Ertragslage für die Emittentin geschaffen werden, um die Zins- sowie Rückzahlungsansprüche an die Anleger bedienen zu können. Die Auswahl der Immobiliengesellschaften auf Ebene der Emittentin muss geeignet sein, um aus den Finanzierungsverträgen die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger zu erwirtschaften. Das heißt, sollten sich die ausgewählten Immobiliengesellschaften in ihrer Geschäfts- und Investitionstätigkeit wirtschaftlich negativ entwickeln und die Investitionen der Emittentin dadurch geringere oder keine Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erzielen, würde eine wesentliche Grundlage für die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen entfallen. Dementsprechend wäre die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet.

Aufrechterhaltung der Liquidität auf Ebene der Immobiliengesellschaften

Weitere wesentliche Bedingung und Grundlage für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen stellt die Aufrechterhaltung der Liquidität auf Ebene der Immobiliengesellschaften dar. Aufgrund des geplanten Abschlusses der Finanzierungsverträge mit Immobiliengesellschaften in Form von Nachrangdarlehen würden die Ansprüche der Emittentin auf Zinszahlungen und Rückzahlung infolge der Vereinbarung einer qualifizierten Nachrangabrede entfallen, wenn die Zahlung der Zinsen oder eine Rückzahlung des Darlehensbetrages durch die Immobiliengesellschaften einen Insolvenzeröffnungsgrund (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung) herbeiführen würde. In einem solchen Fall käme es nicht zur Zinszahlung oder Rückzahlung des valutierten Darlehensbetrages an die Emittentin. Denn die Liquidität der Immobiliengesellschaften stellt eine weitere wesentliche Bedingung für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen dar, so dass durch deren Wegfall nicht nur die Zahlungen der Immobiliengesellschaften an die Emittentin, sondern auch die Zahlung der Emittentin von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an ihre eigenen Anleger gefährdet wäre.

Für den Anleger besteht insoweit 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 Liquidation der Emittentin und/oder der Immobiliengesellschaft(en) sowie im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über die Emittentin und/oder die Immobiliengesellschaft(en) kann der Anleger bzw. die Emittentin seine bzw. ihre Ansprüche (Zinsen, Rückzahlung) gegenüber dem jeweiligen Insolvenzverwalter nur als nachrangige(r) Insolvenzgläubiger(in) geltend machen.

Sollten die Vertragspartner der Emittentin zahlungsunfähig werden und ihre vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Emittentin nicht erfüllen (können), würde die Emittentin geringere wirtschaftliche Ergebnisse aus den Finanzierungsverträgen erzielen, so dass eine wesentliche Grundlage für die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen entfallen würde und dementsprechend die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet wäre.

Fremdfinanzierung auf Ebene der Immobiliengesellschaften

Die Finanzierung der einzelnen Projekte, in welche die Immobiliengesellschaften investieren, wird zum Großteil über Bankfinanzierungen erfolgen. Sollten Zahlungen gegenüber den Kreditinstituten als Fremdkapitalgebern ausbleiben, besteht das Risiko, dass abgeschlossene Finanzierungsverträge über sämtliche oder einzelne Finanzierungen vorzeitig aufgelöst und ausstehende Zahlungsbeträge fällig gestellt werden. Dadurch würden erhebliche Kosten für die betroffenen Immobiliengesellschaften entstehen. Sollten die Immobiliengesellschaften dadurch insgesamt geringere Ergebnisse erzielen, würde dies auf Ebene der Emittentin zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen führen, wodurch eine wesentliche Grundlage für die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger entfallen würde und dementsprechend die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet wäre.

Auswahl geeigneter Immobilieninvestitionen auf Ebene der Immobiliengesellschaften (Qualität, Standort, Markt)

Auf der zweiten Investitionsebene, d.h. der Ebene der Investitionen der konzerninternen Immobiliengesellschaften, werden die Mittel sowohl für den Erwerb von Immobilien (Gewerbe- bzw. Einzelhandelsimmobilien mit dem Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel) als auch für die Optimierung, Revitalisierung, Instandhaltung und Refinanzierung von Immobilien in nachhaltigen Lagen verwendet, welche bereits im Eigentum der jeweiligen Immobiliengesellschaft stehen (zusammen auch „Immobilienprojekte“ genannt). Auf der Ebene der jeweiligen Immobiliengesellschaft stellen daher Faktoren wie die Auswahl und die Qualität des Immobilienprojektes, die positive Entwicklung des Standortes und die vorhandene Nachfrage nach entsprechenden Immobilien die wesentlichen Bedingungen und Grundlagen der Verzinsung und Rückzahlung dar. Handelt es sich beispielsweise um eine Immobilie in einem strukturstarken Standort, mit niedriger Arbeitslosenquote und jährlichem Bevölkerungszuwachs, so besteht eine entsprechende Marktnachfrage hinsichtlich der Vermietung und/oder der Weiterveräußerung. Wettbewerbsreaktionen und deren Einfluss auf den Markt, z.B. durch neue Produkte, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern, lassen sich nicht voraussehen. Die derzeit nach wie vor bestehende Knappheit an Immobilien führt jedoch zu einer erhöhten Marktnachfrage. Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich, die Immobilie mit entsprechenden Aufschlägen zu veräußern und/oder zu einem höheren Mietzins zu vermieten. In den von der Emittentin bevorzugten Investitionsstandorten (Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Hessen und Ballungsräume in Sachsen) existieren solche positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und bieten den Immobiliengesellschaften unmittelbar (d.h. auch mittelbar der Emittentin) entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele. Der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehende Immobilienmarkt lässt insgesamt positive

Rückschlüsse auf die Erreichung des Anlageziels der Vermögensanlagen und somit auf das Erreichen der bedingungsgemäßen Zahlungen an die Anleger (Zinsen/Rückzahlungen) zu.

Die Qualität der auf Ebene der jeweiligen Immobiliengesellschaft ausgewählten Immobilie kann sich während der Projektrealisierung abweichend von den Planungen negativ verändern, wodurch eine Vermietung und/oder Veräußerung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Entsprechend könnten auf Ebene der Immobiliengesellschaften die wirtschaftlichen Ergebnisse unzureichend sein, um die Zahlungsansprüche der Emittentin aus den Finanzierungverträgen zu bedienen. Auf Ebene der Emittentin könnten die aus den Finanzierungsverträgen prognostizierten Erträge teilweise oder gänzlich ausfallen, so dass die Zins- und Rückzahlungsansprüche auch ihrer Anleger gefährdet sein können. Auch kann sich während der Realisierung des Immobilienprojektes auf Ebene der Immobiliengesellschaften der Standort der Immobilie und/oder die Nachfrage nach entsprechenden Immobilien aufgrund eines Überangebots an Immobilien insgesamt negativ entwickeln, wodurch jeweils eine Vermietung und/oder Veräußerung der Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Entsprechend würden die Immobiliengesellschaften dadurch keine (ausreichenden) Ergebnisse erwirtschaften und in der Folge die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag mit den Immobiliengesellschaften erzielen, so dass eine wesentliche Grundlage für die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen entfallen würde und dementsprechend die Zahlung von Zinsen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger gefährdet wäre.

Pläne zur Bedienung der Rückzahlungsansprüche

Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus Erträgen der Geschäftstätigkeit und/oder den Mitteln aus der Auflösung von Finanzierungsverträgen erfolgen. Die Emittentin behält sich vor, eine Refinanzierung aus Bankkrediten oder Folgeemissionen durchzuführen, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Das ist z.B. der Fall, wenn die Zinssätze der Bankkredite oder Folgeemissionen zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlungsansprüche günstiger sind als die Zinssätze der prospektgegenständlichen Vermögensanlagen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können noch keine konkreten Aussagen zu den Bedingungen der Refinanzierungen durch Kreditinstitute getroffen werden. Eine konkrete Rückzahlungsvariante steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Maßgeblich für die Wahl der Art der Finanzierung zur Rückzahlung der Nachrangdarlehen ist die Verfassung der Märkte, insbesondere des Kredit-, des Immobilien- und des Kapitalmarktes sowie die wirtschaftliche Situation der Emittentin zum Zeitpunkt der Rückzahlungen.

Beispiel 1: Wenn der Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Rückzahlung günstig ist und die Emittentin genügend liquide Mittel aus ihrer operativen Geschäftstätigkeit erwirtschaften kann, ist es wirtschaftlich sinnvoll, die Rückzahlungen aus den Einnahmen der Geschäftstätigkeit/liquiden Überschüssen des operativen Geschäfts zu bedienen und auf Refinanzierung durch Kreditinstitute zu verzichten. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt hieraus.

Beispiel 2: Wenn die Kreditmarktkonditionen zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Nachrangdarlehen günstig sind, ist es wirtschaftlich sinnvoll, zukünftige Finanzierungen über Banken zu realisieren. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt hieraus.

Beispiel 3: Wenn der Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Nachrangdarlehen keine interessanten Projekte bietet, ist eine (mittelbare) Investition von Anlegergeldern in diese wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Dann können Finanzierungsverträge aufgelöst werden. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt hieraus.

Beispiel 4: Wenn zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Nachrangdarlehen die Konditionen am Kapitalmarkt günstig sind und zeitgleich am Immobilienmarkt interessante Projekte angeboten werden, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich sinnvoll. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt aus den Mitteln einer Folgeemission.

Wenn die vorstehenden wesentlichen Grundlagen und Bedingungen eingehalten werden, ist die Emittentin voraussichtlich in der Lage, die prognostizierte Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen zu leisten.

Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen

Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH (PROGNOSE)

Die nachfolgende voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt die prognostizierte Entwicklung der Emittentin für die Geschäftsjahre 2020 bis einschließlich 2024 dar. Die voraussichtliche Vermögenslage wird in Form von Plan-Bilanzen abgebildet und zeigt die prognostizierte Entwicklung des Eigen- und des Fremdkapitals (Passiva) der Emittentin unter besonderer Berücksichtigung der Kapitalmarktemission sowie die hieraus abgeleitete Vermögenslage (Aktiva). Die Kalkulation der Entwicklung der voraussichtlichen Ertragslage wird in Form von Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen abgebildet. Die voraussichtliche Finanzlage der Emittentin wird im Rahmen von Plan-Liquiditätsrechnungen dargestellt. Die Zahlen basieren im Wesentlichen auf Annahmen und Schätzungen der Emittentin. Insoweit wird auf das Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ und insbesondere die Abschnitte „Planungsunsicherheiten“ (Seite 30) sowie „Prognosen“ auf (Seite 34) verwiesen.

Darstellung der voraussichtlichen Vermögenslage (PROGNOSE)

AKTIVA

	31.12.2020 Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2022 Euro	31.12.2023 Euro	31.12.2024 Euro
A. Umlaufvermögen					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16.000.000,00	31.000.000,00	30.000.000,00	29.000.000,00	28.000.000,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	55.766,74	137.127,13	222.706,94	351.710,75	540.783,02
Summe Umlaufvermögen	**16.055.766,74**	**31.137.127,13**	**30.222.706,94**	**29.351.710,75**	**28.540.783,02**
Bilanzsumme	**16.055.766,74**	**31.137.127,13**	**30.222.706,94**	**29.351.710,75**	**28.540.783,02**

PASSIVA

	31.12.2020 Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2022 Euro	31.12.2023 Euro	31.12.2024 Euro
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
II. Gewinnvortrag	6.931,30	30.766,74	112.127,13	197.706,94	326.710,75
III. Jahresüberschuss	23.835,44	81.360,39	85.579,81	129.003,81	189.072,27
Summe Eigenkapital	**1.030.766,74**	**1.112.127,13**	**1.197.706,94**	**1.326.710,75**	**1.515.783,02**
B. Rückstellungen					
1. Steuerrückstellungen	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Summe Rückstellungen	**25.000,00**	**25.000,00**	**25.000,00**	**25.000,00**	**25.000,00**
C. Verbindlichkeiten					
1. Sonstige Verbindlichkeiten (Nachrangdarlehen)	15.000.000,00	30.000.000,00	29.000.000,00	28.000.000,00	27.000.000,00
Summe Verbindlichkeiten	**15.000.000,00**	**30.000.000,00**	**29.000.000,00**	**28.000.000,00**	**27.000.000,00**
Bilanzsumme	**16.055.766,74**	**31.137.127,13**	**30.222.706,94**	**29.351.710,75**	**28.540.783,02**

Erläuterung der voraussichtlichen Vermögenslage (PROGNOSE)

Aktiva

Bei den im Aktivvermögen der voraussichtlichen Vermögenslage der Emittentin unter Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um diejenigen, die aus den an die Immobiliengesellschaften zu vergebenden Finanzierungen (unmittelbare Anlageobjekte) resultieren und zur Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) genutzt werden sollen. Die Abweichung der ausgewiesenen ca. Euro 31 Mio. zum Gesamtemissionsvolumen von Euro 30 Mio. resultiert daraus, dass in den Forderungen auch das Stammkapital der Emittentin von Euro 1 Mio. berücksichtigt wurde. Grund hierfür ist, dass das Stammkapital an die Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH weitergereicht wurde und somit in der voraussichtlichen Vermögenslage das Stammkapital nicht bei „Guthaben bei Kreditinstituten“, sondern bei den „Forderungen“ ausgewiesen wurde. Dies bedingt bei der voraussichtlichen Ertragslage einen höheren Gewinn, da auch diese Forderung verzinst wird.

Es wird unterstellt, dass eine Vollplatzierung des Gesamtemissionsvolumens von Euro 30 Mio. im Jahr 2021 und dementsprechend in 2021 eine nahezu vollständige Ausreichung der anlagefähigen liquiden Mittel der Emittentin in die Finanzierung der Immobiliengesellschaften erfolgen wird. Der vorliegende Verkaufsprospekt ist ab Billigung zwölf Monate gültig; für den Fall der Fortführung des öffentlichen Angebots wäre ein Fortführungsverkaufsprospekt bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu hinterlegen.

Das Umlaufvermögen weist den Bestand an liquiden Mitteln der Emittentin aus, die als Guthaben bei Kreditinstituten geführt werden.

Passiva

Im Eigenkapital wurden das gezeichnete und vollständig eingezahlten Stammkapital („Gezeichnetes Kapital"), der Gewinnvortrag sowie der unter Berücksichtigung der Gewinnrücklage entstehende Jahresüberschuss ausgewiesen. Nach den Prognosen geht die Emittentin für beide Geschäftsjahre von einem positiven Jahresergebnis (Jahresüberschuss) aus.

Die in die Rückstellungen eingestellten Beträge beinhalten im Wesentlichen die mit der Jahresabschlusserstellung und –prüfung verbundenen Aufwendungen (Euro 20.000,-/Jahr). Unter „Steuerrückstellungen" sind weiterhin Rückstellungen für Steuerzahlungen (Euro 5.000,-/Jahr) ausgewiesen.

Unter den Verbindlichkeiten ist das Kapital aus den mit dem vorliegenden Verkaufsprospekt angebotenen Nachrangdarlehen ausgewiesen. Nach den Prognosen der Emittentin soll der Gesamtanlagebetrag der angebotenen Vermögensanlagen in Höhe von Euro 30 Mio. prognosegemäß (spätestens) im Jahr 2021 vollständig platziert werden. Dabei sind den Prognosen zufolge ab dem Geschäftsjahr 2022 Tilgungen der Vermögensanlagen in Höhe von jährlich Euro 1.000.000 eingeplant (vgl. die Darstellung der voraussichtlichen Finanzlage auf Seite 16 des Verkaufsprospektes).

Die voraussichtliche Finanzlage der Emittentin (PROGNOSE)

		01.01.2020 - 31.12.2020 Euro	01.01.2021 - 31.12.2021 Euro	01.01.2022 - 31.12.2022 Euro	01.01.2023 - 31.12.2023 Euro	01.01.2024 - 31.12.2024 Euro
	Umsatzerlöse	100.000,00	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00
+	Sonstige betriebliche Erträge	53.281,25	159.843,75	185.000,00	116.250,00	50.468,75
-	Sonstige betriebliche Aufwendungen	240.312,50	520.937,50	651.875,00	453.125,00	352.812,50
+	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	289.912,59	1.645.000,00	2.135.000,00	2.065.000,00	1.995.000,00
-	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	168.757,63	1.215.000,00	1.593.000,00	1.539.000,00	1.485.000,00
-	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.288,27	37.545,86	39.545,19	60.121,19	66.078,98
=	**Jahresüberschuss**	**23.835,44**	**81.360,39**	**85.579,81**	**129.003,81**	**189.072,27**
+	nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellungen)	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
-	Auflösung Rückstellung	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
=	**Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit**	**23.835,44**	**81.360,39**	**85.579,81**	**129.003,81**	**189.072,27**
+	Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens (Einzahlungen Anlagegelder aus Immobiliengesellschaften)	0,00	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
-	Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens (Weiterreichung Nachrangdarlehen an Immobiliengesellschaften)	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,00
=	**Cash-Flow Investitionstätigkeit**	**-15.000.000,00**	**-15.000.000,00**	**1.000.000,00**	**1.000.000,00**	**1.000.000,00**
	Einzahlungen Gesellschafter		0,00	0,00	0,00	0,00
-	Auszahlungen Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
+	Einzahlungen Nachrangdarlehen (ohne Agio)	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,00
+	Einzahlungen Agio					
-	Tilgung Nachrangdarlehen	0,00	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
+/-	Fremdmittelzahlungen (sald.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
=	**Cash-Flow Finanzierung**	**15.000.000,00**	**15.000.000,00**	**-1.000.000,00**	**-1.000.000,00**	**-1.000.000,00**
=	**Summe Cash-Flow**	**23.835,44**	**81.360,39**	**85.579,81**	**129.003,81**	**189.072,27**
	liquide Mittel aus Stammkapital					
	Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit alt	31.931,30	55.766,74	137.127,13	222.706,94	351.710,75
+	**verfügbare liquide Mittel alt**	**31.931,30**	**55.766,74**	**137.127,13**	**222.706,94**	**351.710,75**
	liquide Mittel aus Stammkapital					
	Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit neu	55.766,74	137.127,13	222.706,94	351.710,75	540.783,02
=	**verfügbare liquide Mittel neu**	**55.766,74**	**137.127,13**	**222.706,94**	**351.710,75**	**540.783,02**

Erläuterung der voraussichtlichen Finanzlage (PROGNOSE)

Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit

Die Emittentin wird das ihr zu Verfügung stehende Kapital in die Vergabe von Finanzierungen an konzerninterne Immobiliengesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) sowie zur Begleichung von Kosten in der Investitionsphase verwenden. Ausgewiesen ist das in der voraussichtlichen Ertragslage der Emittentin prognostizierte Jahresergebnis der Emittentin. Der prognostizierte Jahresüberschuss berücksichtigt die Zinserträge aus Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an konzerninterne Immobiliengesellschaften. Klarstellend wurden oberhalb der Position „Jahresüberschuss“ diejenigen Positionen aufgenommen, die den Jahresüberschuss zusammen bilden bzw. zu diesem rechnerisch führen und insoweit der voraussichtlichen Ertragslage entnommen wurden: sonstige betriebliche Erträge, sonstige betriebliche Aufwendungen, sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, Zinsen und ähnliche Aufwendungen, Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen wurden insoweit auch die Zinszahlungen an die Anleger ausgewiesen.

Cash-Flow Investitionstätigkeit

Die Emittentin wird ihre anlagefähigen liquiden Mittel ausschließlich in die Finanzierung von Immobiliengesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) investieren. Die hierfür vorgesehen Beträge sind als „Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens“ ausgewiesen. Die Mittelrückflüsse aus diesen Investitionen in das Anlagevermögen sind unter der Position „Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens“ erfasst.

Cash-Flow Finanzierung

Die liquiden Mittel aus der Finanzierungstätigkeit stammen aus der Platzierung der Nachrangdarlehen, die prognosegemäß im Geschäftsjahr 2021 vollständig erfolgen soll (d.h. prognosegemäß Euro 15 Mio. im Jahr 2020 und weitere Euro 15 Mio. im Jahr 2021). Erfasst ist zudem die Tilgung der Vermögensanlagen, die in Höhe von jährlich Euro 1 Mio. ab dem Geschäftsjahr 2022 erfolgen soll, wobei dieser Prognose die Annahme zugrunde liegt, dass bei Zeichnungen im Jahr 2020 die ersten Tilgungen bereits nach Ablauf der zweijährigen Mindestlaufzeit der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ erfolgen. Den insoweit ausgewiesenen Tilgungsbeträgen von jährlich Euro 1 Mio. liegt wiederum die Annahme zugrunde, dass im Hinblick auf die unbestimmte Laufzeit die Anleger nur in einem geringen Maße von ihrem Kündigungsrecht zum Ablauf der Mindestlaufzeit Gebrauch machen. Die sonstigen betrieblichen Erträge laut der nachstehend abgebildeten voraussichtlichen Ertragslage beinhalten bereits das Agio, welches über die Position „Jahresüberschuss“ in die voraussichtliche Finanzlage mit einfließt. Deshalb wurden die Einzahlungen aus Nachrangdarlehen an dieser Stelle ohne Agio ausgewiesen. Entsprechendes gilt für die prognostizierten Zinszahlungen an die Anleger, die über die Position „Jahresüberschuss“ der nachstehend abgebildeten voraussichtlichen Ertragslage mit in die Berechnung aufgenommen wurde.

Verfügbare liquide Mittel

Die „verfügbaren liquiden Mittel neu“ entsprechen dem Kassenbestand und Bankguthaben der Emittentin zum Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres.

Darstellung der voraussichtlichen Ertragslage (PROGNOSE)

	01.01.2020 - 31.12.2020 Euro	01.01.2021 - 31.12.2021 Euro	01.01.2022 - 31.12.2022 Euro	01.01.2023 - 31.12.2023 Euro	01.01.2024 - 31.12.2024 Euro
1. Umsatzerlöse	100.000,00	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00
2. Gesamtleistung	100.000,00	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	53.281,25	159.843,75	185.000,00	116.250,00	50.468,75
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-240.312,50	-520.937,50	-651.875,00	-453.125,00	-282.812,50
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	289.912,59	1.645.000,00	2.135.000,00	2.065.000,00	1.995.000,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-168.757,63	-1.215.000,00	-1.593.000,00	-1.539.000,00	-1.485.000,00
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10.288,27	-37.545,86	-39.545,19	-60.121,19	-88.583,98
8. Ergebnis nach Steuern	23.835,44	81.360,39	85.579,81	129.003,81	189.072,27
9. Jahresüberschuss	**23.835,44**	**81.360,39**	**85.579,81**	**129.003,81**	**189.072,27**

Erläuterung der voraussichtlichen Ertragslage (PROGNOSE)

Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse sind diejenigen jährlichen Beträge der Emittentin ausgewiesen, die sie von der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH für die Verwaltung der entsprechenden Anlegergelder zur Verfügung gestellt bekommt. Der Posten beträgt im Jahr 2020 Euro 100.000,- und wurde halbjährlich in Höhe von jeweils Euro 50.000,- gebucht. Ab 2021 bis einschließlich 2022 beträgt der Posten Euro 50.000,- jährlich. Die ebenfalls ausgewiesene „2. Gesamtleistung“ entspricht den Umsatzerlösen und wird deshalb nicht gesondert erläutert.

Sonstige betriebliche Erträge

In dieser Position wurden die Erträge aus der Vereinnahmung des Ausgabeaufschlags (Agio) im Rahmen der Zeichnung der Vermögensanlagen erfasst. Aufgrund der unterschiedlichen Höhe des Agios bei den angebotenen Vermögensanlagen wurde mit einem Prozentsatz von 1,9% des im jeweiligen Geschäftsjahr gezeichneten Anlagebetrages kalkuliert. Für das Geschäftsjahr 2020 werden Erträge durch Vereinnahmung des Agios in Höhe von insgesamt Euro 53.281,25, für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von insgesamt Euro 159.843,75, für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von insgesamt Euro 185.000,-, für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von insgesamt Euro 116.250,- und das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von insgesamt Euro 50.468,75 prognostiziert. Die Differenz zu den geplanten Einzahlungen der Nachrangdarlehen in den Jahren 2020 und 2021 beruht darauf, dass das Agio nach den geplanten Werten und Laufzeiten der Vermögensanlagen abgegrenzt wurde. Dies ist möglich, weil gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 5 HGB Aufwendungen und Erträge unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt werden müssen. Hierbei zeigt der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (aRAP) Aufwendungen der nächsten Jahre, die bereits in der aktuellen Periode geleistet wurden (vgl. § 250 Abs. 1 HGB). Der passive Rechnungsabgrenzungsposten (pRAP) beinhaltet die erhaltenen Zahlungen, die einen Ertrag in der Folgeperiode darstellen (vgl. § 250 Abs. 2 HGB). Um somit dem Prinzip der periodengerechten Gewinnermittlung Rechnung zu tragen, wird beim aRAP das Agio auf die zum jeweiligen Nachrangdarlehen gehörige Laufzeit aufgeteilt.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten zum Großteil den Marketing- und Vertriebsaufwand, der aus den Vertriebsprovisionen für die Platzierung der Nachrangdarlehen resultiert. Für die Vermittlung der Nachrangdarlehen werden Vermittlungsprovisionen in Höhe von durchschnittlich 4,9% (jährlich gestaffelt in Abhängigkeit vom Mittelzufluss) des angebotenen Gesamtemissionsvolumens (Euro 30 Mio.) gezahlt. Die Bestandspflegeprovision in Höhe von 0,5% p.a. fällt jährlich auf die Summe der jeweils im Vorjahr platzierten Nachrangdarlehen an. Die Provisionen wurden nach den geplanten Werten und Laufzeiten der Vermögensanlagen abgegrenzt, weshalb sie über das Ende der prognostizierte Platzierungsphase (2021) hinausgehend abgebildet wurden. Die Ausweitung der Werte über den Zeitpunkt der prognostizierten Vollplatzierung (2021) hinaus begründet sich damit, dass die Provisionen nach den geplanten Werten und Laufzeiten der Vermögensanlagen abgegrenzt wurden. Dies ist möglich, weil gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 5 HGB Aufwendungen und Erträge unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt werden müssen. Hierbei zeigt der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (aRAP) Aufwendungen der nächsten Jahre, die bereits in der aktuellen Periode geleistet wurden (vgl. § 250 Abs. 1 HGB). Der passive Rechnungsabgrenzungsposten (pRAP) beinhaltet die erhaltenen Zahlungen, die einen Ertrag in der Folgeperiode darstellen (vgl. § 250 Abs. 2 HGB). Um somit dem Prinzip der periodengerechten Gewinnermittlung Rechnung zu tragen, werden beim aRAP die Vermittlungsprovisionen, die an die Vermittler der Nachrangdarlehen gezahlt wurden, auf die zum jeweiligen Nachrangdarlehen gehörige Laufzeit aufgeteilt. Die Vertriebsprovisionen werden zum Teil vom eingenommenen Agio gedeckt. Im Übrigen sollen die Provisionen aus Zinserträgen sowie Erträgen für die Anlegerverwaltung durch die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH gedeckt werden. Ferner kann die FIM Finanz 2 GmbH hierfür Mittel auf Basis des mit der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH abgeschlossenen Darlehens- bzw. Kontokorrentvertrages in Anspruch nehmen (Cash-Pooling). Weiterhin sind hier die Aufwendungen für Rechtsberatung und Billigung sowie den Druck des Verkaufsprospektes erfasst. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten weiterhin die Vergütungen und Nebenkosten der Vermögensanlagen sowie die Kosten für die jährliche Jahresabschlusserstellung und -prüfung.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Unter dieser Position sind die Zinserträge ausgewiesen, die die Emittentin aus dem Abschluss von Finanzierungsverträgen mit Immobiliengesellschaften generiert. Insoweit gehen die Planungen weiterhin von einem durchschnittlichen Zinssatz in Höhe von ca. 7% p.a. aus. Es werden hierbei 7% zur Berechnung herangezogen, jedoch wird in den Jahren, in denen noch Kapital eingesammelt wird, eine Gewichtung vorgenommen: es wird davon ausgegangen, dass die Euro 15 Mio. linear über das Jahr eingesammelt und weitergereicht werden können. Würde man den vollen Betrag zur Berechnung der Zinserträge annehmen, müsste das geplante Nachrangdarlehenskapital direkt nach Beginn des öffentlichen Angebots eingesammelt und an die Immobiliengesellschaften zur Finanzierung weitergereicht werden. Auch ist im ersten Jahr 2020 berücksichtigt, dass in der ersten Jahreshälfte keine Mittel aus der Emission zufließen und auch nicht weitergereicht werden und somit keine Zinserträge realisiert werden.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten die prognosegemäß in den Jahren 2020 bis 2024 zu leistenden Zinszahlungen an Anleger der Nachrangdarlehen. Auf die mit diesem Prospekt angebotenen Nachrangdarlehen zahlt die Emittentin je nach gewählter Vermögensanlage Zinsen in Höhe von 5%, 5,5% oder 6% p.a. des Anlagebetrages.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, Ergebnis nach Steuern

Ausgewiesen sind die prognostizierten in den Jahren 2020 bis 2024 ertragsabhängigen Gewerbe- und Körperschaftssteuern. Schließlich wurde das Ergebnis nach Saldierung der Aufwendungen und Erträge sowie nach Abzug von Steuern ermittelt.

Jahresüberschuss

Der prognostizierte Jahresüberschuss ergibt sich aus einer Saldierung der Aufwendungen und Erträge unter Berücksichtigung der anfallenden Steuern.

Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH

Nach Bedienung sämtlicher geplanter Aufwendungen (inklusive der Zinszahlungen) und Investitionen stehen der Emittentin für den dargestellten Zeitraum zum Ende eines jeden Geschäftsjahres nach den Prognosen ausreichende liquide Mittel zur Verfügung. Nach den Planungen erfolgen die Zinszahlungen ab 2020 daher vertragsgemäß.

Nach den Planungen der Emittentin werden ihr aus der Emission der angebotenen Vermögensanlagen im Geschäftsjahr 2020 Euro 15 Mio. zufließen. Dementsprechend plant die Emittentin für das Geschäftsjahr 2020 die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht feststehende konzerninterne Immobiliengesellschaften in Höhe von Euro 15 Mio. (PROGNOSE), d.h. Investitionen erfolgen dem Mittelzufluss entsprechend sukzessiv. Aus den vergebenen Finanzierungen erzielt die Emittentin über die Laufzeit der Vermögensanlagen Erträge aus den Finanzierungsverträgen. In der Kalkulation wurde eine Verzinsung in Höhe von durchschnittlich ca. 7% p.a. des jeweiligen Finanzierungsbetrags zugrunde gelegt (PROGNOSE).

Negative Abweichungen von den geplanten Einnahmen der Emittentin (d.h. Reduzierung der Zinserträge aus Finanzierungsverträgen mit Immobiliengesellschaften) könnten sich dahingehend auf die Fähigkeit, Zins- sowie Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger zu leisten, auswirken, dass die Emittentin mangels der Erträge und damit einhergehender Liquidität nicht imstande ist, die Zahlungsansprüche der Anleger zu bedienen. Eine Gefährdung der von der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin abhängigen Zinszahlungen könnte entstehen, wenn die geplanten Einnahmen nicht realisiert werden. Ursache hierfür könnte die Zahlungsunfähigkeit von Immobiliengesellschaften sein, so dass der Emittentin nicht die prognostizierten Ergebnisse aus den mit ihnen abgeschlossenen Finanzierungsverträgen erzielt. Dadurch kann es zu einer Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlagen kommen.

Eine weitere Ursache könnte darin liegen, dass die Emittentin die geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an konzerninterne Immobiliengesellschaften mangels ausreichender Immobilienprojekte nicht oder nicht im geplanten Umfang vornehmen kann, so dass die prognostizierten Ergebnisse aus den Finanzierungsverträgen nicht erzielt werden. Bei Veränderungen der Rahmenbedingungen (z.B. durch tatsächliche oder rechtliche Beschränkungen der jeweiligen Investitionsvorhaben) für die Investitionsvorhaben der Emittentin (Vergabe von Finanzierungen an konzerninterne Immobiliengesellschaften), könnte die Geschäftstätigkeit der Emittentin nachhaltig gestört werden. Die prognostizierten Einnahmen könnten so nicht realisiert werden. Dadurch kann es zu einer Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlagen kommen.

Auch hätte ein Platzierungsergebnis der Vermögensanlagen, das hinter den Planungen zurückbleibt, grundsätzlich Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin, Zins- und Rückzahlung zu leisten. Es stünden im Falle einer niedrigen Platzierung weniger Mittel für Investitionen zur Verfügung, so dass weniger Erträge aus den Finanzierungsverträgen generiert werden könnten. Dadurch kann es zu einer Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlagen kommen. Jedoch würde sich auch die Höhe des an die Anleger insgesamt zu zahlenden Gesamtbetrags (Zinsen und Rückzahlung) reduzieren und die Kosten der Platzierung entsprechend geringer ausfallen. Folglich muss ein Mindestbetrag für die Realisierung von Investitionsvorhaben nicht platziert und/oder eingezahlt werden.

Sofern die Finanzierungverträge entsprechend den Planungen abgeschlossen und die prognostizierten Einnahmen generiert werden und keine unplanmäßigen Kosten, Aufwendungen oder Steuern von der Emittentin getragen werden müssen, wäre die Emittentin nach den Prognosen in der Lage, die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger zum jeweiligen Fälligkeitspunkt zu bedienen. Die als Investitionen vorgesehenen Finanzierungsverträge können gekündigt werden und die Liquidität über die abgebildeten Jahresergebnisse hinaus bei Bedarf geschaffen werden. Hierfür wird die Zeitspanne, die der Emittentin während der Kündigungsfrist zur Verfügung steht, als ausreichend erachtet.

Die Nachrangdarlehen können zum Ablauf einer Mindestlaufzeit von 24, 36 bzw. 48 Monaten erstmals gekündigt werden. Bei einer Zeichnung z.B. der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ im Jahr 2020 ist daher eine erstmalige Kündigung durch den Anleger im Jahr 2022 möglich. Zu den jeweiligen o.g. Zeitpunkten der übrigen Vermögensanlagen können somit erstmals Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend gemacht werden. Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus Mitteln der Auflösung der Finanzierungsverträge erfolgen. Die Emittentin behält sich vor, auch eine Refinanzierung aus Bankkrediten oder Folgeemissionen durchzuführen, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Das ist z.B. der Fall, wenn die Konditionen der Bankkredite oder Folgeemissionen zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlungsansprüche günstiger sind als die aktuellen Konditionen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können noch keine konkreten Aussagen zu den Bedingungen der Refinanzierungen durch Kreditinstitute getroffen werden. Hinsichtlich der Auswahl der Rückzahlungsmodalitäten wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Darstellung der Geschäftsaussichten und Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH“ im Unterabschnitt „Exit-Szenarien“ auf Seite 25f. verwiesen. Eine Gefährdung der Rückzahlung der Vermögensanlagen würde dann eintreten, wenn liquide Mittel nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang aus den genannten Quellen generiert werden können.

Darstellung der Geschäftsaussichten und Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen in Höhe von Euro 30 Mio. sollen über die Laufzeit der Vermögensanlagen sukzessive in die Vergabe von Finanzierungen (unmittelbare Anlageobjekte) an konzerninterne Immobiliengesellschaften für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht feststehenden Immobilienprojekten investiert werden.

Auf Ebene der Immobiliengesellschaften werden die Mittel sowohl für den Erwerb von Immobilien (Gewerbe- bzw. Einzelhandelsimmobilien mit dem Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel) als auch für die Optimierung, Revitalisierung, Instandhaltung und Refinanzierung von Immobilien in nachhaltigen Lagen verwendet, welche bereits im Eigentum der jeweiligen Immobiliengesellschaft stehen (mittelbare Anlageobjekte).

Entsprechende Finanzierungsverträge sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abgeschlossen. Hinsichtlich der Art der Finanzierung sollen die Finanzierungen während der Laufzeit der Vermögensanlagen über die Vergabe von Nachrangdarlehen an konzernprivilegierte Immobiliengesellschaften erfolgen. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlagen insoweit beachten, als dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlagen an den Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können.

Aus den vergebenen Finanzierungen soll die Emittentin über die Laufzeit der Vermögensanlagen Erträge in Form von Zinsen erzielen. In der Kalkulation wird von einer Verzinsung in Höhe von durchschnittlich ca. 7% p.a. des jeweiligen Finanzierungsbetrags ausgegangen (PROGNOSE). Nach den Planungen betragen die Zinserträge im Geschäftsjahr 2020 Euro 289.912,59, im Geschäftsjahr 2021 Euro 1.645.000,-, im Geschäftsjahr 2022 Euro 2.135.000,-, im Geschäftsjahr 2023 Euro 2.065.000,- und im Geschäftsjahr 2024 Euro 1.995.000,- (PROGNOSE). Die geplanten Erträge der Emittentin müssen die Tragung der Verwaltungskosten der Emittentin sowie die Zinszahlungen an den Anleger über die Laufzeit der Vermögensanlagen decken. In den abgebildeten Geschäftsjahren 2020 bis 2024 werden prognosegemäß ausreichende Einnahmen aus Zinsen aus den Finanzierungsverträgen erzielt, um die entsprechenden Zinsen auf die angebotenen Nachrangdarlehen zu leisten. Die vertraglich vorgesehene Rückzahlung der Finanzierungen aus den Finanzierungsverträgen soll entsprechend den Bedingungen der angebotenen Vermögensanlagen vereinbart werden. Die Vergabe von Finanzierungen an konzerninterne Immobiliengesellschaften dient der Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte). Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen konkrete Immobilienprojekte nicht fest. Es sind jedoch folgende Investitionskriterien vor jeder Investition zu beachten, wobei diese nicht kumulativ, sondern alternativ zu sehen sind, d.h. nicht alle aufgeführten Kriterien müssen gleichzeitig erfüllt sein:

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

Eine ausführliche Darstellung kann dem Kapitel „Investitionsvorhaben der Immobiliengesellschaften“, Abschnitt „Mittelbare Anlageobjekte – Investitionskriterien für Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte)“ Seite 47ff. des Verkaufsprospektes entnommen werden.

Die Emittentin geht davon aus, dass das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltende Recht und die steuerliche Situation der Emittentin über die gesamte Laufzeit der Vermögensanlagen aufrechterhalten bleiben.

Aus Sicht der Emittentin werden alle wesentlichen Einflussfaktoren für die Geschäftsaussichten der Emittentin in Zukunft konstant bleiben. Hierzu zählen insbesondere der Markt, auf dem die Emittentin und/oder die Immobiliengesellschaften aktiv ist/sind, die jeweiligen Standortaussichten sowie das

gesetzliche und steuerrechtliche Umfeld. Auf dieser Basis wurde auch die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ermittelt. Insoweit wird hinsichtlich der konkreten Geschäftsaussichten inklusive des prognostizierten Emissions- und Investitionsverlaufs auf die Darstellung im vorherigen Abschnitt „Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH“ Seite 15ff. sowie Abschnitt „Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH“ Seite 19f. des Verkaufsprospektes verwiesen.

Treten die geplanten Geschäftsaussichten und damit auch die voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ein, sind Zinszahlungen auf die vorliegend angebotenen Nachrangdarlehen sowie deren Rückzahlung an die Anleger nicht gefährdet. Eine Vielzahl von Faktoren kann sich positiv, aber auch negativ auf diese Geschäftsaussichten auswirken.

Da bei den künftigen Investitionsvorhaben der Emittentin die Anlageobjekte und damit die wesentlichen Faktoren für eine Planung nicht final feststehen, können Aussagen über Auswirkungen der geplanten Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit zur gewinnabhängigen Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nur eingeschränkt erfolgen.

Nachfolgend werden die Faktoren dargestellt, die Einfluss auf die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen haben können.

Investitionen

Nach den Planungen der Emittentin werden ihr aus der Emission der angebotenen Vermögensanla-gen im Geschäftsjahr 2020 Euro 15 Mio. zufließen. Dementsprechend plant die Emittentin für das Geschäftsjahr 2020 die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht feststehende konzerninterne Immobiliengesellschaften in Höhe von Euro 15 Mio. (PROGNOSE), d.h. Investitionen erfolgen dem Mittelzufluss entsprechend sukzessiv. Es wird weiterhin unterstellt, dass eine Vollplatzierung des Gesamtemissionsvolumens von Euro 30 Mio. im Jahr 2021 und dementsprechend in 2021 eine nahezu vollständige Ausreichung der anlagefähigen liquiden Mittel der Emittentin in die Finanzierung der Immobiliengesellschaften erfolgen wird. Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen entscheidend davon ab, ob die geplanten Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an konzerninterne Immobiliengesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) erfolgreich durchgeführt werden und die Emittentin daraus entsprechende Rückflüsse erzielt, um neben ihren sonstigen Aufwendungen auch die Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen an die Anleger zu bedienen. Daher ist die Auswahl der jeweiligen Anlageobjekte entscheidend. Einerseits muss es der Emittentin gelingen, ausreichende Anlageobjekte zu generieren, die den Investitionskriterien entsprechen. Andererseits könnten sich Anlageobjekte besser oder schlechter als erwartet entwickeln. Der Entwicklung der Anlageobjekte kommt eine hohe Bedeutung zu. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte nachhaltig gestört werden, wenn die ausgewählten Anlageobjekte ausfallen und/oder Verluste erleiden, hieraus also nicht die Zins- und Rückzahlung der investierten Mittel erwirtschaftet werden kann, was zu einer Verringerung der Fähigkeit der Emittentin führen kann, die Zinsen und die Rückzahlung zu leisten.

Bei Abschluss von Finanzierungsverträgen zwischen der Emittentin und den Immobiliengesellschaften in Form von Nachrangdarlehen entfallen die Ansprüche der Emittentin auf Zinszahlungen und Rückzahlung aufgrund der Vereinbarung einer qualifizierten Nachrangabrede, wenn bei den Immobiliengesellschaften durch Zahlung der Zinsen oder eine Rückzahlung des Darlehensbetrages ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt wird. In einem solchen Fall kommt es nicht zur Zinszahlung oder Rückzahlung des valutierten Darlehensbetrages an die Emittentin, was zu einer Verringerung der Fähigkeit der Emittentin führt, die Zinsen und die Rückzahlung an die Anleger zu leisten. Der Anspruch der Emittentin auf Zahlung der Zinsen oder Rückzahlung des valutierten Darlehensbetrages lebt wieder auf, wenn das Zahlungsverbot nachträglich beseitigt wurde. Dabei ist regelmäßig von den Immobiliengesellschaften das Bestehen des Zahlungsverbotes zu prüfen. Liegt das Zahlungsverbot nicht mehr vor, hat die Zahlung der Zinsen zum nächsten Zinstermin und die Rückzahlung des valutierten Darlehensbetrages innerhalb von drei Bankarbeitstagen zu erfolgen.

Wird das Zahlungsverbot nicht beseitigt, erfolgt keine Rückzahlung an die Emittentin. Für den Anleger besteht insoweit ein doppelter Nachrang, wenn nicht nur eine Vergabe von Nachrangdarlehen vom Anleger an die Emittentin, sondern auch seitens der Emittentin an konzerninterne Immobiliengesellschaften erfolgt. Im Falle der Liquidation der Emittentin und/oder der Immobiliengesellschaft(en) sowie im

Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über die Emittentin und/oder die Immobiliengesellschaft(en) kann der Anleger bzw. die Emittentin seine bzw. ihre Ansprüche (Zinsen, Rückzahlung) gegenüber dem jeweiligen Insolvenzverwalter nur als nachrangige(r) Insolvenzgläubiger(in) geltend machen. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für den Anleger bzw. die Emittentin insoweit Auswirkungen, als die Fähigkeit der Emittentin bzw. der Immobiliengesellschaften zur Zins- und Rückzahlung in diesem Fall nicht gegeben wäre.

Markt und Standortaussichten

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen stark von den Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Immobilienmarktes - insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel - ab.

Die nach wie vor zu verzeichnende Knappheit an entsprechenden Immobilien führt zu einer erhöhten Marktnachfrage. Aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage ist es möglich, die Immobilie mit entsprechenden Aufschlägen zu veräußern und/oder zu einem höheren Mietzins zu vermieten. In den von der Emittentin bevorzugten Investitionsstandorten (Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Hessen und Ballungsräume in Sachsen) existieren positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten den Immobiliengesellschaften unmittelbar sowie für die Emittentin mittelbar entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele. Das Augenmerk wird insbesondere auf nachhaltige Lagen mit Wertsteigerungspotential, ein gesundes Wettbewerbsumfeld sowie stark frequentierte Ein-/Ausfallstraßen gerichtet. Aber auch der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existierende Immobilienmarkt lässt positive Rückschlüsse hinsichtlich der Geschäftsaussichten und somit des Erreichens der bedingungsgemäßen Zahlungen an die Anleger (Zinsen/Rückzahlungen) zu. Begriffe wie Eurokrise, Realzinsfalle oder auch die schwankenden Kapitalmärkte beschäftigen nicht nur die Medien, sondern auch Investoren. Insbesondere institutionelle Anleger aus dem In- und Ausland wie Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Family Offices sehen Immobilien als wichtigen Baustein für die Vermögensstruktur in unruhigen Zeiten. Die weiterhin niedrigen Zinsen für Immobilientransaktionen in Deutschland verstärken hierbei die Attraktivität zusätzlich bei nationalen und internationalen Kaufinteressenten. Der jahrelange Boom auf dem deutschen Immobilienmarkt zeigt insoweit Wirkung, als dass das Transaktionsvolumen 2018 im Vergleich zum Vorjahr wegen des Mangels an Kaufobjekten und sinkenden Renditen rückläufig war. Dies gilt gleichermaßen für Wohn- und für Gewerbeimmobilien. Von einer Krise kann dennoch keine Rede sein. Denn die Rahmenbedingungen aus niedrigen Zinsen und dem im europäischen Vergleich positiven Rendite-Risiko-Verhältnis auf dem deutschen Markt sorgen hierzulande weiter für hohe Kapitalzuflüsse. Mögliche negative Auswirkung dieser Marktsituation kann sein, dass die Transaktionsvolumina und damit auch die Rendite der Transaktionen sinken. Entsprechend könnte die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag erzielen, was zu einer Minderung der Fähigkeit sowohl der Immobiliengesellschaften als auch der Emittentin führen würde, Zinsen und die Rückzahlung an die Emittentin und nachfolgend an die Anleger zu leisten.

Ein weiterer sowohl für die Anleger als auch für die Emittentin wichtiger Faktor ist die relative Stärke des Lebensmitteleinzelhandels im Vergleich zu anderen Branchen. Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland setzten im Dezember 2019 nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) real (preisbereinigt) 0,8% und nominal (also nicht preisbereinigt) 1,7% mehr um als im Dezember 2018. Im gesamten Jahr 2019 setzte der deutsche Einzelhandel real 2,7% und nominal 3,3% mehr um als im Vorjahr. Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren setzte im Dezember 2019 real 1,4% weniger und nominal 0,2% mehr um als im Dezember 2018. Dabei lag der Umsatz bei den Supermärkten, SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten real um 1,4% unter und nominal um 0,1% über dem des Vorjahresmonats. Der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln setzte im entsprechenden Vergleich real 1,3% weniger und nominal 1,1% mehr um (Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_034_45212.html). Der Bereich Lebensmitteleinzelhandel bildet im Einzelhandel nach wie vor eines der robustesten Segmente. Daher dürfte die dazu parallel verlaufende derzeitige Immobilienmarktentwicklung positive Grundlagen für die operative Geschäftstätigkeit der Immobiliengesellschaften schaffen, was zu einer Erhöhung der Fähigkeit sowohl der Immobiliengesellschaften als auch der Emittentin führt, Zinsen und die Rückzahlung an die Emittentin und nachfolgend an die Anleger zu leisten.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte dann nachhaltig gestört werden, wenn sich während der Realisierung eines Immobilienprojektes die Nachfrage an Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien

aufgrund eines Überangebots an entsprechenden Immobilien negativ entwickeln, wodurch eine Veräußerung und/oder Vermietung solcher Immobilien nicht oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich wäre. Entsprechend könnte die Emittentin nicht die prognostizierten Erträge aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag erzielen, was zu einer Minderung der Fähigkeit sowohl der Immobiliengesellschaften als auch der Emittentin führen würde, Zinsen und die Rückzahlung an die Emittentin und nachfolgend an die Anleger zu leisten. Wettbewerbsreaktionen und deren Einfluss auf den Markt z.B. durch neue Produkte, Preispolitik und besondere Strategien von Mitbewerbern lassen sich nicht voraussehen.

Veräußerungs-/Mieterlöse der Immobiliengesellschaften

Die Geschäftsaussichten der Emittentin hängen ebenfalls davon ab, dass die Immobiliengesellschaften, welche eine Finanzierung von der Emittentin erhalten, entsprechende Ergebnisse aus der Veräußerung und/oder Vermietung der Objekte erzielen, um so die Ansprüche der Emittentin aus dem jeweiligen Finanzierungsvertrag zu bedienen. Dabei sind die Qualität des Immobilienprojektes, die Entwicklung des Standortes und die Nachfrage nach entsprechenden Immobilien entscheidend. Handelt es sich um eine Immobilie in einem strukturstarken Standort, mit niedriger Arbeitslosenquote und jährlichem Bevölkerungszuwachs, so besteht eine entsprechende Marktnachfrage hinsichtlich der Veräußerung. Ebenso die derzeit noch vorhandene Knappheit an entsprechenden Immobilien führt zu einer erhöhten Marktnachfrage. Aufgrund dessen sind weiterhin steigende Verkaufspreise/Mietzinsen zu erwarten. In den von der Emittentin bzw. den Immobiliengesellschaften bevorzugten Investitionsstandorten existieren ebenfalls positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen und bieten den jeweiligen Immobiliengesellschaften unmittelbar sowie für die Emittentin mittelbar entsprechende Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele.

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin könnte gestört werden, wenn während der Laufzeit eines Finanzierungsvertrages sich die Veräußerbarkeit und/oder Vermietbarkeit einer Immobilie verschlechtert, so dass die jeweilige Immobiliengesellschaft nicht die Erträge aus Veräußerung bzw. Vermietung erzielt, die für die Bedienung der Ansprüche der Emittentin aus dem Finanzierungsvertrag ausreichen. Dies wiederum könnte zu einer Verringerung der Fähigkeit der Emittentin führen, die Zinsen und die Rückzahlung an deren Anleger zu leisten.

Emissionsverlauf

Für Investitionen ist ein Zufluss aus den angebotenen Vermögensanlagen erforderlich. Nach den Planungen der Emittentin werden ihr aus der Emission der angebotenen Vermögensanlagen im Geschäftsjahr 2020 Euro 15 Mio. zufließen. Prognosegemäß soll der Gesamtbetrag von Euro 30 Mio. bis zum Ablauf der zwölfmonatigen Prospektgültigkeit und somit bereits im Geschäftsjahr 2021 vollständig platziert sein (PROGNOSE). Nur mit diesem Zufluss und den Investitionen können Erträge so generiert werden, dass die Emittentin zur Zins- und Rückzahlung an deren Anleger fähig ist. Allerdings hat ein verminderter Zufluss auch zur Folge, dass die Zinszahlungspflicht der Emittentin geringer als erwartet ausfällt. Gleichzeitig reduzieren sich die platzierungsabhängigen Emissionskosten, so dass die geringeren Erlöse nicht zwangsläufig auch zu geringeren Ergebnissen bei der Emittentin führen müssen. Unabhängig davon ist nicht ausgeschlossen, dass aufgrund der fixen Emissionskosten (Initiierung der Vermögensanlagen, Marketing und Vertrieb) der Kapitalzufluss aus der Platzierung der angebotenen Vermögensanlagen ausschließlich zur Deckung dieser Emissionskosten ausreicht und die Emittentin zur Zins- und Rückzahlung nicht fähig ist.

Recht und Steuern

Änderungen in den Gesetzen können die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich positiv oder negativ auf die Geschäftsaussichten und/oder wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Auch Änderungen in den Steuergesetzen können Einfluss auf die Fähigkeit nehmen, Zinsen und Rückzahlung zu leisten. So kann beispielsweise die Erhöhung oder Senkung der Körperschaftsteuer eine Veränderung in der Steuerlast der Emittentin auslösen, was je nach Änderungsrichtung zu höheren oder niedrigeren Nachsteuerergebnissen führt. Etwaig sinkende Steuer für die Emittentin könnten dagegen positive Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin und somit ihre Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen haben.

Soweit Gesetzesänderungen zu erheblichen Aufwendungen und/oder Steuerzahlungen bei der Emittentin führen, könnte dies ihre Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen negativ beeinträchtigen.

Exit-Szenarien

Die Vermögensanlagen haben eine unbestimmte Laufzeit und können nur durch Kündigung beendet werden. Eine ordentliche Kündigung ist sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit möglich. Diese beginnt ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt (Tag der Gutschrift des Anlagebetrages auf dem Konto der Emittentin) und hat eine Dauer von mindestens 24 Monaten, wobei eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten einzuhalten ist. Insoweit können beispielsweise bei einer Zeichnung des Nachrangdarlehens „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ im Jahr 2020 erstmals im Jahr 2022 Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend gemacht werden. Bei einer Zeichnung des Nachrangdarlehens „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ im Jahr 2020 können erstmals im Jahr 2023 Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend gemacht werden. Bei einer Zeichnung des Nachrangdarlehens „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ im Jahr 2020 können erstmals im Jahr 2024 Rückzahlungsansprüche gegen die Emittentin geltend gemacht werden.

Nach Planungen der Emittentin soll die Bedienung der Rückzahlungsansprüche aus Erträgen der Geschäftstätigkeit und/oder aus Mitteln aus der Auflösung von Finanzierungsverträgen erfolgen. Dies gilt grundsätzlich auch im Falle eines überplanmäßig hohen Kündigungsvolumens der Anleger zu verschiedenen Kündigungszeitpunkten. Sollte die Emittentin zum Zeitpunkt der überplanmäßig hohen Kündigungen nicht über die entsprechende Liquidität verfügen, wirkt sich das auf die Rückzahlung des Anlagebetrages an den Anleger dahingehend aus, dass diese sich mangels Liquidität zeitlich verzögert und/oder ganz ausfällt. Die Emittentin behält sich vor, auch eine Refinanzierung aus Bankkrediten oder Folgeemissionen durchzuführen, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist. Das ist z.B. der Fall, wenn die Zinssätze der Bankkredite oder Folgeemissionen zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlungsansprüche günstiger sind als die Zinssätze der prospektgegenständlichen Vermögensanlagen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können noch keine konkreten Aussagen zu den Bedingungen der Refinanzierungen durch Kreditinstitute getroffen werden. Eine konkrete Rückzahlungsvariante steht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Maßgeblich für die Wahl der Art der Finanzierung zur Rückzahlung der Nachrangdarlehen ist die Verfassung der Märkte, insbesondere des Kredit-, des Immobilien- und des Kapitalmarktes sowie die wirtschaftliche Situation der Emittentin zum Zeitpunkt der Rückzahlungen.

Beispiel 1: Wenn der Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Rückzahlung günstig ist und die Emittentin genügend liquide Mittel aus ihrer operativen Geschäftstätigkeit erwirtschaften kann, ist es wirtschaftlich sinnvoll, die Rückzahlungen aus den Einnahmen der Geschäftstätigkeit/liquiden Überschüssen des operativen Geschäfts zu bedienen und auf Refinanzierung durch Kreditinstitute zu verzichten. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt hieraus.

Beispiel 2: Wenn die Kreditmarktkonditionen zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Nachrangdarlehen günstig sind, ist es wirtschaftlich sinnvoll, zukünftige Finanzierungen über Banken zu realisieren. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt hieraus.

Beispiel 3: Wenn der Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Nachrangdarlehen keine interessanten Projekte bietet, ist eine (mittelbare) Investition von Anlegergeldern in diese wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Dann können Finanzierungsverträge aufgelöst werden. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt hieraus.

Beispiel 4: Wenn zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Nachrangdarlehen die Konditionen am Kapitalmarkt günstig sind und zeitgleich am Immobilienmarkt interessante Projekte angeboten werden, ist eine Investition von Anlegergeldern wirtschaftlich sinnvoll. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt aus den Mitteln einer Anschlussemission.

Sollte die Emittentin zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlungsansprüche nicht über die aufgezeigten Wege (Erträge der Geschäftstätigkeit, Mittel aus Auflösung von Finanzierungsverträgen, Bankfinanzierungen, Mitteln einer Anschlussemission) ausreichend Mittel generieren können, würde sie nicht über die notwendige Liquidität verfügen, um die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger zu bedienen. Aufgrund mangelnder Liquidität wäre ihre Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung an die Anleger insoweit

beeinträchtigt, als dass die Zins- und Rückzahlung sich zeitlich verzögern und/oder ganz ausfallen könnten. Wenn jedoch die vorstehend im Einzelnen dargestellten Einflussfaktoren auf Ebene der Emittentin und/oder der Immobiliengesellschaften eingehalten werden, ist die Emittentin voraussichtlich fähig, die prognostizierte Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen zu leisten.

Risiken der Vermögensanlagen

Allgemeiner Hinweis

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um Vermögensanlagen der FIM Finanz 2 GmbH, welche mit Risiken verbunden sind. Der Anleger sollte daher die nachfolgenden Risiken vor dem Hintergrund der übrigen Angaben in diesem Verkaufsprospekt aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die vom Anleger erworbene/n Vermögensanlage/n seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und sein Anlagebetrag nur einen unwesentlichen Teil seines übrigen Vermögens ausmachen. Eine gesetzliche oder anderweitige Einlagensicherung besteht nicht.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Vermögensanlagen dargestellt, die für die Bewertung der Vermögensanlagen von wesentlicher Bedeutung sind, sowie die Risikofaktoren, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, die kalkulierten Ergebnisse zu erwirtschaften. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potentiellen Beeinträchtigung zu.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zusätzliche Risiken auch aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben können. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen.

Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die prognostizierten Ergebnisse der Emittentin haben. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Maximalrisiko

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.

Prognose- und anlagegefährdende Risiken

Zunächst werden die prognose- und anlagegefährdenden Risiken dargestellt.

Bei den prognosegefährdenden Risiken handelt es sich um Risiken, die zu Geschäftsergebnissen der Emittentin führen können, die schwächer sind als die im Verkaufsprospekt abgebildeten Prognosen, und damit zu geringeren Zinszahlungen bis hin zum Teilverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio an den Anleger führen können.

Bei den anlagegefährdenden Risiken handelt es sich um Risiken, die entweder die Anlageobjekte und/oder die gesamten Vermögensanlagen gefährden und somit bis zum Totalverlust des Anlagebetrages des Anlegers zzgl. Agio führen können.

Geschäftstätigkeit der Emittentin und/oder der Immobiliengesellschaften

Finanzierungsgesellschaft

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;

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.

Geschäftstätigkeit der Immobiliengesellschaften

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. Insbesondere können branchenspezifische Risiken dadurch eintreten, dass

die Immobiliengesellschaften durch eine Angebotsverknappung von Immobilienobjekten und eine damit verbundene Erhöhung der Kaufpreise geringere Ergebnisse erwirtschaften;

Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren könnten, was zu geringeren Ergebnissen führen könnte;

Sich aufgrund einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken und/oder ungünstigerer Finanzierungskonditionen für die Immobiliengesellschaften Investitionshemmnisse ergeben könnten, wodurch sie geringere Ergebnisse erwirtschaften würden;

die Standorte, an denen investiert wurde, sich aufgrund zwischenzeitlich verschlechterter Verkehrsanbindungen, Sozialstrukturen oder anderer sich nachteilig auf die Wertentwicklung von Immobilien auswirkenden Faktoren negativ entwickeln könnten, wodurch die Immobiliengesellschaften geringere Ergebnisse erwirtschaften würden;

sich ferner Entwertungen der Immobilien aus Lärm und/oder Immissionsbelästigungen ergeben könnten. Dies könnte auf Seiten der Immobiliengesellschaften zu Ausfällen von Mieteinnahmen und/oder geringeren Veräußerungserlösen führen, wodurch geringere Ergebnisse erwirtschaftet werden würden;

zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Qualität der Immobilien (Reparaturanfälligkeit, Bauqualität, eingeschränkte Wiederverkäuflichkeit, mangelhafte Objektrendite usw.) nicht vorhersehbar ist, wodurch das Risiko besteht, dass sich bei Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/oder Verkaufsrisiken für die Immobilien ergeben mit der Folge der Erwirtschaftung geringerer Ergebnisse;

sich die Marktsituation an den Investitionsstandorten durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. Dies könnte sich negativ auf den Wert der Immobilien auswirken wodurch das Risiko besteht, dass die Immobiliengesellschaften nicht die geplanten Mieteinnahmen und/oder Veräußerungserlöse erzielen und dadurch geringere Ergebnisse erwirtschaften;

bei den Objekten Mängel (Baumängel, Mängel in der Strom- und/oder Wärmeversorgung, etc.) auftreten könnten, die die Immobiliengesellschaften zu vertreten haben. Die Immobiliengesellschaften wären dann für die Beseitigung dieser Mängel verantwortlich und es würden Nachbesserungsaufwendungen entstehen. Es besteht somit das Risiko, dass aufgrund

höherer als der geplanten Aufwendungen geringere Ergebnisse durch die Immobiliengesellschaften erzielt werden;

sich Veräußerungen von Immobilien nicht oder nur zu schlechteren Konditionen realisieren lassen und dadurch geringere als die geplanten Veräußerungserlöse erzielt würden.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der aufgezählten Risiken kann es zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen auf Ebene der Immobiliengesellschaften und als Folge auch auf Ebene der Emittentin kommen. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger der Emittentin bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Objekt-/Projektauswahl

Die Ergebnisse der Emittentin hängen von der Auswahl der Anlageobjekte (Immobiliengesellschaften) und deren Entwicklung auf allen Investitionsebenen (d.h. auf Ebene der Emittentin: von der Auswahl der Immobiliengesellschaften; auf Ebene der Immobiliengesellschaften: von der Auswahl der Immobilienprojekte) ab. Es besteht das Risiko, dass ungünstige Anlageobjekte (Immobiliengesellschaften) auf der Ebene der Emittentin und/oder ungünstige Projekte auf der Ebene der Immobiliengesellschaften ausgewählt werden und die ausgewählten Anlageobjekte und/oder Projekte sich negativ entwickeln, was auf Ebene der Emittentin zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen führen kann. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Blind-Pool

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die Anlagenobjekte nicht fest. Das wirtschaftliche Ergebnis der Emittentin hängt vorrangig von der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer einzelnen Anlageobjekte (Immobiliengesellschaften) ab. Hier besteht das Risiko, dass ungünstige Anlageobjekte (Immobiliengesellschaften) ausgewählt werden und/oder die ausgewählten Anlageobjekte (Immobiliengesellschaften) sich negativ entwickeln, was auf Ebene der Emittentin zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen führen kann. Dies kann wiederum zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Vertragserfüllung

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 dadurch geplant, dass sie Nachrangdarlehen an Anleger vergibt und somit Fremdkapital aufnimmt.

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 der dazugehörigen 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 Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde seitens der Emittentin jedoch kein Gebrauch von diesem Darlehen gemacht.

Weitere Fremdmittelaufnahmen sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen für Investitionen besteht das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste die Emittentin möglicherweise durch weitere Fremdkapitalaufnahmen schließen. Es besteht dadurch mitunter 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 erhöhter Kapitalbedarf entstehen, der zur Illiquidität der Immobiliengesellschaften und auf Ebene der Emittentin zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen führen könnte. Dies wiederum kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Planungsunsicherheiten

Die Kalkulationen für die Emittentin berücksichtigen die Erwartungen der Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf der Grundlage von Branchenberichten und/oder Marktanalysen. Daher bestehen hinsichtlich des zukünftigen Eintritts der kalkulierten Entwicklung der prognostizierten Ergebnisse Unwägbarkeiten in einem nicht genau bezifferbaren Umfang. Hinsichtlich der prognostizierten Aufwendungen für Investitionen besteht das Risiko einer Kostenüberschreitung. Eine dadurch entstehende Finanzierungslücke müsste durch Aufnahme von Fremdkapital oder durch andere Mittel der Emittentin geschlossen werden, was wiederum zur Illiquidität führen kann. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio an die Anleger 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.

Schlüsselpersonen

Durch den Verlust von Kompetenzträgern der Emittentin besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben und zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen führen. Dies kann z.B. der Fall sein, weil die bisherigen Kompetenzen und das Knowhow nicht mehr vorhanden sind und/oder ungünstige Entscheidungen im

Investitionsbereich getroffen werden. Dadurch könnte sich die Höhe der Zinszahlungen bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio an die Anleger reduzieren.

Reputation

Eine wichtige Voraussetzung für die Geschäftstätigkeit der Emittentin ist ihre Reputation (Vertrauenswürdigkeit) bei ihren Vertragspartnern. Wenn in der Außenwahrnehmung die Kompetenz oder Integrität der Emittentin und/oder der FIM Unternehmensgruppe gestört wird, kann dies zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit führen, so dass die Emittentin geringere wirtschaftliche Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio an die Anleger führen.

Vertrieb der Vermögensanlagen

Der Kapitalzufluss der Emittentin ist von der Platzierung der Vermögensanlagen abhängig. Es besteht das Risiko, dass im Falle einer zu niedrigen Platzierung nicht genügend Kapital für die geplanten Investitionen in Anlageobjekte zur Verfügung steht, so dass die Emittentin geringere und/oder keine wirtschaftlichen Ergebnisse erwirtschaftet. Entsprechendes gilt, wenn die Emittentin das öffentliche Angebot temporär oder endgültig einstellen würde. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Kürzungsmöglichkeit

Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit und ohne Angabe von Gründen, Zeichnungen von Anlegern zu kürzen. Insoweit besteht das Risiko, dass der Anlagebetrag des Anlegers geringer ausfällt, so dass der Anleger daraus geringere als die bei der Zeichnung erwarteten Zinszahlungen erhält.

Vorzeitige Beendigung der Platzierung

Des Weiteren ist die Emittentin durch Beschluss der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Zeichnungsfrist zu verkürzen und/oder zu verlängern. Stellt die Emittentin die Platzierung der angebotenen Vermögensanlagen vor der Zeichnung der gesamten Tranche ein, steht ihr nicht das den Kalkulationen zu Grunde gelegte Kapital für Investitionen zur Verfügung. Es besteht das Risiko, dass geplante Investitionen nicht erfolgen können und die Emittentin geringere und/oder keine wirtschaftlichen Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Widerrufsrechte

Bei Inanspruchnahme des gesetzlichen Widerrufsrechts (§ 355 BGB) durch Anleger besteht aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung von bereits eingezahlten Anlagebeträgen das Risiko, dass es zu erheblichen Liquiditätsabflüssen bei der Emittentin kommt, so dass geplante Investitionen nicht oder nicht wie geplant vorgenommen werden können. In einem solchen Fall könnten die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin erheblich von der Prognose abweichen und die Emittentin geringere und/oder keine wirtschaftlichen Ergebnisse erwirtschaften. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages führen. In dem Fall, dass mehrere Anleger gleichzeitig ihre Zeichnung wirksam widerrufen, besteht das Risiko, dass die Emittentin zahlungsunfähig werden könnte. Dies kann zu einem Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Interessenkonflikte – Hinweise auf besondere Umstände

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art dahingehend, dass

- das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Hans-Joachim Fleischer gleichzeitig Gesellschafter (96,77%) und Geschäftsführer der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und somit der Muttergesellschaft der FIM Finanz 2 GmbH ist,

Herr Hans-Joachim Fleischer als Geschäftsführer aller anderen Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe (vgl. hierzu die auf Seite 64 abgebildete Beteiligungsstruktur) im Rahmen des bestehenden Beteiligungsverhältnisses tätig ist; lediglich bei der FIMC Beteiligungs GmbH und der FIMD Beteiligungs GmbH ist Herr Fleischer zusammen mit Herrn Lerke als Prokurist tätig (Geschäftsführer der beiden vorgenannten Gesellschaften ist Herr Heerwagen, siehe weiter unten);

Herr Hans-Joachim Fleischer Alleingesellschafter des Großteils der Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe und dadurch „Konzernmutter“) ist (vgl. hierzu die auf Seite 64 abgebildete Beteiligungsstruktur);

die Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH Alleingesellschafterin vieler Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe ist, in die die Emittentin investiert;

Herr Tobias Heerwagen Prokurist bei allen Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe ist (vgl. hierzu die auf Seite 64 abgebildete Beteiligungsstruktur) bis auf die FIMC Beteiligungs GmbH und der FIMD Beteiligungs GmbH, wo er als Geschäftsführer tätig ist;

das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Jan Lerke, als Geschäftsführer aller Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe (vgl. hierzu die auf Seite 64 abgebildete Beteiligungsstruktur) im Rahmen des bestehenden Beteiligungsverhältnisses tätig ist.

Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass Herr Fleischer, Herr Lerke und Herr Heerwagen bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Dies könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben und zu geringeren wirtschaftlichen Ergebnissen führen, was für den Anleger wiederum zu geringeren Zinszahlungen bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen kann.

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.

Mitwirkungs- und Vermögensrechte

Das Nachrangdarlehen begründet ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin. Es gewährt keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung oder Vermögensrechte in Bezug auf die Emittentin, so dass der Anleger Geschäftsführungsmaßnahmen nicht beeinflussen kann. Insoweit besteht das Risiko, dass von den Gesellschaftern Entscheidungen getroffen werden, die dem Interesse des einzelnen Anlegers entgegenstehen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

Den Anlegern stehen keine Mitwirkungsrechte in Bezug auf die Änderung der gesellschaftsrechtlichen Grundlagen der Emittentin (Gesellschaftsvertrag) zu, so dass eine Änderung des Gesellschaftsvertrags, insbesondere eine etwaige Neuausrichtung bei der Geschäftstätigkeit, nicht der Zustimmung der Anleger bedarf. In diesem Fall könnte die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin erheblich von den Prognosen abweichen und die Emittentin geringere und/oder keine wirtschaftlichen Ergebnisse erwirtschaften. Dies wiederum kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Verwässerung

Die Emittentin ist berechtigt, weiteres Kapital aufzunehmen, das im gleichen Rang mit den angebotenen Nachrangdarlehen der Anleger steht. Ein Bezugsrecht besteht in diesem Fall für die Anleger nicht. Es besteht das Risiko, dass durch die Aufnahme weiteren Kapitals die Höhe der Zinszahlungen geringer als kalkuliert ausfallen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger führen.

Bindungsfrist des Kapitals und Kündigung

Eine Kündigung der Vermögensanlagen ist frühestens zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit von mindestens 24 und maximal 60 Monaten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten möglich. Es besteht das Risiko, dass der Anleger nicht vorzeitig über sein eingesetztes Kapital verfügen kann. Ferner besteht das Risiko, dass im Zeitpunkt der Kündigung die Emittentin nicht über die entsprechende Liquidität verfügt, so dass die Rückzahlung des Anlagebetrages an den Anleger sich zeitlich verzögert und/oder ganz ausfällt.

Übertragbarkeit und Handelbarkeit

Die Übertragbarkeit sowie die freie Handelbarkeit der angebotenen Vermögensanlagen sind stark eingeschränkt. Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus den Vermögensanlagen sowie die Vermögensanlagen selbst sind mit Zustimmung der Emittentin durch Abtretung jederzeit möglich.

Die Übertragung kann außerdem erst ab einem Anlagebetrag von Euro 5.000,- erfolgen. Höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein.

Darüber hinaus gibt es derzeit keinen organisierten Markt, an dem die angebotenen Vermögensanlagen der Emittentin gehandelt werden. Eine Veräußerung der Vermögensanlagen ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger oder ggf. durch Vermittlung der Emittentin/Anbieterin möglich. Dabei besteht das Risiko, dass eine Veräußerung nicht oder nur mit erheblichen Verzögerungen und/oder nur unter dem ursprünglichen Anlagebetrag möglich ist und der Anleger einen teilweisen Verlust seines Anlagebetrages erleidet. Im Falle, dass sich kein Käufer findet besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt der jeweils erstmaligen Kündigungsmöglichkeit die Emittentin nicht über die entsprechende Liquidität verfügt. Dies kann zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio für den Anleger führen.

Steuern

Zukünftige Änderungen der Steuergesetze sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und –gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Insoweit können Änderungen des Steuerrechts negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin geringere wirtschaftliche Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Gesetz

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Bundes- und/oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und/oder wirtschaftliche Situation der Emittentin auswirken. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass auf Grund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die Emittentin zur Umstellung, Reduzierung oder auch der Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist und dadurch geringere und/oder keine wirtschaftlichen Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Prognosen

Dieser Verkaufsprospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen in Form von Prognosen, die mit Unsicherheiten verbunden sind. Diese beruhen auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Annahmen, Marktbeobachtungen und Erwartungen der Anbieterin. Es handelt sich bei den Prognosen um subjektive Einschätzungen der Anbieterin und nicht um wissenschaftlich gesicherte Annahmen und Vorhersagen oder feststehende Tatsachen. Die Prognosen können sich als unzutreffend erweisen. Dies kann geringere Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Teilverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio zur Folge haben.

Keine Einlagensicherung und keine staatliche Kontrolle

Die Nachrangdarlehen unterliegen keiner Einlagensicherung. Im Falle einer negativen Geschäftsentwicklung und/oder Insolvenz der Emittentin besteht das Risiko, dass die vertraglich vereinbarten Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger aus den Nachrangdarlehen nicht bedient werden. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages führen.

Nachrangdarlehen unterliegen des Weiteren keiner laufenden staatlichen Kontrolle. Insoweit überwacht keine staatliche Behörde die Geschäftstätigkeit und Mittelverwendung der Emittentin. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit und Mittelverwendung geringere wirtschaftliche Ergebnisse erwirtschaftet. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

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 Kapitalanlagesetzbuchs 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 Anlagebetrags zzgl. Agio kommen.

Quellenangaben

Sofern in diesem Verkaufsprospekt Angaben von Dritten verwendet wurden, wurden diese entsprechend kenntlich gemacht. Eine Überprüfung dieser Angaben durch die Anbieterin ist nicht erfolgt. Es besteht das Risiko, dass diese von dritter Seite übernommenen Angaben zum Teil oder in Gänze unrichtig, unvollständig oder auch in dem hier gebrauchten Zusammenhang irreführend sind. Eine solche Unrichtigkeit könnte sich negativ auf die wirtschaftlichen Ergebnisse der Emittentin auswirken sie dadurch und dadurch geringere und/oder keine wirtschaftlichen Ergebnisse erwirtschaften. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio führen.

Rating

Bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde für die Emittentin weder ein Rating zur Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit noch ein Emissionsrating in Bezug auf die angebotenen Nachrangdarlehen durchgeführt. Eine Beurteilung der angebotenen Vermögensanlagen ist ausschließlich anhand dieses Verkaufsprospektes und sonstiger öffentlich zugänglicher Informationen über die Emittentin möglich. Es besteht insoweit das Risiko, dass diese Informationen und die Sachkunde des einzelnen Anlegers nicht ausreichen, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen. In einem solchen Fall könnte die vom Anleger gezeichnete Vermögensanlage geringere Rückflüsse (Zins- und/oder Rückzahlungen) als erwartet aufweisen bis hin zum Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrages zzgl. Agio.

Beratung

Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund der Ausführungen des vorliegenden Verkaufsprospektes getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen und/oder Kenntnisse und Verhältnisse des individuellen Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Sollte ein Anleger auf eine entsprechende qualifizierte Beratung verzichten, besteht das Risiko, dass seine eigene Sachkunde zur Einschätzung der angebotenen Vermögensanlagen nicht ausreicht, um eine an den persönlichen Zielen ausgerichtete individuelle Anlageentscheidung zu treffen. In einem solchen Fall könnte die gezeichnete Vermögensanlage geringere Rückflüsse (Zins- und/oder Rückzahlungen) als vom Anleger erwartet aufweisen bis hin zum Totalverlust des gezeichneten Anlagebetrages zzgl. Agio.

Anlegergefährdende Risiken

Die nachfolgenden Abschnitte stellen die Risiken dar, die nicht nur zu einem Totalverlust des Anlagebetrages zzgl. Agio, sondern darüber hinaus auch zu einer Privatinsolvenz des Anlegers durch die ggf. zu leistenden Zahlungen aus seinem sonstigen Vermögen führen können.

Fremdfinanzierung des Anlegers

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 einem etwaigen Wegfall von Zinszahlungen und/oder unabhängig vom 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.

Steuern und Gesetz betreffend der Nachrangdarlehen

Trotz des Rückwirkungsverbotes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nachrangdarlehen von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die kalkulierten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Nachrangdarlehen besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlustes des Anlagebetrages durch den Anleger aus seinem sonstigen Vermögen zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Abschließender Risikohinweis

In dem Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ werden nach Kenntnis der Anbieterin alle zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehenden wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit den Vermögensanlagen vollständig dargestellt.

Geschäftstätigkeit der FIM Finanz 2 GmbH

Geschäftstätigkeit der Emittentin

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 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, Namenschuldverschreibungen (Anleihen) und Nachrangdarlehen begeben. Geschäfte im Sinne des Kreditwesengesetzes sind jedoch nicht Gegenstand des Unternehmens. Die Tätigkeit der der Emittentin ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

Marktumfeld: Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien

Betrachtet man die Bedeutung des deutschen Lebensmitteleinzelhandels, wird schnell bewusst, welche Umsätze und Unternehmensgrößen hinter der Nahrungsmittelgrundversorgung in Deutschland stehen. Es ist kein Geheimnis - essen muss jeder!

So erreichte der Umsatz des deutschen Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2017 mit Euro 183,5 Mrd. Rekordhöhe, lag damit um 3,,6% höher als in 2016 und zeigt, welche enorme wirtschaftliche Bedeutung auf dieses Segment entfällt.

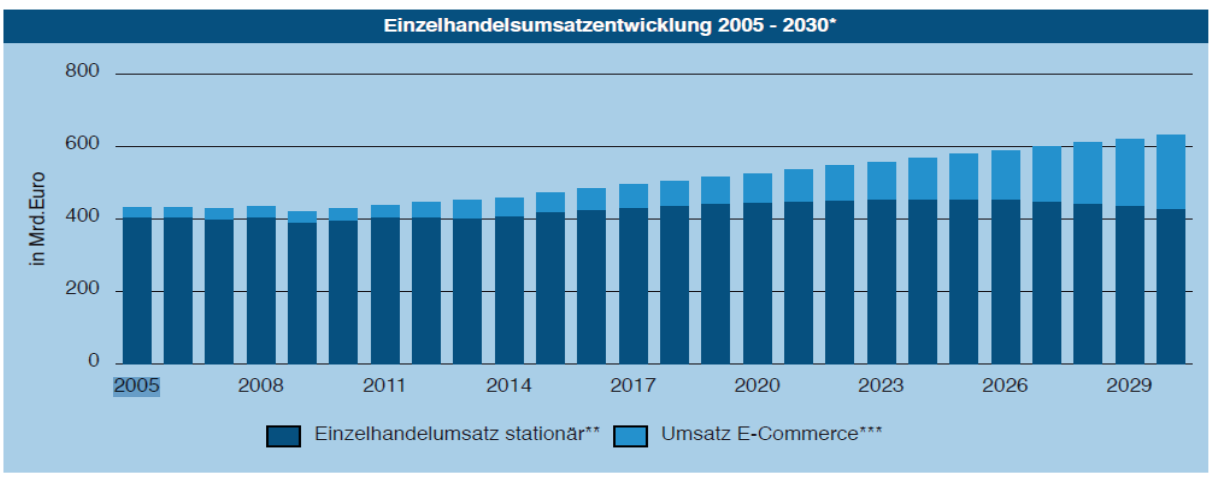
Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland setzten im Dezember 2019 nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) real (preisbereinigt) 0,8% und nominal (also nicht preisbereinigt) 1,7% mehr um als im Dezember 2018. Im gesamten Jahr 2019 setzte der deutsche Einzelhandel real 2,7% und nominal 3,3% mehr um als im Vorjahr.

(Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_034_45212.html).

Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren setzte im Dezember 2019 real 1,4% weniger und nominal 0,2% mehr um als im Dezember 2018. Dabei lag der Umsatz bei den Supermärkten, SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten real um 1,4% unter und nominal um 0,1% über dem des Vorjahresmonats. Der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln setzte im entsprechenden Vergleich real 1,3% weniger und nominal 1,1% mehr um.

(Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/01/PD20_034_45212.html).

Es bleibt festzuhalten, dass der Bereich Einzelhandel eines der robustesten Segmente bildet und seinen Wachstumskurs weiterhin fortsetzen dürfte (vgl. nachfolgend abgebildete Prognose und Quelle).



*dynamisches Szenario; **EZH Umsatz i.e.S.: Ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken; *** interaktiver Handel mit Waren, der ebenfalls den klassischen Versandhandel umfasst; ab 2018: vorläufig bzw. Prognose. Quelle: HDE, bevh, Berechnungen bulwiengesa AG

Geschäftsentwicklung der Emittentin nach dem Schluss des Geschäftsjahres, auf das sich der letzte offen gelegte Jahresabschluss bezieht, sowie Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin mindestens für das laufende Geschäftsjahr

Die Emittentin ist mit Eintragung ins Handelsregister im März 2017 gegründet worden. Der Geschäftsgang 2019 war geprägt durch die Konzeption der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen.

Für das Geschäftsjahr 2020 geht die Emittentin von einem Mittelzufluss aus der Emission der Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ von insgesamt Euro 15 Mio. aus. Des Weiteren geht die Emittentin davon aus, dass eine Vollplatzierung der Nachrangdarlehen prognosegemäß bereits im Jahr 2021 erfolgt. Parallel dazu wird die Emittentin entsprechend dem Mittelzufluss Investitionen in Immobiliengesellschaften vornehmen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Emittentin noch keine Finanzierungsverträge mit konzerninternen Immobiliengesellschaften geschlossen.

Hinsichtlich der ausführlichen Beschreibung der Geschäftsaussichten der FIM Finanz 2 GmbH wird auf die Ausführungen im Kapitel „Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen“, Unterabschnitt „Darstellung der Geschäftsaussichten und Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH“ auf Seite 20ff. verwiesen.

Investitionsvorhaben der FIM Finanz 2 GmbH

Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin FIM Finanz 2 GmbH

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen sollen für die Vergabe von Finanzierungen an noch nicht feststehende konzerninterne Immobiliengesellschaften für zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobilienprojekte genutzt werden. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt.

Hinsichtlich der zukünftigen Investitionen der Emittentin stehen jedoch bestimmte Investitionskriterien fest, die die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin bei ihren Entscheidungen zu berücksichtigen haben. Eine Darstellung der Investitionskriterien erfolgt im nachfolgenden Abschnitt „Unmittelbare Anlageobjekte – Investitionskriterien für Finanzierungsverträge (unmittelbare Anlageobjekte)“ auf Seite 40f. des Verkaufsprospektes.

Für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik sind die Nettoeinnahmen aus dieser Emission auf Ebene der Emittentin nicht allein ausreichend. Die Emittentin hat insoweit mit ihrer Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH einen Darlehensvertrag mit Kontokorrentabrede mit Datum vom 20. Februar 2017 geschlossen, womit seitens der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH gegenüber der Emittentin Fremdmittel verbindlich zugesagt wurden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde seitens der Emittentin jedoch kein Darlehen auf Basis des abgeschlossenen Darlehensvertrages in Anspruch genommen. Mit dem Darlehensvertrag vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020 haben die beiden Vertragsparteien die Gewährung eines Darlehensvolumens in Höhe von insgesamt bis zu Euro 30 Mio. durch Überweisung vereinbart. Das Darlehensverhältnis ist als Kontokorrentverhältnis (die Positionen des Darlehensgebers und des Darlehensnehmers können je nach den jeweiligen Kontokorrentsalden wechseln) sowie mit einem qualifizierten Nachrang und Zahlungsverboten ausgestattet. Die feste Vertragslaufzeit beträgt 20 Jahre. Der Zinssatz für das Darlehen wurde auf 7% festgesetzt, wobei die Zinsen jährlich zum Jahresende dem jeweiligen Darlehensstand, d.h. dem etwaig in Anspruch genommenen Darlehensbetrag, belastet werden und sowohl für Schuld- als auch für Guthabensalden gelten. Der Kontensaldo ist zum Vertragsende auszugleichen. Sofern der Darlehensnehmer nach Vertragsbeendigung mit der Rückzahlung in Verzug kommt, werden Verzugszinsen von 4% für den Verzugszeitraum zusätzlich fällig.

Des Weiteren verfügt die Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung über ein Stammkapital in Höhe von Euro 1.000.000,-, welches vollständig eingezahlt ist. Es handelt sich um Eigenkapital der Emittentin, welches der Emittentin unbefristet zur Verfügung steht. Darüber hinaus können die von der Emittentin generierten operativen Zinserträge teilweise für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik verwendet werden. Der Einsatz weiterer Finanzierungsmittel für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik auf Ebene der Emittentin ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht geplant.

Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik und der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften sind auf Ebene der Emittentin nicht vorgesehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, den Gesellschaftsvertrag entsprechend zu ändern, wozu eine qualifizierte Mehrheit der Gesellschafter notwendig ist. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existiert nur ein Gesellschafter der Emittentin (FIM Immobilien Holding Alpha GmbH). Darüber hinaus bestehen keine weiteren Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik.

Anlageziel der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin ist es, nachhaltige und langfristige Erträge aus den Finanzierungsverträgen (Darlehensvergabe an konzerninterne Immobiliengesellschaften) in Form von Zinsen zu erzielen, die die Immobiliengesellschaften, mit denen die Emittentin Finanzierungsverträge abschließt, durch eine renditeorientierte Verwertung von Immobilien und Grundstücken - entweder durch langfristige Erträge aus der Vermietung von Immobilien oder Erträge aus der Veräußerung von Immobilien - erzielen sollen.

Die Anlagepolitik der Vermögensanlagen sieht auf Ebene der Emittentin (mittelbare) Investitionen in Immobilienprojekte vor. Bei der Identifikation und Auswahl von möglichen Immobilienprojekten konzentriert sich die FIM Unternehmensgruppe seit ihrem Bestehen auf den Bereich Einzelhandelsimmobilien, dies wiederum mit klarem Schwerpunkt im Bereich der Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien. 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 auf diejenigen Immobiliengesellschaften fokussieren, die sich im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit den langfristigen Aufbau eines nachhaltigen Portfolios mit Einzelhandelsimmobilien sowie deren fortwährende Optimierung durch wertsteigernde Maßnahmen zum Ziel gesetzt haben. Hinsichtlich der Art der Finanzierung soll die Vergabe von Finanzierungen in Form von Nachrangdarlehen an konzerninterne Immobiliengesellschaften erfolgen. Im Rahmen der Ausgestaltung der Finanzierungsverträge wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlagen insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können.

Die Anlagestrategie der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin besteht darin, durch Einhaltung der Anlagepolitik und der Investitionskriterien aus der Vergabe von Finanzierungen an konzerninterne Immobiliengesellschaften gewinnbringende Ergebnisse aus der Realisierung von Immobilienprojekten und somit aus der Geschäftstätigkeit der jeweiligen Immobiliengesellschaft zu erzielen. Die Emittentin investiert die ihr zur Verfügung stehenden liquiden Mittel nicht nur in ein Projekt; es soll über die Finanzierung verschiedener Immobiliengesellschaften vielmehr ein Portfolio aus verschiedenen Immobilienprojekten aufgebaut werden, um stabile Einnahmen zu erzielen.

Unmittelbare Anlageobjekte der Emittentin

Aufgrund des Anlageziels und der Anlagepolitik der Vermögensanlagen handelt es sich bei den Finanzierungsverträgen mit Immobiliengesellschaften um unmittelbare Anlageobjekte. Es stehen keine unmittelbaren Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung fest. Folgende Investitionskriterien sollen bei Investitionsentscheidungen berücksichtigt werden:

Investitionskriterien für Finanzierungsverträge (unmittelbare Anlageobjekte)

Die Finanzierung soll über die Vergabe von Nachrangdarlehen an konzerninterne Immobiliengesellschaften erfolgen. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages hat die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlagen insoweit zu beachten, als dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können.

Bei Abschluss des jeweiligen Finanzierungsvertrages in Form der Vergabe von Nachrangdarlehen sind wesentliche Hauptmerkmale (Rechte und Pflichten), dass die Emittentin verpflichtet ist, der jeweiligen Immobiliengesellschaft einen Geldbetrag in der vorher vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen und die jeweilige Immobiliengesellschaft, der Emittentin den vorher vereinbarten Zins zu zahlen und das zur Verfügung gestellte Nachrangdarlehen zurückzuerstatten. Der weitere Inhalt von Nachrangdarlehen, insbesondere die Rangstellung der Rückzahlungsansprüche, ist jedoch nicht näher gesetzlich geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Emittentin zu der jeweiligen Immobiliengesellschaft ausschließlich aus dem jeweiligen Vertrag ergeben, in dem Einzelheiten wie die Höhe der Zinsen, Nachrangigkeit des Rückzahlungsanspruchs, Zahlungsverbote, Laufzeit etc. geregelt sind. Bei Abschluss des jeweiligen Finanzierungsvertrages in Form der Vergabe von Nachrangdarlehen werden die Ansprüche der Emittentin auf Zinszahlungen und Rückzahlung aufgrund der Vereinbarung einer qualifizierten Nachrangabrede allerdings entfallen, wenn bei den Immobiliengesellschaften durch Zahlung der Zinsen oder eine Rückzahlung des Darlehensbetrages ein Insolvenzeröffnungsgrund herbeigeführt werden würde. In einem solchen Fall kommt es nicht zur Zinszahlung oder Rückzahlung des valutierten Darlehensbetrages an die Emittentin. Der Anspruch der Emittentin auf Zahlung der Zinsen oder Rückzahlung des valutierten Darlehensbetrages lebt wieder auf, wenn das Zahlungsverbot nachträglich beseitigt wurde. Wird das Zahlungsverbot nicht beseitigt, erfolgt keine Rückzahlung an die Emittentin.

Nach den Prognosen plant die Emittentin Zinsen in Höhe von ca. 7% des jeweils begebenen Finanzierungsbetrages. Nach den Planungen wird es sich auch künftig um solche Gesellschaften handeln, die in einem Mutter-, Tochter- oder Schwesterverhältnis zu der Emittentin stehen. Auf diese Art und Weise nimmt die Emittentin das sog. Konzernprivileg im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 7 des Kreditwesengesetzes in Anspruch, d.h. im Rahmen der Vergabe von Nachrangdarlehen erlaubnisfreie Bankgeschäfte ausschließlich mit ihrem Mutterunternehmen oder ihren Tochter- oder Schwesterunternehmen zu betreiben.

Vor jeder Investitionsentscheidung der Emittentin sollen die in Betracht kommenden Immobiliengesellschaften analysiert werden, indem ihre wirtschaftliche Situation (Finanzkraft und Kapitalisierung), das Geschäftsmodell sowie die Plausibilität des Unternehmenskonzeptes geprüft werden. Dabei stellt die Emittentin nicht grundlegend auf eine bestimmte Rechtsform oder Unternehmensgröße der Immobiliengesellschaften ab.

Realisierungsgrad auf Ebene der Emittentin (unmittelbare Anlageobjekte)

Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung konkrete Anlageobjekte nicht feststehen, können keine Aussagen zu Finanzierungsverträgen (unmittelbare Anlageobjekte) getroffen werden. Hinsichtlich der Art der Finanzierungsverträge hat die Emittentin eine Entscheidung dahingehend getroffen, dass die Finanzierung über die Vergabe von Nachrangdarlehen an verschiedene Immobiliengesellschaften erfolgen soll. Im Rahmen der Ausgestaltung des jeweiligen Finanzierungsvertrages wird die Emittentin die Konditionen der angebotenen Vermögensanlagen insoweit beachten, dass die Höhe der Zinsen, die Laufzeit sowie Kündigungsrechte so ausgestaltet werden, dass die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger nicht gefährdet sind und aus den Einnahmen aus den Finanzierungsverträgen erfolgen können. Nach den Prognosen plant die Emittentin Zinsen in Höhe von ca. 7% des jeweils begebenen Finanzierungsbetrages. Die Gesellschaften, in die die Emittentin zukünftige Investitionen vornehmen wird, stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Es soll jedoch ausschließlich in Gesellschaften investiert werden, die in einem Mutter-, Tochter- oder Schwesterverhältnis zu der Emittentin stehen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existieren auch noch keine Vorverträge.

Weitere Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlagen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 bis 8 VermVerkProspV für die Ebene der Emittentin

Konkrete unmittelbare Anlageobjekte (Finanzierungsverträge) stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht fest. Der Anbieterin und Prospektverantwortlichen, der FIM Finanz 2 GmbH, der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und den Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Hans-Joachim Fleischer und Herrn Jan Lerke steht oder stand das Eigentum an den unmittelbaren Anlageobjekten oder an wesentlichen Teilen derselben zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht zu. Diesen Personen steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an den unmittelbaren Anlageobjekten zu.

Es bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der unmittelbaren Anlageobjekte.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der unmittelbaren Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, nicht gegeben.

Behördliche Genehmigungen in Bezug auf die unmittelbaren Analgeobjekte sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht erforderlich und liegen daher nicht vor.

Mit dem Darlehensvertrag vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020 haben die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und die FIM Finanz 2 GmbH die Gewährung eines Darlehensvolumens in Höhe von bis zu Euro 30 Mio. durch Überweisung vereinbart. Damit wurden seitens der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH gegenüber der Emittentin Fremdmittel verbindlich zugesagt. Hinsichtlich des Inhalts Darlehensvertrages wird auf die entsprechenden Ausführungen im Abschnitt „Erläuterungen des Finanzierungsplans - Fremdkapital (Nachrangdarlehen)“ auf Seite 44f. des Verkaufsprospektes verwiesen. Die Emittentin hat darüber hinaus noch keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der unmittelbaren Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

Es existieren keine Bewertungsgutachten für die unmittelbaren Anlageobjekte.

Die nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin und Prospektverantwortliche, FIM Finanz 2 GmbH, emittiert die angebotene Vermögensanlage und investiert die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen in die Finanzierung konzernprivilegierter Immobiliengesellschaften.

Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, ist Muttergesellschaft vieler Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe (vgl. die auf Seite 64 des Verkaufsprospektes abgebildete Beteiligungsstruktur). Insoweit übernimmt sie im Rahmen der konzernübergreifenden Geschäftsführung des Herrn Fleischer und des Herrn Lerke administrative und operative Tätigkeiten für die Emittentin sowie andere Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe. Auch unterstützt die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH die Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen im Rahmen jeweiliger Investitionsentscheidungen. Weiterhin hat die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Jahr 2019 für die anfallenden Konzeptionskosten Zahlungen an die Emittentin in Höhe von Euro 10.000,- geleistet. Im Jahr 2020 wird die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an die Emittentin außerdem Zahlungen für die Verwaltung der entsprechenden Anlegergelder in Höhe von Euro 100.000,- und ab 2021 bis einschließlich 2022 in Höhe von je Euro 50.000,- p.a. leisten. Es handelt sich hierbei jeweils nicht um Leistungen auf Grundlage des zwischen der Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der FIM Finanz 2 GmbH abgeschlossenen Darlehensvertrages vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020. Es ist zudem wahrscheinlich, dass die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung künftig für bestehende und/oder noch zu gründende Immobiliengesellschaften, in die die Emittentin investiert, im administrativen und operativen Bereich tätig wird. Ferner wird die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH auch künftig Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen unterstützen.

Die nach § 12 VermVerkProspV zu nennenden Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Hans-Joachim Fleischer und Herr Jan Lerke, erbringen für die Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche, die FIM Finanz 2 GmbH, für die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH sowie für die übrigen Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe Lieferungen und Leistungen im Rahmen ihrer jeweiligen Geschäftsführungstätigkeit. Sie übernehmen im Rahmen der konzernübergreifenden Geschäftsführung administrative und operative Tätigkeiten (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt „Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin - § 12 Absatz 1 Nr. 1-6 (Nr. 1) VermVerkProspV“ auf Seite 69, „§ 12 Abs. 2 Nr. 1-4 VermVerkProspV“ auf Seite 72f. und „§ 12 Absatz 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV“ auf Seite 75f. des Verkaufsprospektes) für die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, die Emittentin sowie andere Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe. Ferner erbringen die beiden Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin - im Rahmen der konzernübergreifenden Geschäftsführung der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH - für die Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe und somit auch die Emittentin und die übrigen Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte, indem sie diese im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen und damit im Rahmen derer Investitionsentscheidungen unterstützen. Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind – wie bereits ausgeführt - beide für die Muttergesellschaft der Emittentin, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH als Geschäftsführer tätig. Mit einem Darlehensvertrag vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020 haben die Emittentin und die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH den rechtlichen Rahmen für die Gewährung eines Darlehensbetrages in Höhe von Euro 30 Mio. durch Überweisung geschaffen. Das Darlehensverhältnis ist als Kontokorrentverhältnis sowie mit einem qualifizierten Nachrang und Zahlungsverboten ausgestattet. Zum Inhalt des geschlossenen Kontokorrentvertrages wird auf die Ausführungen zum § 7 Absatz 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV auf Seite 68 des Verkaufsprospektes verwiesen.

Darüber hinaus erbringen die nach §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV zu nennenden Personen, die Anbieterin und Prospektverantwortliche, die FIM Finanz 2 GmbH, die Gründungsgesellschafterin und

Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, Herren Hans-Joachim Fleischer und Jan Lerke, keine Lieferungen und Leistungen.

Es ist wahrscheinlich, dass die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung künftig auch für bestehende und/oder noch zu gründende Immobiliengesellschaften im administrativen und operativen Bereich tätig wird, in die die Emittentin investiert. Ferner wird die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH die Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen und somit auch für die Emittentin sowie die Immobiliengesellschaften im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen unterstützen.

Finanzierungs- und Investitionsplan der FIM Finanz 2 GmbH (PROGNOSE)

Auf der Ebene der Emittentin besteht die Mittelverwendung im Abschluss von Finanzierungsverträgen mit konzerninternen Immobiliengesellschaften in Form einer Vergabe von Nachrangdarlehen (unmittelbare Anlageobjekte). Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die Immobiliengesellschaften nicht fest.

Für die Rückzahlung der zur Verfügung gestellten Nachrangdarlehen an die Emittentin kommen außerdem Mittel aus dem Cash-Pool der FIM Unternehmensgruppe in Betracht. Der Begriff Cash-Pooling oder Liquiditätsbündelung (engl. „cash“ = Liquidität und „pooling“ = zusammenführen) bezeichnet einen konzerninternen Liquiditätsausgleich durch ein zentrales, meist von der Konzernobergesellschaft übernommenes Finanzmanagement, das den Konzernunternehmen überschüssige Liquidität entzieht bzw. Liquiditätsunterdeckungen durch Gewährung von Krediten ausgleicht. Technisch wird hierzu bei der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ein zentraler „Master Account“ geführt, das sowohl die Geldanlagen als auch die Kreditaufnahmen der Tochtergesellschaften verwaltet. Erst wenn der konzerninterne Liquiditätsausgleich zur Erhaltung der Zahlungsfähigkeit nicht ausreicht, erfolgt ein Zugriff auf externe Geld- und Kapitalmärkte, etwa bei Banken. Der Begriff „konzerninterner Liquiditätsausgleich“ meint im Ergebnis, dass den Konzernunternehmen der FIM Unternehmensgruppe etwaige überschüssige Liquidität entzogen bzw. etwaige Liquiditätsunterdeckungen durch Gewährung finanzieller Mitteln aus dem Cash-Pool ausgeglichen werden können. Der konzerninterne Liquiditätsausgleich bietet den Konzernunternehmen die Möglichkeit, bei Bedarf zur Erhaltung der Zahlungsfähigkeit auf den Cash-Pool zurückzugreifen, welcher im vorliegenden Fall bei der Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH angesiedelt ist, um nicht auf externe Geld- und Kapitalmärkte (z.B. Banken) zugreifen zu müssen. Bilanziell erfolgt bei den Tochtergesellschaften im Falle von Geldanlagen ein Aktivtausch (statt „Forderungen aus Bankguthaben“: „Konzernforderungen“), bei Kreditaufnahmen je nach Verwendung der aufgenommenen Mittel entweder ein Passivtausch (bei der Verwendung zur Tilgung externer Schulden – statt „Bankverbindlichkeiten“: „Konzernverbindlichkeiten“) oder eine Aktiv-Passiv-Mehrung (bei der Kreditaufnahme zum Zweck der Tätigung von Investitionen – mehr Verbindlichkeiten, mehr Vermögen); Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Cash-Pooling

Die nachfolgende Übersicht stellt in Bezug auf die weiterhin geplanten Investitionen die Herkunft der einzusetzenden Mittel sowie deren Einsatz in Verbindung mit den Emissionskosten dar.

Bei der Darstellung des Investitions- und Finanzierungsplans handelt es sich um eine Prognose, die für die Geschäftsjahre 2020 bis 2021 aufgestellt wurde. Die Planung beruht im Wesentlichen auf dem weiteren plangemäßen Zufluss des Kapitals aus den Vermögensanlagen.

Finanzierungs- und Investitionsplan der FIM Finanz 2 GmbH (PROGNOSE)

Finanzierungsplan 2020 bis 2021

	absolut in Euro	in % der Gesamtfinanzierungs-mittel	in % des Nachrangdarlehens
1. Kapital Nachrangdarlehen	30.000.000,00	97,53%	100,00%
2. Eigenkapital (Agio)	213.125,00	0,69%	0,71%
3. Operative Erträge	548.125,00	1,78%	1,83%
4. Gesamtfinanzierungsmittel	30.761.250,00	100,00%	102,54%

Investitionsplan 2020 bis 2021

	absolut in Euro	in % des Gesamtinvestitions-volumens	in % des Nachrangdarlehens
5. Aufwand für den Erwerb der Anlageobjekte	30.000.000,00	97,53%	100,00%
6. Emissionskosten	736.250,00	2,39%	2,45%
7. Sonstige Aufwendungen	25.000,00	0,08%	0,08%
8. Gesamtinvestitionsmittel	30.761.250,00	100,00%	102,54%

Erläuterungen des Finanzierungsplans der FIM Finanz 2 GmbH

Fremdkapital (Nachrangdarlehen)

In dieser Position wird das Kapital ausgewiesen, das der Emittentin prognosegemäß aus der Emission der Nachrangdarlehen zufließen soll. Der Gesamtbetrag der Nachrangdarlehen beläuft sich auf Euro 30.000.000,-. Es handelt sich um Fremdkapital, welches als Endfinanzierung der künftigen Investitionen in die Vergabe von Finanzierungen an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende konzerninterne Immobiliengesellschaften für die Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekten dient.

Der Erwerbspreis des jeweiligen Nachrangdarlehens entspricht dem gewählten Anlagebetrag. Der Mindestanlagebetrag beträgt bei allen mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen Euro 5.000,-. Die Laufzeit der Vermögenanlagen ist unbestimmt. Die Laufzeit der Vermögensanlagen beginnt am Gewährungszeitpunkt, ist unbestimmt und endet durch Kündigung. Eine Kündigung der Vermögensanlagen kann sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit erfolgen. Die Mindestlaufzeit beginnt bei allen mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen am Gewährungszeitpunkt und endet bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ nach 24 Monaten, bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ nach 36 Monaten und bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ nach 48 Monaten. Somit haben alle Vermögensanlagen eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt im Sinne des § 5a VermAnlG. Die Kündigungsfrist beträgt bei allen vier Vermögensanlagen jeweils zwölf Monate. Nachfolgend ist eine Kündigung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen zum Ablauf weiterer zwölf Monate zulässig und zwar unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten. Daneben besteht das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Der Anleger hat gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Rückzahlung des Anlagebetrages. Die Rückzahlung erfolgt grundsätzlich spätestens am 14. Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit. Der Anleger hat während der Laufzeit der Vermögensanlagen – beginnend mit dem dem Gewährungszeitpunkt folgenden Monatsersten - gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Zahlung eines Zinses. Dieser beträgt bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ 5% p.a., bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ 5,5% p.a. und bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ 6% p.a., jeweils in Bezug auf den valutierten Anlagebetrag. Die Zinsen werden nachträglich monatlich gezahlt und sind am letzten Bankarbeitstag eines jeden Kalendermonats zur Zahlung fällig (Fälligkeitstag). Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung wird die Vermögensanlage nicht verzinst.

Neben den Nachrangdarlehen kann die Emittentin weiteres Fremdkapital für Investitionen nutzen. Eine zukünftige End- bzw. Zwischenfinanzierung über Fremdkapital ist in Abhängigkeit vom Platzierungserfolg sowie der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin nicht ausgeschlossen, denn mit dem Darlehensvertrag vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020 haben die beiden Vertragsparteien (FIM Finanz 2 GmbH und FIM Immobilien Holding Alpha GmbH) die Gewährung eines Darlehensvolumens in Höhe von bis zu Euro 30 Mio. durch Überweisung vereinbart. Damit wurden seitens der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH gegenüber der Emittentin Fremdmittel verbindlich zugesagt. Das Darlehensverhältnis ist als Kontokorrentverhältnis sowie mit einem qualifizierten Nachrang und Zahlungsverboten ausgestaltet. Die feste Vertragslaufzeit beträgt 20 Jahre. Der Zinssatz für das Darlehen wurde auf 7% festgesetzt, wobei diese jährlich zum Jahresende dem jeweiligen Darlehensstand belastet werden. Der Kontensaldo ist zum Vertragsende auszugleichen. Sofern der Darlehensnehmer nach Vertragsbeendigung mit der Rückzahlung in Verzug kommt, werden Verzugszinsen von 4% für den Verzugszeitraum zusätzlich fällig. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde seitens der Emittentin kein Gebrauch vom Darlehen gemacht. Selbst wenn die Finanzierung in Abhängigkeit vom Platzierungserfolg sowie der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin (auch) über die Inanspruchnahme des Darlehensvertrages erfolgen sollte, stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Darlehenssummen und/oder der Zeitpunkt der jeweiligen Inanspruchnahme nicht fest. Denn bei den zugesagten Euro 30 Mio. handelt es sich lediglich um einen gewährten Höchstrahmen, der keineswegs erschöpft werden muss. Folglich findet eine Berücksichtigung im Finanzierungsplan nicht statt.

Der Einsatz einer darüber hinausgehenden End- bzw. Zwischenfinanzierung auf Ebene der Emittentin über Fremdkapital ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung weder gegeben noch verbindlich zugesagt.

Die Prognosen sehen insgesamt die Aufnahme von Fremdkapital in Form von Nachrangdarlehen in Höhe von voraussichtlich Euro 30 Mio. vor, was einer angestrebten Fremdkapitalquote von 97,53% entspricht. Durch die Aufnahme von Fremdkapital zur Realisierung einer Investition kann ein sogenannter (positiver) Hebeleffekt entstehen. Dieser tritt ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen geringer ausfallen als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Ein Hebeleffekt bewirkt höhere Rückflüsse in Prozent bezogen auf das Eigenkapital, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital zu erzielen wären. Höhere Rückflüsse können zu höheren Ausschüttungen an die Anleger führen. Ein negativer Hebeleffekt tritt dann ein, wenn die auf das Fremdkapital zu zahlenden Zinsen höher ausfallen, als die aus der Investition erwarteten Rückflüsse. Dies könnte zu einer Minderung der Auszahlungen an die Anleger führen.

Eigenkapital: Agio

Die Höhe des Agios ist von der jeweiligen Vermögensanlage abhängig und beträgt bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ 1,5%, bei „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ 2,5% und bei „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ 2,25% des gezeichneten Anlagebetrages. Das Agio dient der teilweisen Deckung der Vertriebskosten und beträgt prognosegemäß in der dargestellten Finanzierungs- und Investitionsphase insgesamt ca. Euro 213.125,- (vgl. Voraussichtliche Ertragslage der Emittentin auf Seite 85 des Verkaufsprospektes).

Operative Erträge

Ausgewiesen sind die für 2020 bis 2021 prognostizierten und erfolgswirksam vereinnahmten und nicht zurückgezahlten Zuwendungen der Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH an die Emittentin sowie teilweise die aus den Finanzierungsverträgen generierten Zinserträge, soweit diese zur Finanzierung der Investitionen, d.h. der im Investitionsplan ausgewiesenen Posten, verwendet werden. Es handelt sich hierbei nicht um Leistungen auf Grundlage des zwischen der Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der FIM Finanz 2 GmbH abgeschlossenen Darlehensvertrages vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020. Ferner wurden die Erträge ausgewiesen, welche die Emittentin für die Verwaltung der Anlegergelder von der Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH bezahlt bekommt. Diese betragen prognosegemäß Euro 150.000,-. Es handelt sich hierbei nicht um Leistungen auf Grundlage des zwischen der Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der FIM Finanz 2 GmbH abgeschlossenen Darlehensvertrages vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020.

Erläuterungen des Investitionsplans

Aufwand für die Vergabe von Nachrangdarlehen an konzerninterne Immobiliengesellschaften

Die Emittentin wird prognosegemäß insgesamt Euro 30 Mio. für die Vergabe von Finanzierungen (Nachrangdarlehen) an zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehende Immobiliengesellschaften für die Realisierung von ebenfalls noch nicht feststehenden Immobilienprojekten aufwenden.

Emissionskosten

Die Emissionskosten bestehen aus Aufwendungen für den Vertrieb (Provisionen, Bestandspflege) und für die Konzeption und die Prospektierung des Angebots der Vermögensanlagen und betragen prognosegemäß insgesamt Euro 1.980.000,-, in der Finanzierungs- und Investitionsphase insgesamt Euro 736.250,-. Für die Vermittlung der Nachrangdarlehen werden Vermittlungsprovisionen in Höhe von durchschnittlich 4,9% des Gesamtemissionsvolumens und für die Bestandspflegeprovisionen in Höhe von 0,5% p.a. bezogen auf die platzierten Nachrangdarlehen gezahlt. Die Ausweitung der Werte über den Zeitpunkt der prognostizierten Vollplatzierung (2021) hinaus begründet sich damit, dass die Provisionen nach den geplanten Werten und Laufzeiten der Vermögensanlagen abgegrenzt wurden. Dies ist möglich, weil gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 5 HGB Aufwendungen und Erträge unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt werden müssen. Hierbei zeigt der aktive Rechnungsabgrenzungsposten (aRAP) Aufwendungen der nächsten Jahre, die bereits in der aktuellen Periode geleistet wurden (vgl. § 250 Abs. 1 HGB). Der passive Rechnungsabgrenzungsposten (pRAP) beinhaltet die erhaltenen Zahlungen, die einen Ertrag in der Folgeperiode darstellen (vgl. § 250 Abs. 2 HGB). Um somit dem Prinzip der periodengerechten Gewinnermittlung Rechnung zu tragen, werden beim aRAP die Vermittlungsprovisionen, die an die Vermittler der Nachrangdarlehen gezahlt wurden, auf die zum jeweiligen Nachrangdarlehen gehörige Laufzeit aufgeteilt.

Sonstige Aufwendungen

Ausgewiesen sind die Steuern sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (z.B. Beratungskosten, Kosten der Jahresabschlusserstellung und –prüfung) mit Ausnahme der gesondert ausgewiesenen Emissionskosten.

Investitionsvorhaben der Immobiliengesellschaften

Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen werden auf Ebene der Immobiliengesellschaften sowohl für den Erwerb von Immobilien (Gewerbe- bzw. Einzelhandelsimmobilien mit dem Schwerpunkt Lebensmitteleinzelhandel) als auch die Optimierung, Revitalisierung, Instandhaltung und Refinanzierung von Immobilien in nachhaltigen Lagen, welche bereits im Eigentum der jeweiligen Immobiliengesellschaft stehen, genutzt (mittelbare Anlageobjekte). Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen auf Ebene der Immobiliengesellschaften nicht genutzt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen die mittelbaren Anlageobjekte nicht fest. Es handelt sich folglich auch auf der Ebene der Immobiliengesellschaften um einen Blind-Pool.

Hinsichtlich der künftigen Investitionen der Immobiliengesellschaften stehen bestimmte Investitionskriterien fest, die die Mitglieder der Geschäftsführung bei ihren Entscheidungen zu berücksichtigen haben. Eine Darstellung der Investitionskriterien erfolgt im Abschnitt „Investitionskriterien für Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte)“ auf Seite 48ff. des Verkaufsprospektes.

Für die Realisierung der Anlagestrategie und Anlagepolitik sind die Nettoeinnahmen aus dieser Emission auf Ebene der Immobiliengesellschaften voraussichtlich nicht allein ausreichend. Aufgrund des Blind-Pools können zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung jedoch keine Angaben hinsichtlich der Fälligkeiten und Konditionen sowie etwaigen künftigen Fremdkapitalaufnahmen (z.B. Bankfinanzierungen) auf Ebene der Immobiliengesellschaften gemacht werden.

Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik und der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften sind nicht vorgesehen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Gesellschaftsverträge der Immobiliengesellschaften in puncto Unternehmensgegenstand zu ändern, wozu eine qualifizierte Mehrheit der Gesellschafter notwendig wäre. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist Herr Hans-Joachim Fleischer Alleingesellschafter vieler Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe (z.B. FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, der FIM Immobilien Holding Beta GmbH, FIM Immobilien Holding Gamma GmbH). Darüber hinaus bestehen keine weiteren Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik.

Anlageziel der Vermögensanlagen auf Ebene der Immobiliengesellschaften ist es, u.a. mit Mitteln aus den Finanzierungsverträgen Immobilienprojekte zu realisieren, um eine renditeorientierte Verwertung von Immobilien und Grundstücken (langfristige Erträge aus der Vermietung von Immobilien und/oder Erträge aus der Veräußerung von Immobilien) zu ermöglichen.

Die Anlagepolitik der Vermögensanlagen auf Ebene der Immobiliengesellschaften sieht unmittelbare Investitionen in Immobilienprojekte vor. Bei der Identifikation und Auswahl von möglichen Immobilienprojekten konzentriert sich die FIM Unternehmensgruppe seit ihrem Bestehen auf den Bereich Einzelhandelsimmobilien, dies wiederum mit klarem Schwerpunkt im Bereich der Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien. 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.

Die Anlagestrategie der Vermögensanlagen auf Ebene der Immobiliengesellschaften besteht darin, aus der Realisierung von Immobilienprojekten und gleichzeitiger Einhaltung der Anlagepolitik und Investitionskriterien positive wirtschaftliche Ergebnisse zu erzielen, die eine Zins- und Rückzahlung an die Emittentin ermöglicht.

Mittelbare Anlageobjekte

Bei den auf Ebene der Immobiliengesellschaften künftig zu realisierenden Immobilienprojekten wird es sich um mittelbare Anlageobjekte der Emittentin handeln. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen keine mittelbaren Anlageobjekte fest. Die nachfolgend beschriebenen Investitionskriterien sollen jedoch im Rahmen von künftigen Investitionsentscheidungen auf Ebene der Immobiliengesellschaften berücksichtigt werden.

Investitionskriterien für Immobilienprojekte (mittelbare Anlageobjekte)

Folgende Investitionskriterien sind vor jeder Investition zu beachten, wobei diese nicht kumulativ, sondern alternativ zu sehen sind, d.h. nicht alle aufgeführten Kriterien müssen gleichzeitig erfüllt sein. Ferner können neben dem Erwerb von Immobilien, die den nachstehend beschriebenen Investitionskriterien entsprechen, in Anhängigkeit der zur Verfügung stehenden Mittel auch Investitionen in die sich bereits im Bestand der Immobiliengesellschaften befindlichen Immobilien (z.B. in die Optimierung, Revitalisierung, Instandhaltung und Refinanzierung von Immobilien in nachhaltigen Lagen) getätigt werden, für die die nachstehend beschriebenen Investitionskriterien Geltung finden.

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

Investitionsstrategie

Die FIM Unternehmensgruppe (vgl. hierzu das auf Seite 64 des Verkaufsprospektes abgebildete Organigramm) konzentriert sich seit ihrer Gründung auf den Bereich Einzelhandelsimmobilien, dies wiederum mit klarem Schwerpunkt auf den 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 bieten 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 in 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, 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.

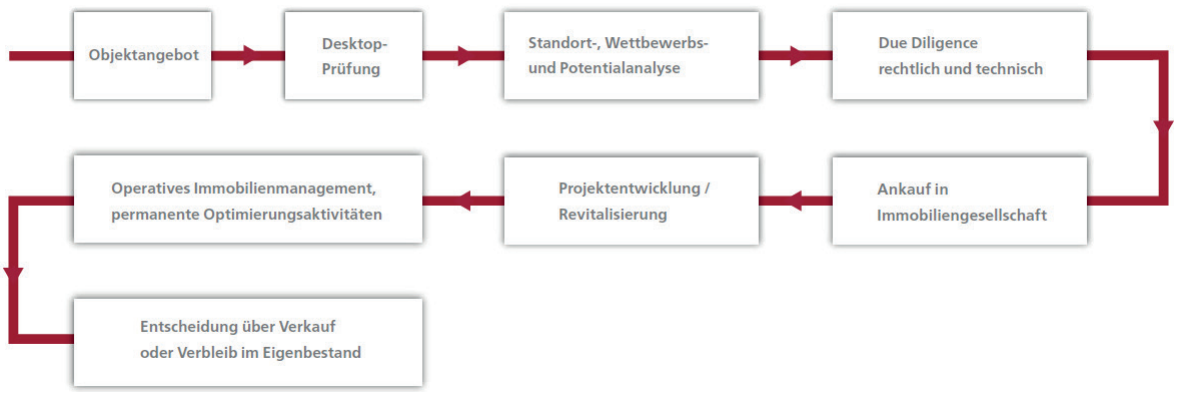
Angekauft werden innerhalb dieser Immobilienart Objekte unterschiedlicher Größenordnung. Jedoch sind Wohnimmobilien nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Es wird insgesamt auf ein diversifiziertes Portfolio, insbesondere in Bezug auf Bundesländer, Regionen, Städte, Mieterauswahl, Objektgrößen, Einzelstandorten bzw. kleinere Fachmarktzentren, geachtet. Diese Diversifikation innerhalb der Investitionsobjekte stellt aus Sicht der Anbieterin einen weiteren wichtigen Mosaikstein, der zu einer deutlichen Steigerung der Sicherheit des Gesamtkonzeptes 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 schnellen Anstieg weiterer Stiller Reserven liefern kann.

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. Diese 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 einem 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.

Jede potentielle Immobilie, für die eine interne Desktop-Prüfung (Durchsicht von Verkaufsexposés sowie Filterung geeigneter Immobilien) positiv abgeschlossen wurde und eine 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. 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/des Betreiber/s, Kaufkraftabschöpfungsquoten und vieles mehr. Dies alles erfolgt, um die Nachhaltigkeit und gegebenenfalls auch weiteres Wertsteigerungspotential des Standortes nachvollziehen zu können.

Die Umsetzung der sich im Rahmen der Projektentwicklung und/oder Revitalisierung ergebenden Optimierungsmaßnahme einer angekauften Einzelhandelsimmobilie nimmt in Abhängigkeit von der Komplexität der notwendigen Maßnahmen und der rechtlichen Vertragssituation in der Regel zwischen einem halben und fünf Jahren in Anspruch.

Nach erfolgter Optimierung wird in Abhängigkeit von der dann neuen Grundrendite der Immobilie sowie der zukünftigen Einschätzung der Nachhaltigkeit und der zukünftigen Einschätzung des weiteren Wertsteigerungspotentials 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.

Die im Bestand bleibenden Immobilien werden innerhalb der FIM Unternehmensgruppe durch ein operatives Immobilienmanagement betreut. Nach weiteren ca. sechs bis neun Jahren ist voraussichtlich der Zeitpunkt erreicht, an dem eine erneute Optimierungsmaßnahme sinnvoll erscheint, womit sich der Prozess entsprechend fortsetzt.

Weitere Angaben über das Anlageziel und die Anlagepolitik der Vermögensanlagen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 bis 8 VermVerkProspV für die Ebene der Immobiliengesellschaften

Die folgenden Angaben gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 bis 8 VermVerkProspV beziehen sich ausschließlich auf die auf Ebene der Immobiliengesellschaften zu realiserenden mittelbaren Anlageobjekte.

Der Anbieterin und Prospektverantwortlichen, der FIM Finanz 2 GmbH, und den Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Hans-Joachim Fleischer und Herrn Jan Lerke steht oder stand das Eigentum an den mittelbaren Anlageobjekten oder an wesentlichen Teilen derselben zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht zu. Diesen Personen steht auch aus anderen Gründen keine dingliche Berechtigung an den mittelbaren Anlageobjekten zu.

Es bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen der mittelbaren Anlageobjekte.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der mittelbaren Anlageobjekte, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, nicht gegeben.

Behördliche Genehmigungen (z.B. baurechtliche und ordnungsrechtliche Genehmigungen) in Bezug auf die mittelbaren Anlageobjekte sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht erforderlich.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden keine Verträge über die Anschaffung oder Herstellung der mittelbaren Anlageobjekte oder wesentlicher Teile davon geschlossen.

Es existieren zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Bewertungsgutachten für die mittelbaren Anlageobjekte.

Die nach § 3 VermVerkProspV zu nennende Anbieterin und Prospektverantwortliche, FIM Finanz 2 GmbH, emittiert die angebotenen Vermögensanlagen und investiert die Nettoeinnahmen aus dem Angebot der Vermögensanlagen in die Finanzierung konzernprivilegierter Immobiliengesellschaften.

Die nach § 7 VermVerkProspV zu nennende Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, ist Muttergesellschaft vieler Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe (vgl. die auf Seite 64 des Verkaufsprospektes abgebildete Beteiligungsstruktur). Insoweit übernimmt sie im Rahmen der konzernübergreifenden Geschäftsführung der Herren Fleischer und Lerke administrative und operative Tätigkeiten für die Emittentin sowie andere Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe. Auch unterstützt die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH die Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen im Rahmen ihrer jeweiligen Investitionsentscheidungen. Weiterhin hat die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Jahr 2019 für die anfallenden Konzeptionskosten Zahlungen an die Emittentin in Höhe von Euro 10.000,- geleistet. Im Jahr 2020 wird die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an die Emittentin außerdem Zahlungen für die Verwaltung der entsprechenden Anlegergelder in Höhe von Euro 100.000,- und ab 2021 bis einschließlich 2022 in Höhe von je Euro 50.000,- p.a. leisten. Es handelt sich hierbei jeweils nicht um Leistungen auf Grundlage des zwischen der Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der FIM Finanz 2 GmbH abgeschlossenen Darlehensvertrages vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020. Es ist zudem wahrscheinlich, dass die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch künftig für bestehende und/oder noch zu gründende Immobiliengesellschaften im administrativen und operativen Bereich tätig wird, in die die Emittentin investiert. Ferner wird die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH auch weiterhin die Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen im Rahmen von Investitionsentscheidungen unterstützen.

Die nach § 12 VermVerkProspV zu nennenden Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Hans-Joachim Fleischer und Herr Jan Lerke, erbringen für die Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche, die FIM Finanz 2 GmbH, für die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH sowie für die übrigen Immobiliengesellschaften Lieferungen und Leistungen im Rahmen ihrer jeweiligen Geschäftsführungstätigkeit. Sie übernehmen im Rahmen der konzernübergreifenden Geschäftsführung administrative und operative Tätigkeiten (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt „Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin - § 12 Absatz 1 Nr. 1-6 (Nr. 1) VermVerkProspV“ auf Seite 69, „§ 12 Abs. 2 Nr. 1-4 VermVerkProspV“ auf Seite 72f. und „§ 12 Absatz 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV“ auf Seite 75f. des Verkaufsprospektes) für die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, die Emittentin sowie andere Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe. Ferner erbringen die beiden Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin - im Rahmen der konzernübergreifenden Geschäftsführung der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH - für die Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe und somit auch die Emittentin Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte, indem sie diese im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen und damit im Rahmen von Investitionsentscheidungen unterstützen (werden). Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind – wie bereits ausgeführt - beide für die Muttergesellschaft der Emittentin, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH als Geschäftsführer tätig. Mit einem Darlehensvertrag vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020 haben die Emittentin und die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH den rechtlichen Rahmen für die Gewährung eines Darlehensbetrages in Höhe von Euro 30 Mio. durch Überweisung geschaffen. Das Darlehensverhältnis ist als Kontokorrentverhältnis sowie mit einem qualifizierten Nachrang und Zahlungsverboten ausgestattet. Zum Inhalt des geschlossenen Kontokorrentvertrages wird auf die Ausführungen zum § 7 Absatz 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV auf Seite 68 des Verkaufsprospektes verwiesen.

Darüber hinaus erbringen die nach §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV zu nennenden Personen, die Anbieterin und Prospektverantwortliche, die FIM Finanz 2 GmbH, die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, Herren Hans-Joachim Fleischer und Jan Lerke, keine Lieferungen und Leistungen.

Es ist jedoch wahrscheinlich, dass die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH – für die Herr Fleischer und Herr Lerke als Geschäftsführer tätig sind - auch für bestehende und/oder noch zu gründende Immobiliengesellschaften im administrativen und operativen Bereich tätig wird, in die die Emittentin künftig

investiert. Es ist weiterhin möglich, dass die FIM Immobilien Holding für Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe und somit auch die Emittentin und die Immobiliengesellschaften im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen GmbH tätig wird und diese im Rahmen von Investitionsentscheidungen unterstützt. Es ist schließlich nicht auszuschließen, dass die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH der FIM Finanz 2 GmbH aufgrund des oben genannten Darlehensvertrages künftig Darlehen auszahlt. Zum Inhalt des geschlossenen Kontokorrentvertrages wird auf die Ausführungen zum § 7 Absatz 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV auf Seite 68 des Verkaufsprospektes verwiesen.

Finanzierungs- und Investitionspläne der Immobiliengesellschaften

Auf der Ebene der Immobiliengesellschaften wird die Mittelverwendung in der Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) bestehen. Es handelt sich daher auf der Ebene der Investitionen der Immobiliengesellschaften um einen Blind-Pool.

Die Immobiliengesellschaften, die die Emittentin zu finanzieren plant, stehen noch nicht fest, so dass diesbezüglich zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Angabe erfolgen kann. Ebenso steht nicht fest, in welcher Höhe seitens der Emittentin in einzelne mittelbare Anlageobjekte investiert werden soll. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht lediglich fest, dass Nachrangdarlehen in Höhe von Euro 30 Mio. aufgenommen werden sollen und damit die Finanzierung von konzernangehörigen Immobiliengesellschaften bezweckt ist. Der Blind-Pool-Charakter macht eine abschließende Betrachtung der Mittelverwendung auf Ebene der Immobiliengesellschaften zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung jedoch unmöglich. Auch steht noch nicht fest, wie viel der Emittentin aus dem prospektgegenständlichen Angebot zufließen wird. Folglich können auf Ebene der jeweiligen Immobiliengesellschaften keine Aussagen zu deren voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten getroffen werden. Da es sich um einen Blind-Pool handelt, können auf Ebene der jeweiligen Immobiliengesellschaften auch keine belastbaren Aussagen zur Fremdfinanzierung, zu Konditionen und Fälligkeiten von Eigen- und Fremdmitteln und Fremdkapitalquote sowie zu etwaigen Hebeleffekten getroffen werden. Auf der Ebene der Immobiliengesellschaften ist der Einsatz weiteren Fremdkapitals (z.B. Bankfinanzierungen) jedoch vorgesehen. Mit welchen Zinsen und Konditionen hierbei zu rechnen ist, kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht seriös dargelegt werden. Dies wird erst möglich sein, wenn die Immobiliengesellschaft(en) und die damit einhergehenden unmittelbaren Anlageobjekte feststehen. Es ist möglich, dass das sog. Core Capital (≈ Kernkapital), das von den Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe in Form von Gewinnrücklagen und Jahresüberschüssen erwirtschaftete Eigenkapital, ebenfalls zur Finanzierung und den Erwerb von mittelbaren Anlageobjekten herangezogen wird. Weiterhin ist nicht ausgeschlossen, dass das Stammkapital (Eigenkapital) der Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe (die meisten weisen eine GmbH-Rechtsform auf), für Investitionszwecke herangezogen wird. Die Stammeinlagen sind nicht verzinslich und nicht rückzahlbar. Ob die zusätzlich zu den Nachrangdarlehen aufgezählten Finanzierungsmittel jedoch tatsächlich und ggf. in welcher Höhe und mit welchen Konditionen von der/den Immobiliengesellschaft(en) in Anspruch genommen werden, wird sich erst mit Fortlauf der Emission sowie der sukzessiv erfolgenden Investitionen der Emittentin zeigen. Folglich ist eine Darstellung der Finanzierungs- und Investitionspläne auf der Ebene der Immobiliengesellschaft(en) zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung weder möglich noch seriös.

Realisierungsgrad auf Ebene der Immobiliengesellschaften (mittelbare Anlageobjekte)

Da zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf Ebene der Immobiliengesellschaften keine mittelbaren Anlageobjekte feststehen, können keine Aussagen zu Immobilienprojekten (d.h. Mittelverwendungsverträgen, Beschreibungen von Immobilien/-projekten, Art der Investitionen etc.) getroffen werden.

Die Vermögensanlagen (Nachrangdarlehen)

Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen

Art der angebotenen Vermögensanlagen

Mit diesem Verkaufsprospekt werden Vermögensanlagen in Form von Nachrangdarlehen mit den Emissionsbezeichnungen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ zum Erwerb angeboten. Die einzelnen Nachrangdarlehen sind mit unterschiedlichen Zinssätzen, Laufzeiten sowie Kündigungsfristen ausgestaltet, weisen jedoch allesamt eine Nachrangvereinbarung samt vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre auf, auf die in diesem Abschnitt näher eingegangen wird (vgl. Abschnitte „Rangstellung“ auf Seite 57 des Verkaufsprospektes sowie „Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre/Zahlungsverbot“ auf Seite 56 des Verkaufsprospektes).

Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen

Der Gesamtbetrag der von der Emittentin angebotenen Vermögensanlagen beträgt Euro 30.000.000,- (Euro 30 Mio.). Der Gesamtbetrag ist nicht auf die angebotenen Vermögensanlagen aufgeteilt.

Erwerbspreis der angebotenen Vermögensanlagen

Der Erwerbspreis entspricht dem gewählten Anlagebetrag des Anlegers. Bei Erbringung des Mindestanlagebetrages beträgt der Erwerbspreis bei allen vier mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen Euro 5.000,-. Höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein.

Neben dem Erwerbspreis hat der Anleger ein Agio zu leisten. Die Höhe des Agios ist von der jeweiligen Vermögensanlage abhängig und beträgt

bei „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“: 1,5%,
bei „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“: 2,5% sowie
bei „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“: 2,25%

des gezeichneten Anlagebetrages.

Rechtliche Grundlagen des Angebotes

Rechtsgrundlage für die mit den Nachrangdarlehen verbundenen Rechte sind §§ 488ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Hiernach ist der Anleger verpflichtet, der Emittentin einen Geldbetrag in der vorher vereinbarten Höhe zur Verfügung zu stellen und die Emittentin, dem Anleger den vorher vereinbarten Zins zu zahlen und das zur Verfügung gestellte Nachrangdarlehen zurückzuerstatten. Der weitere Inhalt von Nachrangdarlehen, insbesondere die Rangstellung der Rückzahlungsansprüche, ist jedoch nicht näher gesetzlich geregelt, so dass sich das Rechtsverhältnis der Anleger zu der Emittentin ausschließlich aus den in im Verkaufsprospekt auf Seite 110ff. abgedruckten Bedingungen der Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ ergeben, in dem Einzelheiten wie die Höhe der Zinsen, Mindestlaufzeit, Nachrangigkeit des Rückzahlungsanspruchs, Zahlungsverbote, Kündigung etc. geregelt sind.

Die Anlage des Anlegers erfolgt unmittelbar bei der Emittentin und nicht über einen Treuhänder.

Gewährungszeitpunkt

Die Vermögensanlagen gelten am Tag der Zurverfügungstellung des vollständigen Anlagebetrages (d.h. des gezeichneten Anlagebetrages ohne Ausgabeaufschlag) auf dem Konto der Emittentin als gewährt und sind ab dem dem Gewährungszeitpunkt folgenden Monatsersten zinsberechtigt. Der Gewährungszeitpunkt stellt auch den Beginn der Laufzeit der Vermögensanlagen dar.

Hauptmerkmale der Anteile/Abweichende Rechte und Pflichten der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Bei den von den Anlegern erworbenen Anteilen handelt es sich um Nachrangdarlehen. Die Anleger erwerben keine GmbH-Anteile und werden somit nicht Gesellschafter der Emittentin. Aufgrund dessen haben sie ganz andere Rechte und Pflichten als die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Die Rechte und Pflichten der zukünftigen Anleger werden in dem folgenden Abschnitt „Hauptmerkmale der Nachrangdarlehen zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)“ auf Seite 54f. und die Rechte und Pflichten der Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden in dem Abschnitt „Hauptmerkmale der GmbH-Anteile der Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Abweichende Rechte und Pflichten)“ auf Seite 54f. des Verkaufsprospektes dargestellt.

Hauptmerkmale der Nachrangdarlehen zukünftiger Anleger (Rechte und Pflichten)

Zinsrecht (§ 4 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ auf Seite 111, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ auf Seite 114 und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ auf Seite 117 des Verkaufsprospektes);

Ordentliches Kündigungsrecht bzgl. Vermögensanlagen (§ 6 Abs. 1 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ auf Seite 111f., „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ auf Seite 114f. und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ auf Seite 117f. des Verkaufsprospektes);

Rückzahlungsanspruch (§ 5 Abs. 2 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ auf Seite 111, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ auf Seite 114 und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ auf Seite 117);

Recht auf Übertragung (§ 5 Abs. 3 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ auf Seite 111, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ auf Seite 114 und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ auf Seite 117 des Verkaufsprospektes) mit Zustimmung der Emittentin;

Recht auf Eintragung in das Anlegerregister sowie auf Einsicht in das Anlegerregister, soweit die Einsichtnahme ausschließlich Informationen über den Anleger selbst und/oder seine eigenen Daten betrifft (§ 2 Abs. 2 und 3 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ auf Seite 111, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ auf Seite 114 und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ auf Seite 117 des Verkaufsprospektes);

Mitteilungspflicht über Änderung der Stammdaten (§ 2 Abs. 2 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ auf Seite 111, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ auf Seite 114 und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ auf Seite 117 des Verkaufsprospektes);

Pflicht zur Erbringung des gezeichneten Anlagebetrages (§ 2 Abs. 1 Satz 2 Hs. 2 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ auf Seite 110, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ auf Seite 113 und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ auf Seite 116 des Verkaufsprospektes);

Pflicht zur Tragung der mit der Übertragung der Nachrangdarlehen verbundenen Kosten (§ 5 Abs. 3 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ auf Seite 111, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ auf Seite 114 und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ auf Seite 115 des Verkaufsprospektes).

Hauptmerkmale der GmbH-Anteile der Gesellschafterin der Emitentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (Abweichende Rechte und Pflichten)

Pflicht zur Erbringung der Stammeinlage;

Informations- und Kontrollrecht;

Recht auf Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung;

Recht auf Teilnahme an der Beschlussfassung (z.B. Abtretung bzw. Veräußerung von Geschäftsanteilen, Änderung des Gesellschaftsvertrages oder Auflösung der Gesellschaft bei einer Mehrheit von 75% der Stimmen aller vorhandenen Gesellschafter, wobei Herr Hans-Joachim Fleischer alleiniger Gesellschafter der Emittentin ist);

Recht auf Ergebnisbeteiligung; kein Recht auf Zahlung jährlicher Zinsen;

Recht auf ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages;

Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös;

Recht auf Bestellung/Abberufung der Mitglieder der Geschäftsführung oder Prokuristen;

Pflicht zur Feststellung des Jahresabschlusses und Bestimmung über die Ergebnisverwendung.

Ehemalige Gesellschafter

Es existieren keine ehemaligen Gesellschafter der Emittentin, denen Ansprüche aus ihrer Beteiligung bei der Emittentin zustehen.

Zinsrechte

Zinssatz und Zinszahlungen

Der Anleger hat während der Laufzeit der Vermögensanlagen – beginnend mit dem dem Gewährungszeitpunkt (d.h. dem Tag der Gutschrift des Anlagebetrages auf dem Konto der Emittentin) folgenden Monatsersten - gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Zahlung eines Zinses bezogen auf den valutierten (eingezahlten) Anlagebetrag.

Der Zins beträgt

bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“: 5% p.a. bezogen auf den valutierten Anlagebetrag;

bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“: 5,5% p.a. des valutierten Anlagebetrages;

bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“: 6% p.a. des valutierten Anlagebetrages.

Zinstermin

Die Zinsen werden bei den Vermögensanlagen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ 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 werden die Vermögensanlagen nicht verzinst.

Laufzeit, Kündigungsrechte

Die Laufzeit der Vermögensanlagen beginnt 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 Kündigung der Vermögensanlagen kann sowohl durch den Anleger als auch durch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit erfolgen.

Die Mindestlaufzeit beginnt bei allen mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen am Gewährungszeitpunkt und endet

bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ nach 24 Monaten,

bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ nach 36 Monaten und

bei der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ nach 48 Monaten.

Somit haben alle Vermögensanlagen eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt im Sinne des § 5a VermAnlG. Die Kündigungsfrist beträgt bei allen drei Vermögensanlagen zwölf Monate.

Nachfolgend ist eine Kündigung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen zum Ablauf weiterer zwölf Monate zulässig und zwar unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten. Daneben besteht sowohl für Anleger als auch die Emittentin das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Die Kündigung des Anlegers hat in Textform (z.B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin zu erfolgen. Die Kündigung der Emittentin hat durch Bekanntmachung in Textform (z.B. Brief, Fax oder E-Mail) an die im Anlegerregister zuletzt erfasste/n Anschrift/Kontaktdaten des Anlegers zu erfolgen.

Rückzahlungsanspruch

Der Anleger hat gegen die Emittentin grundsätzlich einen Anspruch auf Rückzahlung des valutierten Anlagebetrages.

Bei den Vermögensanlagen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ erfolgt die Rückzahlung grundsätzlich spätestens am 14. Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit.

Vorinsolvenzliche Durchsetungssperre/Zahlungsverbot

Wenn und soweit durch die teilweise oder vollständige Erfüllung eines oder mehrerer oder sämtlicher Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen (z.B. Rückzahlung, Zinsen und andere Nebenforderungen) eines oder mehrerer oder sämtlicher Anleger bei der Emittentin mindestens ein Insolvenzeröffnungsgrund im Sinne des § 1 Ziff. 9 der Nachrangdarlehensbedingungen entstehen würde oder bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund im Sinne des § 1 Ziffer 9 der Nachrangdarlehensbedingungen besteht, kann der Anleger oder können die Anleger diesen Anspruch oder diese Ansprüche nicht in rechtlich verbindlicher Weise außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzen (Zahlungsverbot für die Emittentin).

Das Zahlungsverbot gilt für unbestimmte Dauer bis zu dem Zeitpunkt, in dem durch die Erfüllung eines oder mehrerer oder sämtlicher Ansprüche bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht mehr herbeigeführt wird und (das heißt: gleichzeitig) ein Insolvenzeröffnungsgrund außerhalb eines Insolvenzverfahrens nicht besteht oder alle anderen Gläubiger der Emittentin der Aufhebung des Zahlungsverbotes zugestimmt haben. Das heißt, dass Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen erst dann rechtlich verbindlich außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzbar sind, wenn das Zahlungsverbot weggefallen ist.

Zahlstellen oder andere Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen

Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführt, ist die FIM Finanz 2 GmbH (Geschäftsanschrift: Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg) in eigener Durchführung. Die Emittentin ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen und die Benennung einzelner Zahlstellen zu widerrufen. Weitere Zahlstellen oder andere Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen, wurden nicht eingerichtet.

Mitwirkungsrechte

Nach den gesetzlichen Bestimmungen obliegt die Vertretung der Emittentin allein den Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin. Dem Anleger werden keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte, wie Teilnahme an und Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung gewährt.

Mitwirkungspflicht

Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, sind die Anleger verpflichtet, Änderungen des Namens (z.B. infolge einer Heirat), der Anschrift oder anderer für die Verwaltung der Vermögensanlagen relevanter Daten (wie z.B. Kontoverbindung) der Emittentin unverzüglich anzuzeigen. Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung an die im Anlegerregister eingetragenen Anleger zu leisten.

Rangstellung

Die Ansprüche aus den Vermögensanlagen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ einschließlich Zinszahlungen begründen unmittelbare, nachrangige und nicht dinglich besicherte Forderungen gegen die Emittentin. Die Forderungen aus den Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ 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 ein doppelter Nachrang, weil nicht nur eine Vergabe von Nachrangdarlehen vom Anleger an die Emittentin, sondern auch seitens der Emittentin an konzerninterne Immobiliengesellschaften erfolgt.

Liquidationserlös

Die Anleger haben keine Rechte an den Vermögensgegenständen und Rechten der Emittentin und sind auch nicht am Liquidationserlös der Emittentin beteiligt.

Übertragbarkeit der Vermögensanlagen

Die Übertragung der Rechte und Pflichten des Anlegers aus den Vermögensanlagen sowie die Vermögensanlagen selbst sind mit Zustimmung der Emittentin durch Abtretung jederzeit möglich. Die Übertragung kann ab einem Anlagebetrag von Euro 5.000,- erfolgen. Höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein. Die mit der Übertragung verbundenen Kosten sind vom Anleger zu tragen. Im Falle des Todes des Anlegers treten die Erben an dessen Stelle.

Freie Handelbarkeit der Vermögensanlagen

Da der Anleger die Vermögensanlagen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ auf Dritte jederzeit übertragen kann, sind sie auch handelbar. Die Übertragung kann jedoch nur ab einem Anlagebetrag von Euro 5.000,- erfolgen. Höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein. Des Weiteren gibt es derzeit keinen organisierten Markt, an dem die Nachrangdarlehen der Emittentin gehandelt werden. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den Anleger oder gegebenenfalls durch Vermittlung der Emittentin/Anbieterin möglich. Schließlich bedarf die Übertragung der Zustimmung der Emittentin. Aufgrund der vorgenannten Voraussetzungen der Übertragung sowie des Fehlens eines organisierten Marktes ist die freie Handelbarkeit stark eingeschränkt.

Bekanntmachungen

Die die Anleger betreffenden Bekanntmachungen erfolgen in Textform (z.B. Brief, Fax oder E-Mail) an die im Anlegerregister der Emittentin zuletzt erfasste/n Anschrift/Kontaktdaten des Anlegers, soweit spezialgesetzliche Vorschriften (z.B. Vermögensanlagengesetz - VermAnlG) nicht eine anderweitige Veröffentlichungsform vorsehen (vgl. hierzu z.B. §§ 11 Abs. 1 Satz 5, 9 Absatz 2 Satz 1 VermAnlG, wo ein Nachtrag zum Verkaufsprospekt in der Form zu veröffentlichen ist, dass er 1. auf der Internetseite des Anbieters und im Bundesanzeiger veröffentlicht wird oder 2. auf der Internetseite des Anbieters veröffentlicht und bei den im Verkaufsprospekt benannten Zahlstellen zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird; dies ist im Bundesanzeiger bekannt zu machen).

Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand

Hinsichtlich des anzuwendenden Rechts sowie des Gerichtsstandes gelten die gesetzlichen Regelungen.

Einzelheiten der Zahlung des Zeichnungs- oder Erwerbspreises, insbesondere die Kontoverbindung

Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt

Für den Erwerb der Vermögensanlagen mit den Emissionsbezeichnungen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ ist die Übermittlung des vollständig ausgefüllten und von dem Anleger eigenhändig unterschriebenen Zeichnungsscheins Voraussetzung. Die Zeichnung der Vermögensanlagen durch den Anleger wird mit Annahme des Zeichnungsscheins durch die FIM Finanz 2 GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer, wirksam.

Die Annahme durch die Geschäftsführung der Emittentin setzt einen vollständigen und richtig ausgefüllten Zeichnungsschein voraus, insbesondere muss der Anleger angeben, wie hoch sein Anlagebetrag sein soll.

Auf dem Zeichnungsschein bestätigt der Anleger u.a., dass er den Verkaufsprospekt einschließlich etwaiger Nachträge, die Informationen für den Verbraucher mit der Widerrufsbelehrung, das jeweilige Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie eine Durchschrift des Zeichnungsscheins erhalten hat.

Die Stelle, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennimmt, ist die FIM Finanz 2 GmbH, Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg.

Einzahlungen, Zahlungsweise

Die Überweisung des Erwerbspreises zzgl. des Agios erfolgt auf das Konto der FIM Finanz 2 GmbH bei der Sparkasse Mainfranken Würzburg, IBAN: DE91 7905 0000 0048 3379 68, BIC: BYLADEM1SWU. Im Verwendungszweck hat der Anleger Name und Vorname sowie - je nach Wahl der Vermögensanlage - „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ oder „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ anzugeben.

Der Erwerbspreis zzgl. des Agios ist dreißig Tage nach Zugang des von der Emittentin angenommenen Zeichnungsscheins beim Anleger zur Zahlung fällig. Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, einen Ausgabeaufschlag (Agio) bei der Aufnahme des Nachrangdarlehens zu erheben. Die Regelung wurde deshalb so ausgestaltet, um dem Vertrieb eine Flexibilität dahingehend zu ermöglichen, langjährigen Bestandskunden oder Anlegern mit größeren Zeichnungssummen einen „Nachlass“ gewähren zu können. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf das Ergebnis der FIM Finanz 2 GmbH, da ein etwaiger „Agio-Nachlass“ von der Vertriebsprovision des jeweiligen Vermittlers abgezogen würde.

Die Anleger erhalten über den Eingang der Zahlungen (Gutschrift auf dem Konto) eine Mitteilung von der Emittentin.

Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlagen abzielen

Das Angebot erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Die Vermögensanlagen richten 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 den angebotenen Vermögensanlagen (siehe Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ Seite 27 bis Seite 36) angemessen beurteilen zu können. Die Anleger müssen über einen Wohnsitz/Sitz in der Bundesrepublik Deutschland und deutsche Steueridentifikationsnummer verfügen.

Der Anlagehorizont des Anlegers sollte je nach Vermögensanlage und konkreter Laufzeit auf eine kurz-, und/oder mittelfristige Investition in Unternehmensfinanzierungen und Immobilienprojekte ausgerichtet sein. Die Laufzeit der Vermögensanlagen ist unbestimmt. Eine erstmalige ordentliche Kündigung ist

zum Ablauf einer Mindestlaufzeit von 24, 36 bzw. 48 (d.h. je nach gewählter Vermögensanlage) unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zulässig. Nach Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit können die Vermögensanlagen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Ablauf von weiteren zwölf Monate ordentlich gekündigt werden.

Der Anleger sollte wirtschaftlich fähig sein, Verluste, die sich aus den Vermögensanlagen 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 im Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ – „Maximalrisiko“ auf Seite 27 des Verkaufsprospektes ausführlich dargestellt ist.

Es wird empfohlen, individuellen fachlichen Rat durch eine unabhängige Beratung einzuholen.

Kein Angebot in verschiedenen Staaten

Das Angebot erfolgt nur in der Bundesrepublik Deutschland. Da ein gleichzeitiges Angebot in verschiedenen Staaten nicht erfolgt und auch nicht vorgesehen ist, existieren auch keine einzelnen Teilbeträge, in die das Gesamtemissionsvolumen der Vermögensanlagen unterteilt ist.

Zeichnungsfrist, Schließungsmöglichkeit

Das öffentliche Angebot der Vermögensanlagen mit der Emissionsbezeichnung „FIM Einzelhandelsinvest 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ beginnt gemäß § 9 Absatz 1 VermAnlG einen Tag nach Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes. Die Zeichnungsfrist endet mit Vollplatzierung der Vermögensanlagen, jedoch spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes. Zur Fortführung des öffentlichen Angebotes über die Dauer der Gültigkeit des Verkaufsprospektes hinaus ist ein Fortführungsverkaufs-prospekt rechtzeitig bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu hinterlegen sowie zu veröffentlichen.

Die Emittentin ist durch Beschluss der Geschäftsführung ohne Angabe von Gründen und ohne Zustimmung der Anleger berechtigt, die Zeichnung jederzeit vorzeitig zu schließen. Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit und ohne Angaben von Gründen, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption

Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung behandelt die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlagen. Grundlage der Ausführungen in diesem Abschnitt, sowie im gesamten Verkaufsprospekt ist das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltende nationale Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, veröffentlichte Verwaltungsanweisungen, aktuelle Rechtsprechung der Finanzgerichte) der Bundesrepublik Deutschland. Zur Darstellung der steuerlichen Konzeption werden steuerliche Fachausdrücke verwendet, die nicht mit dem allgemeinen Sprachgebrauch übereinstimmen müssen. Sollte der Anleger nicht mit der Verwendung dieser Fachausdrücke vertraut sein, sollten zum Verständnis des Textes entsprechend qualifizierte Berater (z.B. Steuerberater) in Anspruch genommen werden.

Die nachfolgenden Erläuterungen gelten für im Inland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Anleger, die der Emittentin ein Nachrangdarlehen als Anleger gewähren und die Vermögensanlagen im Privatvermögen halten. Zählen die Vermögensanlagen dagegen zum Betriebsvermögen des Anlegers ergeben sich abweichende steuerliche Rechtsfolgen, die in diesem Abschnitt nicht dargestellt werden. Ebenfalls werden keine Aussagen zu den steuerlichen Auswirkungen getroffen, die sich bei Anlegern ergeben, die ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben.

Bei den nachfolgenden Ausführungen ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahmen- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. In Zweifelsfragen – insbesondere im Hinblick auf die persönliche Steuersituation – sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zu Rate gezogen werden.

Bei den angebotenen Nachrangdarlehen wird ein Steuerabzug von der Emittentin nicht vorgenommen. Weder die Emittentin noch eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Einkommensteuer

Einkunftsart

Durch die Einzahlung des Anlagebetrages überlässt der Anleger dem Unternehmen Kapitalvermögen zur Nutzung. Aus dieser Nutzungsüberlassung fließt dem Anleger während der Laufzeit der Nachrangdarlehen ein Entgelt, die Zinsen, zu. Die Zinszahlungen rechnen daher steuerlich zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EstG) und unterliegen damit der Einkommensteuer.

Abgeltungsteuer

Die Zinsen des Anlegers werden von der Abgeltungsteuer (§ 32d EstG) erfasst. Bei der Abgeltungsteuer handelt es sich um einen besonderen Steuersatz für Einkünfte aus Kapitalvermögen. Der Abgeltungsteuersatz beträgt dabei einheitlich 25% zuzüglich Solidaritätszuschlags von 5,5% und eventueller Kirchensteuer. Der abgeltende Steuersatz ist auf die Bruttoeinnahmen anzuwenden.

An den Anleger kommt der gesamte Zinsbetrag zur Auszahlung. Die Zinsen hat der Anleger in seiner Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der persönlichen Veranlagung erfolgt die Besteuerung der Zinseinnahmen grundsätzlich mit dem Abgeltungsteuersatz.

Steuerpflichtige mit einem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz als dem Abgeltungsteuersatz in Höhe von 25% haben jedoch die Möglichkeit, eine Veranlagungsoption (Günstigerprüfung) in Anspruch zu nehmen (§ 32d Abs. 6 EstG). Auf Antrag des Anlegers können die Erträge aus Zinsen auch mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn der persönliche Steuersatz unter 25% liegt. Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen. Das Finanzamt prüft bei der Steuerfestsetzung von Amts wegen, ob die Anwendung der allgemeinen Regel zu einer niedrigeren Steuerfestsetzung führt.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Hält der Anleger die Vermögensanlage im Privatvermögen, unterliegt der Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer seit dem 01. Januar 2009 als Einkunft aus Kapitalvermögen ebenfalls der Abgeltungsteuer (§ 20 Abs. 2 Nr. 7 EstG). Zur Höhe der Abgeltungsteuer sowie zum Verfahren des Steuerabzugs wird auf die obigen Erläuterungen verwiesen. Eine Verrechnung von Verlusten mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten sowie ein Verlustrücktrag (Verlustabzug nach § 10d EstG) sind ausgeschlossen. Verluste können jedoch grundsätzlich mit allen Einkünften aus Kapitalerträgen verrechnet werden.

Sparer-Pauschbetrag

Die Einnahmen (Zinsen bzw. Veräußerungsgewinne, die der Abgeltungsteuer unterliegen) bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von jährlich Euro 801,- (Euro 1.602,- bei zusammen veranlagten Eheleuten) nicht übersteigen (§ 20 Abs. 9 EstG). Tatsächlich angefallene Werbungskosten, selbst wenn sie den Sparer-Pauschbetrag übersteigen, können nicht geltend gemacht werden.

Sonstige Steuern

Der Erwerb von Nachrangdarlehen durch Erbfall oder Schenkung unterliegt der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Voraussetzung dafür ist, dass der Erblasser zur Zeit seines Todes bzw. der Schenker zur Zeit der Ausführung der Schenkung oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer ein Inländer im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz (§ 2 ErbStG) ist.

Familienangehörige und Verwandte können Freibeträge in Anspruch nehmen und damit ggf. eine Besteuerung vermeiden. Die Höhe der möglichen Freibeträge sowie der anwendbare Steuersatz bestimmen sich nach dem Verwandtschaftsgrad zwischen Erblasser bzw. Schenker und dem Erwerber.

Der Erwerb und die Veräußerung von Nachrangdarlehen unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Ebenso ist der Abzug einer eventuell anfallenden Vorsteuer grundsätzlich ausgeschlossen.

Anleger sollten sich auf jeden Fall durch einen Steuerberater beraten lassen.

Die FIM Finanz 2 GmbH (Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche)

Unternehmensangaben

Firma, Sitz, Geschäftsanschrift

Die Firma des emittierenden Unternehmens lautet

FIM Finanz 2 GmbH.

Sitz der Gesellschaft ist Bamberg (Geschäftsanschrift: Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg).

Gründung, Rechtsform, Rechtsordnung, Dauer

Die FIM Finanz 2 GmbH wurde am 20. Februar 2017 mit Gesellschaftsvertragsschluss errichtet. Sie ist mit Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht Bamberg unter der Nr. HRB 8815 am 14. März 2017 gegründet worden. Die Rechtsform der Emittentin ist die Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Die Emittentin unterliegt der deutschen Rechtsordnung. Die Dauer der Gesellschaft ist unbestimmt.

Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens 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 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 die FIM Finanz 2 GmbH berechtigt, zur Refinanzierung Geschäfte vorzunehmen, die dazu geeignet sind, den Gesellschaftszweck unmittelbar zu fördern. Sie darf insbesondere Genussrechte, Namenschuldverschreibungen (Anleihen) und Nachrangdarlehen begeben. Geschäfte im Sinne des KWG sind jedoch nicht Gegenstand des Unternehmens.

Geschäftsjahr, Bekanntmachungen

Das Geschäftsjahr der FIM Finanz 2 GmbH ist das Kalenderjahr. Die Bekanntmachungen der Emittentin, die die Gesellschafter der Emittentin betreffen, werden im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Kapitalausstattung, Beteiligungsstruktur, Beteiligungen

Die Höhe des gezeichneten Kapitals betrug ursprünglich Euro 25.000,- und war eingeteilt in 25.000 GmbH-Anteile zu einem Nennbetrag von jeweils Euro 1,-. Die Gesellschafterversammlung vom 17. Dezember 2019 hat die Erhöhung des Stammkapitals um Euro 975.000,- und die Änderung des § 3 (Stammkapital) des Gesellschaftsvertrages beschlossen. Neues Stammkapital der Emittentin beträgt somit Euro 1.000.000,- und ist eingeteilt in 1.000.000 GmbH-Anteile zu einem Nennbetrag von jeweils Euro 1,-. Das Stammkapital wurde in voller Höhe zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt. Es stehen keine Einlagen auf das Kapital aus.

Die Hauptmerkmale der Anteile im Sinne des § 6 Satz 1 Nr. 1 VermVerkProspV entsprechen vollständig den auf Seite 54f. des Verkaufsprospektes aufgeführten Hauptmerkmalen der GmbH-Anteile der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (§ 4 Satz 1 Nr. 1a VermVerkProspV), so dass auf die dortigen Hauptmerkmale vollumfänglich verwiesen wird. Es wurden in Bezug auf die Emittentin bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Absatz 2 des VermAnlG ausgegeben.

Aufgrund der Tatsache, dass die Emittentin und ihre Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH (Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung) in einem Beteiligungsverhältnis stehen und die Muttergesellschaft neben der Emittentin weitere Tochterunternehmen hat (vgl. nachstehend abgebildetes Organigramm), handelt es sich bei

der Emittentin um ein Konzernunternehmen. Dabei gilt Herr Hans-Joachim Fleischer (Geschäftsführer/Gesellschafter) als wirtschaftlich Berechtigter sämtlicher genannten Gesellschaften, so dass davon ausgegangen wird, dass Herr Fleischer aufgrund seiner Beteiligungen an den Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe „Konzernmutter" ist. Die Emittentin selbst hält zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Beteiligungen an anderen Unternehmen.

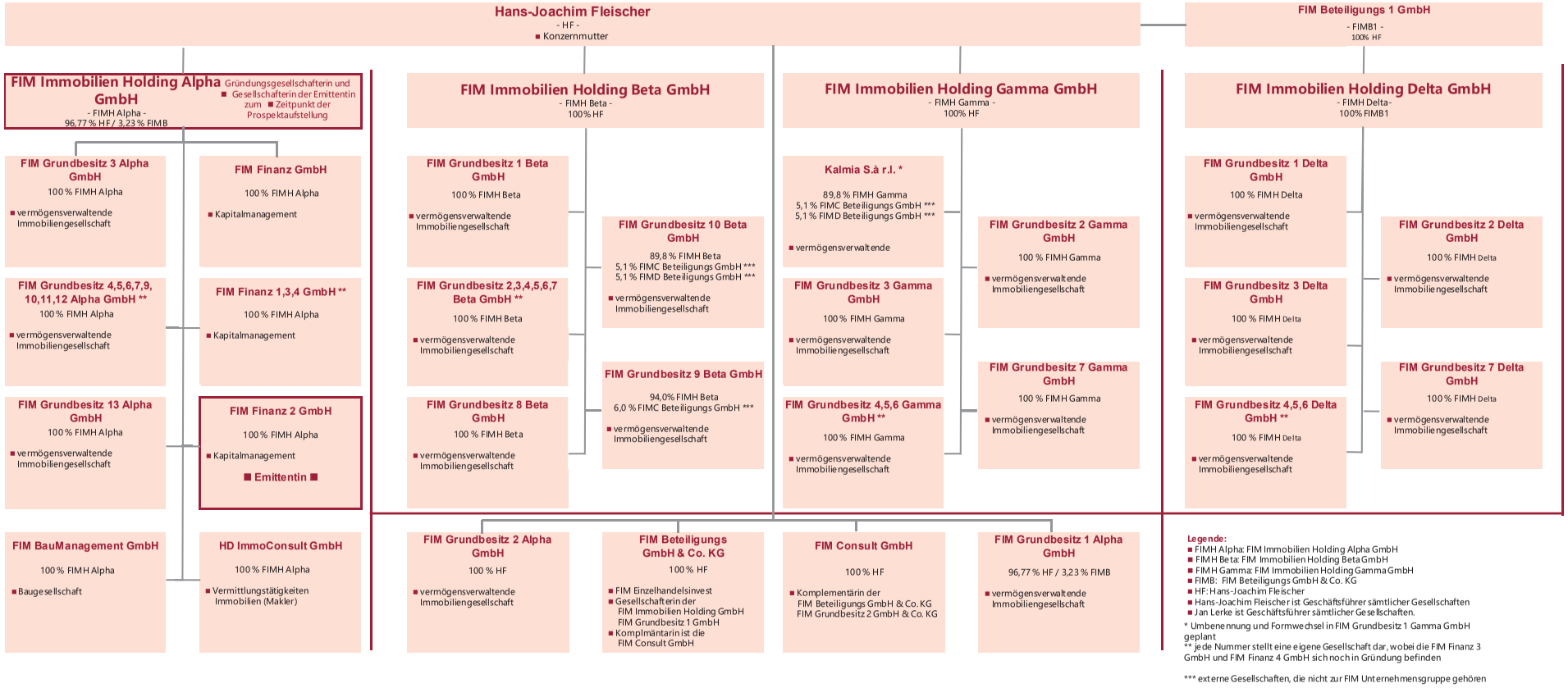
Die Beteiligungsstruktur kann der nachfolgenden Übersicht entnommen werden. Sowohl bei der Emittentin FIM Finanz 2 GmbH als auch bei den Unternehmen FIM Grundbesitz 3 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 4 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 5 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 6 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 7 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 9 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 10 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 11 Alpha GmbH und FIM Grundbesitz 12 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 13 Alpha GmbH, FIM Finanz GmbH, FIM Finanz 1 GmbH, FIM Finanz 3 GmbH, FIM Finanz 4 GmbH, FIM Baumanagement GmbH sowie HD ImmoConsult GmbH handelt es sich jeweils um Tochterunternehmen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, die jeweils Alleingesellschafterin (d.h. Inhaberin von 100% der GmbH-Anteile) der vorgenannten Unternehmen ist, und damit Schwestergesellschaften der Emittentin. Die GmbH-Anteile an der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH halten wiederum Herr Hans-Joachim Fleischer zu 96,77% sowie die FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG zu 3,23%.

Zu der FIM Unternehmensgruppe zählen weiterhin: FIM Consult GmbH, FIM Grundbesitz 1 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 2 Alpha GmbH, FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG und die FIM Beteiligungs 1 GmbH. Bis auf die FIM Grundbesitz 1 Alpha GmbH hält Herr Hans-Joachim Fleischer die GmbH-Anteile an den vorgenannten Gesellschaften zu jeweils 100%. Die GmbH-Anteile an der FIM Grundbesitz 1 Alpha GmbH halten dagegen Herr Hans-Joachim Fleischer zu 96,77% sowie die FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG zu 3,23%. Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ist keine Konzernmutter der vorgenannten Gesellschaften im Sinne des § 271 Abs. 2 HGB. Dies gilt entsprechend für die FIM Immobilien Holding Beta GmbH, FIM Immobilien Holding Gamma GmbH, FIM Immobilien Holding Delta GmbH sowie deren Tochtergesellschaften. Vielmehr gilt Herr Hans-Joachim Fleischer (Geschäftsführer/Gesellschafter) als wirtschaftlich Berechtigter sämtlicher genannten Gesellschaften, so dass davon ausgegangen wird, dass Herr Fleischer aufgrund seiner Beteiligungen an den Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe „Konzernmutter" ist.

Weiterhin gehören zu der FIM Unternehmensgruppe: FIM Immobilien Holding Beta GmbH, FIM Grundbesitz 1 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 2 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 3 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 4 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 5 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 6 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 7 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 8 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 9 Beta GmbH und FIM Grundbesitz 10 Beta GmbH, FIM Immobilien Holding Gamma GmbH, Kalmia S.à.r.l., FIM Grundbesitz 2 Gamma GmbH, 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 Immobilien Holding Delta GmbH, FIM Grundbesitz 1 Delta GmbH, FIM Grundbesitz 2 Delta GmbH, FIM Grundbesitz 3 Delta GmbH, FIM Grundbesitz 4 Delta GmbH, FIM Grundbesitz 5 Delta GmbH, FIM Grundbesitz 6 Delta GmbH und FIM Grundbesitz 7 Delta GmbH.

Herr Hans-Joachim Fleischer hält die GmbH-Anteile an der FIM Immobilien Holding Beta GmbH, an der FIM Immobilien Holding Gamma GmbH und an der FIM Beteiligungs 1 GmbH jeweils zu 100% und ist somit auch deren Alleingesellschafter. Die FIM Immobilien Holding Beta GmbH wiederum ist Alleingesellschafterin (d.h. Inhaberin von jeweils 100% der GmbH-Anteile) der Gesellschaften FIM Grundbesitz 1 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 2 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 3 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 4 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 5 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 6 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 7 Beta GmbH und FIM Grundbesitz 8 Beta GmbH. Die FIM Immobilien Holding Beta GmbH ist außerdem Mehrheitsgesellschafterin der Gesellschaft FIM Grundbesitz 10 Beta GmbH (mit 89,8% der GmbH-Anteile) und der Gesellschaft FIM Grundbesitz 9 Beta GmbH (mit 94% der GmbH-Anteile). An der FIM Grundbesitz 10 Beta GmbH sind außerdem die Unternehmen FIMC Beteiligungs GmbH sowie die FIMD Beteiligungs GmbH mit je 5,1% der GmbH-Anteile beteiligt. Diese beiden letztgenannten Gesellschaften gehören nicht zur FIM Unternehmensgruppe, sondern mit je 100% der GmbH-Anteile den Herren Christoph Fleischer (FIMC Beteiligungs GmbH) und Herrn David Fleischer (FIMD Beteiligungs GmbH). An der FIM Grundbesitz 9 Beta GmbH ist das Unternehmen FIMC Beteiligungs GmbH mit 6% der GmbH-Anteile beteiligt. Die FIM Beteiligungs 1 GmbH ist Alleingesellschafterin der FIM Immobilien Holding Delta GmbH, die ihrerseits Alleingesellschafterin der FIM Grundbesitz 1 Delta GmbH, FIM Grundbesitz 2 Delta GmbH, FIM Grundbesitz 3 Delta GmbH, FIM Grundbesitz 4 Delta GmbH, FIM Grundbesitz 5 Delta GmbH, FIM Grundbesitz 6 Delta GmbH und FIM Grundbesitz 7 Delta GmbH ist.

Die FIM Immobilien Holding Gamma GmbH ist mit 89,8% der Gesellschaftsanteile Mehrheitsgesellschafterin des aktuell in Luxemburg ansässigen Unternehmens Kalmia S.à.r.l. Für Kalmia S.à.r.l. sind eine Umbenennung sowie Rechtsformwechsel in „FIM Grundbesitz 1 Gamma GmbH“ geplant. An der Kalmia S.à.r.l. sind ferner die FIMC Beteiligungs GmbH sowie die FIMD Beteiligungs GmbH mit je 5,1% der Gesellschaftsanteile beteiligt. Weiterhin ist FIM Immobilien Holding Gamma GmbH mit 100% der GmbH-Anteile unmittelbar beteiligt an den Gesellschaften FIM Grundbesitz 2 Gamma GmbH, FIM Grundbesitz 3 Gamma GmbH, FIM Grundbesitz 4 Gamma GmbH, FIM Grundbesitz 5 Gamma GmbH, FIM Grundbesitz 6 Gamma GmbH und FIM Grundbesitz 7 Gamma GmbH.



Gründungsgesellschafterin/Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

§ 7 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1-7 VermVerkProspV – Angaben über die Gründungsgesellschafterin und die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

Namen und Geschäftsanschrift, Firma und Sitz (Nr. 1)

Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH mit Sitz in Bamberg.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist unter der Geschäftsanschrift Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg geschäftsansässig.

Der Gegenstand des Unternehmens ist der Handel von Liegenschaften aller Art und die private Vermögensverwaltung. Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmungen aus der Immobilienbranche bzw. Vermögensverwaltung beteiligen. Die Gesellschaft darf in diesem Rahmen andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, pachten, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf auch Betriebsstätten und Zweigniederlassungen errichten.

FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter Nr. HRB 8033 eingetragen.

Das Stammkapital der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Euro 1 Mio. Gesellschafter sind mit einem GmbH-Anteil von 96,77% Herr Hans-Joachim Fleischer sowie mit einem GmbH-Anteil in Höhe von 3,23% die FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG. Geschäftsführer der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH sind Herr Hans-Joachim Fleischer und Herr Jan Lerke.

Art und Gesamtbetrag der von der Gründungsgesellschafterin und der Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung insgesamt gezeichneten und der eingezahlten Einlagen (Nr. 2)

Das Stammkapital der FIM Finanz 2 GmbH beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Euro 1.000.000,-. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (FIM Immobilien Holding Alpha GmbH) hat eine Einlage in Höhe von insgesamt Euro 1.000.000,- (Gesamtbetrag) gezeichnet und eingezahlt. Bei der Einlage handelt es sich um GmbH-Anteile an der Emittentin.

Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und den Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, die den Gründungsgesellschaftern und den Gesellschaftern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung insgesamt zustehen (Nr. 3)

Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat aufgrund ihrer GmbH-Anteile an der Emittentin einen Anspruch auf den Jahresüberschuss zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags, soweit der sich ergebende Betrag nicht nach Gesetz oder Gesellschaftsvertrag, durch Beschluss oder als zusätzlicher Aufwand auf Grund des Beschlusses über die Verwendung des Ergebnisses von der Verteilung unter die Gesellschafter ausgeschlossen ist (vgl. § 29 Abs. 1 Satz 1 GmbHG).

Etwaig für die Geschäftsjahre 2020 bis 2024 der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH zustehenden Erträge aus der Beteiligung an der FIM Finanz 2 GmbH werden bei der Emittentin verbleiben und in Form von Rückstellungen auf das jeweils neue Geschäftsjahr vorgetragen. Prognosegemäß soll die Emittentin ein Jahresergebnis von Euro 23.835,44 im Jahr 2020, Euro 81.360,39 im Jahr 2021, Euro 85.579,81 im Jahr 2022, Euro 129.003,81 im Jahr 2023 sowie Euro 189.072,27 im Jahr 2024 erwirtschaften (vgl. Voraussichtliche Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH (PROGNOSE) auf Seite 85 des Verkaufsprospektes). Somit stehen der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aufgrund ihrer GmbH-Anteile an der Emittentin über die gesamte (Mindest-)Laufzeit der Vermögensanlagen prognosegemäß Gewinnbeteiligungen in Höhe von insgesamt Euro 508.851,72 zu. An die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sollen prognosegemäß keine Gewinne ausgezahlt werden (PROGNOSE).

Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen über die gesamte (Mindest-)Laufzeit der Vermögensanlagen prognosegemäß insgesamt Gewinnbeteiligungen in Höhe von Euro 508.851,72 zu. Darüber hinaus stehen der

Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinnbeteiligungen zu.

Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung stehen keine Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt zu.

Eintragungen im Führungszeugnis; Ausländische Verurteilungen (Nr. 4, 5)

Bei der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, handelt es sich um eine juristische Person, deren Sitz und Geschäftsleitung sich in der Bundesrepublik Deutschland befinden. Für juristische Personen ist die Erstellung eines Führungszeugnisses nicht möglich. Es bestehen keine ausländischen Verurteilungen.

Insolvenzverfahren (Nr. 6)

Über das Vermögen der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen (Nr. 7)

Es wurde keine Erlaubnis der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht früher aufgehoben.

§ 7 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1-4 VermVerkProspV - Umfang der unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen der Gründungsgesellschafterin und der Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

1. **an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind (Nr. 1):**

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind.

2. **an Unternehmen, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen (Nr. 2):**

Der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

3. **an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen (Nr. 3):**

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH wird künftig unmittelbar oder mittelbar an Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe beteiligt sein, in die die Emittentin investieren wird.

4. **an Unternehmen, die mit der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind (Nr. 4):**

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist unmittelbar beteiligt an der FIM Grundbesitz 3 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 4 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 5 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 6 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 7 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 9 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 10 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 11 Alpha GmbH und FIM Grundbesitz 12 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 13 Alpha GmbH, FIM Finanz GmbH, FIM Finanz 1 GmbH, FIM BauManagement GmbH sowie HD ImmoConsult GmbH.

Bei den vorgenannten Gesellschaften handelt sich um Tochterunternehmen der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und somit Schwestergesellschaften der Emittentin, da die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH dort jeweils Alleingesellschafterin (d.h. Inhaberin von 100% der GmbH-Anteile) ist.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist darüber hinaus nicht unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin oder der Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

§ 7 Absatz 3 VermVerkProspV - Angaben darüber, in welcher Art und Weise die Gründungsgesellschafterin und die Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung tätig sind

1. für Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind:

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind.

2. für Unternehmen, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen:

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

3. für Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen:

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Es ist jedoch wahrscheinlich, dass die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung künftig für bestehende und/oder noch zu gründende Immobiliengesellschaften im administrativen und operativen Bereich tätig wird, in die die Emittentin künftig investiert. Ferner wird die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH für die Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe und somit auch für die Emittentin im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen tätig und diese im Rahmen von Investitionsentscheidungen unterstützen.

4. für Unternehmen, die mit der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind:

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist für folgende Unternehmen im administrativen und operativen Bereich tätig, die mit der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind:

FIM Grundbesitz 3 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 4 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 5 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 6 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 7 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 9 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 10 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 11 Alpha GmbH und FIM Grundbesitz 12 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 13 Alpha GmbH, FIM Finanz GmbH, FIM Finanz 1 GmbH, FIM BauManagement GmbH sowie HD ImmoConsult GmbH.

Ferner ist die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH für die Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe und somit auch die Emittentin und die oben genannten Immobiliengesellschaften im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen GmbH tätig und unterstützt diese im Rahmen von Investitionsentscheidungen.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist darüber hinaus nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin oder der Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Es ist künftig jedoch weiterhin nicht auszuschließen, dass die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung für Immobiliengesellschaften im administrativen und operativen Bereich tätig wird, die mit der Emittentin oder der Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

§ 7 Absatz 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV - Angaben darüber, in welcher Art und Weise die Gründungsgesellschafterin und die Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt ist, der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellt oder vermittelt und Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringt

1. Vertrieb (Nr. 1):

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, ist nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt.

2. Fremdkapital (Nr. 2):

Mit dem Darlehensvertrag vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020 haben die beiden Vertragsparteien die Gewährung eines Darlehensbetrages in Höhe von Euro 30 Mio. durch Überweisung vereinbart und die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH somit Fremdmittel der FIM Finanz 2 GmbH verbindlich zugesagt. Das Darlehensverhältnis ist als Kontokorrentverhältnis sowie mit einem qualifizierten Nachrang und Zahlungsverboten ausgestattet. Die feste Vertragslaufzeit beträgt 20 Jahre. Der Zinssatz für das Darlehen wurde auf 7% festgesetzt, wobei die Zinsen jährlich zum Jahresende dem jeweiligen Darlehensstand belastet werden. Der Kontensaldo ist zum Vertragsende auszugleichen. Sofern der Darlehensnehmer nach Vertragsbeendigung mit der Rückzahlung in Verzug kommt, werden Verzugszinsen von 4% für den Verzugszeitraum zusätzlich fällig.

Darüber hinaus stellt die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung.

Die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vermittelt der Emittentin kein Fremdkapital.

3. Lieferungen und Leistungen (Nr. 3):

Da die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung FIM Immobilien Holding Alpha GmbH Muttergesellschaft vieler Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe ist (vgl. die auf Seite 64 des Verkaufsprospektes abgebildete Beteiligungsstruktur), übernimmt sie im Rahmen der Geschäftsführung der konzernübergreifenden Geschäftsführung des Herrn Fleischer und des Herrn Lerke administrative und operative Tätigkeiten (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt „Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin - § 12 Absatz 1 Nr. 1-6 (Nr. 1) VermVerkProspV“ auf Seite 69, „§ 12 Abs. 2 Nr. 1-4 VermVerkProspV“ auf Seite 72f. und „§ 12 Abs. 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV“ auf Seite 75f. des Verkaufsprospektes) für die Emittentin sowie andere Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe.

Weiterhin hat die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Jahr 2019 für die anfallenden Konzeptionskosten Zahlungen an die Emittentin in Höhe von Euro 10.000,- geleistet. Im Jahr 2020 wird die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an die Emittentin außerdem Zahlungen für die Verwaltung der entsprechenden Anlegergelder in Höhe von Euro 100.000,- und ab 2021 bis einschließlich 2022 in Höhe von je Euro 50.000,- p.a. leisten. Es handelt sich hierbei jeweils nicht um Leistungen auf Grundlage des zwischen der Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der FIM Finanz 2 GmbH abgeschlossenen Darlehensvertrages vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020.

Auch unterstützt die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH die Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe und somit auch die Emittentin und die Immobiliengesellschaften im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen im Rahmen jeweiliger Investitionsentscheidungen. Darüber hinaus erbringt die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafter der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

Es ist jedoch weiterhin wahrscheinlich, dass die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch für bestehende und/oder noch zu gründende Immobiliengesellschaften im administrativen und operativen Bereich tätig wird, in die die Emittentin künftig investiert.

Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin

Funktion der Mitglieder der Geschäftsführung

Die Geschäftsführer nehmen die Geschäftsführung wahr und haben unter eigener Verantwortung die Gesellschaft zu leiten und sie gerichtlich als auch außergerichtlich zu vertreten. Insbesondere entscheiden die Geschäftsführer über alle Angelegenheiten des laufenden Geschäftsbetriebs, allgemeine Fragen der Refinanzierung und der Festsetzungen der Bedingungen für das Aktiv-, Passiv- und Dienstleistungsgeschäft sowie den Erwerb und die Veräußerung von Grundbesitz. Eine Funktionentrennung besteht nicht.

Gemäß Gesellschaftsvertrag der Emittentin hat die Emittentin einen oder mehrere Geschäftsführer.

§ 12 Absatz 1 Nr. 1-6 VermVerkProspV – Angaben über die Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstands, Aufsichtsgremien und Beiräte der Emittentin

1. Name, Geschäftsanschrift, Funktion (Nr. 1):

Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind Herr Hans-Joachim Fleischer und Herr Jan Lerke, wobei Herr Fleischer und Herr Lerke die Geschäftsführung der Emittentin nicht unmittelbar wahrnehmen, sondern über ihre Geschäftsführungstätigkeit bei der - die GmbH-Anteile der Emittentin haltenden - Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ausüben.

Aufgrund des insoweit bestehenden Beteiligungsverhältnisses fungieren Herr Fleischer und Herr Lerke nicht nur als Geschäftsführer der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH als Muttergesellschaft der Emittentin, sondern über die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH zugleich als Geschäftsführer mehrerer Tochter- und Schwestergesellschaften, ohne dass mit diesen weitere Anstellungsverträge abgeschlossen werden; die mit der Muttergesellschaft abgeschlossenen Anstellungsverträge decken vielmehr die Tätigkeiten auch für die Tochter- und Schwestergesellschaften ab. Zu den im jeweiligen Anstellungsvertrag zwischen der Muttergesellschaft und den beiden Geschäftsführern begründeten Pflichten der Geschäftsführer gehört die organschaftliche Vertretung der Tochtergesellschaften als Geschäftsführer. Im Sinne der Angaben nach § 12 Absatz 1 bis Absatz 4 Vermögensanlagenverkaufsprospektverordnung werden daher Herr Fleischer und Herr Lerke als Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin angegeben. Sie sind jeweils einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind beide unter der Geschäftsanschrift Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg geschäftsansässig. Herr Fleischer und Herr Lerke sind nicht nur als Geschäftsführer der Emittentin, sondern auch als Geschäftsführer sowohl der Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH als auch aller anderen Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe tätig. Einen Beirat und/oder Aufsichtsgremien hat die Emittentin nicht errichtet.

2. Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie den Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere der Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, die dem Mitglied insgesamt zustehen (Nr. 2):

Dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Jan Lerke, werden für die Übernahme der Geschäftsführungstätigkeit prognosegemäß keinerlei Vergütungen gezahlt. Herrn Lerke stehen keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt zu.

Dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Hans-Joachim Fleischer, wird für die Übernahme der Geschäftsführungstätigkeit im Rahmen der angebotenen Vermögensanlagen von der Emittentin für die Geschäftsjahre 2020 bis 2024 prognosegemäß keine Vergütung gezahlt. Der Personalaufwand, welcher auf Ebene der Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH für die Ausübung der Geschäftsführungstätigkeit des Herrn Fleischer im Rahmen der angebotenen Vermögensanlagen bei der Emittentin anfällt, wird nicht von der Emittentin, sondern über eine Konzernumlage gezahlt und beträgt über die Laufzeit der Vermögensanlagen etwa Euro 40.000,-. Der Betrag in Höhe von Euro 40.000,- ist als der Teilbetrag zu verstehen, der Herrn Fleischer für die Ausübung der Geschäftsführungstätigkeit bei der FIM Finanz 2 GmbH zusteht.

Herrn Fleischer stehen aus seinen unmittelbaren Beteiligungen (GmbH-Anteile bzw. Kommanditanteile) an einigen Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe (FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, FIM Immobilien Holding Beta GmbH, FIM Immobilien Holding Gamma GmbH, FIM Consult GmbH, FIM

Grundbesitz 1 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 2 Alpha GmbH, FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG und FIM Beteiligungs 1 GmbH) Gewinnbeteiligungen zu. Bis auf die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und die FIM Grundbesitz 1 Alpha GmbH hält Herr Hans-Joachim Fleischer die GmbH- bzw. Kommanditanteile an den übrigen o.g. Gesellschaften zu jeweils 100%. Folglich stehen Herrn Fleischer Gewinnbeteiligungen an den genannten Gesellschaften in Höhe von 100% des jeweiligen Jahresergebnisses zu. Die GmbH-Anteile an der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der FIM Grundbesitz 1 Alpha GmbH halten Herr Hans-Joachim Fleischer zu je 96,77% sowie die FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG zu je 3,23%. Folglich stehen Herrn Fleischer unmittelbar Gewinnbeteiligungen in Höhe von 96,77% an der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der FIM Grundbesitz 1 Alpha GmbH zu und es stehen ihm mittelbar über seine Beteiligung an der FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG (100%, d.h. Alleingesellschafterstellung) Gewinnbeteiligungen in Höhe von je 3,23% an der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der FIM Grundbesitz 1 Alpha GmbH zu. Die Höhe der mittelbaren Gewinnbeteiligungen kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht ermittelt werden.

Der jeweilige Jahresüberschuss der Gesellschaft, an der Herr Fleischer unmittelbar und/oder mittelbar beteiligt ist, entspricht dabei den Einnahmen abzüglich der gesamten Kosten. Herrn Fleischer werden die Ergebnisse der jeweiligen Gesellschaft eines Geschäftsjahres zugewiesen; ihm stehen als jeweiligen Allein- oder Mehrheitsgesellschafter sämtliche bzw. ein Großteil der Gewinn- und Entnahmerechte bei den jeweiligen Gesellschaften unmittelbar und/oder mittelbar zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gesellschafterversammlung der jeweiligen Gesellschaft. Für das Jahr 2019 wurden seitens der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, an der Herr Fleischer mit 96,77% der GmbH-Anteile unmittelbar beteiligt ist, Auszahlungen in Höhe von insgesamt Euro 3.870.800,- getätigt. Hinzu kommen die Auszahlungen in Höhe von Euro 129.200,- für das Jahr 2018 aufgrund seiner unmittelbaren Beteiligung an der FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG (100%).

Über die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, die jeweils Alleingesellschafterin (d.h. Inhaberin von 100% der GmbH-Anteile) der Unternehmen FIM Grundbesitz 3 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 4 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 5 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 6 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 7 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 9 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 10 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 11 Alpha GmbH und FIM Grundbesitz 12 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 13 Alpha GmbH, FIM Finanz GmbH, FIM Finanz 2 GmbH (Emittentin), FIM Finanz 1 GmbH, FIM Baumanagement GmbH sowie HD ImmoConsult GmbH ist, ist Herr Fleischer in Höhe von 96,77% der GmbH-Anteile mittelbar an den vorgenannten Unternehmen beteiligt. Mittelbar steht Herrn Fleischer somit in Höhe von 96,77% die Gewinnbeteiligung an der FIM Finanz 2 GmbH (Emittentin) zu, die über die Laufzeit der Vermögensanlagen - bemessen an der Höhe der unmittelbaren Gewinnbeteiligung der Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung - insgesamt Euro 492.415,81 beträgt. Prognosegemäß sollen weder an die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch an das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Fleischer, Gewinne ausgezahlt werden (PROGNOSE). Die Höhe der mittelbaren Gewinnbeteiligungen über die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH an den übrigen Unternehmen (FIM Grundbesitz 3 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 4 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 5 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 6 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 7 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 9 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 10 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 11 Alpha GmbH und FIM Grundbesitz 12 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 13 Alpha GmbH, FIM Finanz 1 GmbH, FIM Baumanagement GmbH sowie HD ImmoConsult GmbH) kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht ermittelt werden.

Über die FIM Immobilien Holding Beta GmbH, an der Herr Fleischer mit 100% der GmbH-Anteile unmittelbar beteiligt ist, ist er mittelbar beteiligt an den Unternehmen FIM Grundbesitz 1 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 2 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 3 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 4 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 5 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 6 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 7 Beta GmbH und FIM Grundbesitz 8 Beta GmbH. Die FIM Immobilien Holding Beta GmbH ist jeweils mit 100% der GmbH-Anteile an den vorgenannten Unternehmen unmittelbar beteiligt (Alleingesellschafterin). Ferner ist Herr Fleischer über seine Beteiligung an der FIM Immobilien Holding Beta GmbH auch mittelbar beteiligt an den Unternehmen FIM Grundbesitz 10 Beta GmbH und FIM Grundbesitz 9 Beta GmbH. An der FIM Grundbesitz 10 Beta GmbH ist die FIM Immobilien Holding Beta GmbH mit 89,8% der GmbH-Anteile unmittelbar beteiligt. An der FIM Grundbesitz 9 Beta GmbH ist die FIM Immobilien Holding Beta GmbH mit 94% der GmbH-Anteile unmittelbar beteiligt.

Weiterhin ist Herr Fleischer über seine unmittelbare Beteiligung an der FIM Immobilien Holding Gamma GmbH mit 100% der GmbH-Anteile mittelbar beteiligt an der Kalmia S.à.r.l, FIM Grundbesitz 2 Gamma

GmbH, FIM Grundbesitz 3 Gamma GmbH, FIM Grundbesitz 4 Gamma GmbH und FIM Grundbesitz 5 Gamma GmbH. Die FIM Immobilien Holding Gamma GmbH ist mit 89,8% der Geschäftsanteile an der Kalmia S.à.r.l. sowie mit je 100% der GmbH-Anteile an den FIM Grundbesitz 2 Gamma GmbH, FIM Grundbesitz 3 Gamma GmbH, FIM Grundbesitz 4 Gamma GmbH und FIM Grundbesitz 5 Gamma GmbH unmittelbar beteiligt.

Schließlich ist Herr Fleischer über seine unmittelbare Beteiligung an der FIM Beteiligungs 1 GmbH mit 100% der GmbH-Anteile mittelbar beteiligt an der FIM Immobilien Holding Delta GmbH, die wiederum ihrerseits mit 100% der Geschäftsanteile jeweils unmittelbar beteiligt ist an der FIM Grundbesitz 1 Delta GmbH, an der FIM Grundbesitz 2 Delta GmbH, an der FIM Grundbesitz 3 Delta GmbH, an der FIM Grundbesitz 4 Delta GmbH, an der FIM Grundbesitz 5 Delta GmbH, an der FIM Grundbesitz 6 Delta GmbH sowie an der FIM Grundbesitz 7 Delta GmbH.

Der jeweilige Jahresüberschuss der jeweiligen Gesellschaft, an der Herr Fleischer unmittelbar und/oder mittelbar beteiligt ist, entspricht dabei den Einnahmen abzüglich der gesamten Kosten. Herrn Fleischer werden die Ergebnisse der jeweiligen Gesellschaft eines Geschäftsjahres zugewiesen; ihm stehen als jeweiligen Allein- oder Mehrheitsgesellschafter sämtliche bzw. ein Großteil der Gewinn- und Entnahmerechte bei den jeweiligen Gesellschaften zu. Ob eventuelle Gewinne ausgeschüttet oder auf neue Rechnungen vorgetragen werden, beschließt die Gesellschafterversammlung der jeweiligen Gesellschaft. Die Höhe der jeweiligen mittelbaren Gewinnbeteiligungen über die FIM Immobilien Holding Beta GmbH, die FIM Immobilien Holding Gamma GmbH und die FIM Beteiligungs 1 GmbH kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht ermittelt werden.

Der Mindestgesamtbetrag der dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Fleischer, insgesamt über die Laufzeit der Vermögensanlagen zustehenden Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstiger Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art beträgt Euro 4.532.415,81. Die darin enthaltene, Herrn Fleischer (über die Laufzeit der Vermögensanlagen mittelbar zustehende) Gewinnbeteiligung in Höhe von Euro 492.415,81 soll jedoch nicht an ihn als das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ausgezahlt werden (PROGNOSE).

Darüber hinaus stehen dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Hans-Joachim Fleischer, keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art insgesamt zu.

3. Eintragungen im Führungszeugnis; Ausländische Verurteilungen (Nr. 3, 4):

Es sind keine Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen der Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuchs, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 119 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung in einem Führungszeugnis enthalten. Die Führungszeugnisse sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung jeweils nicht älter als sechs Monate.

Bei den Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin handelt es sich um deutsche Staatsangehörige. Ausländische Verurteilungen liegen jeweils nicht vor.

4. Insolvenzverfahren (Nr. 5):

Über das Vermögen der Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin waren innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

5. Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen (Nr. 6):

Es wurde keine Erlaubnis der Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht früher aufgehoben.

§ 12 Absatz 2 Nr. 1-4 VermVerkProspV - Angaben über Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin

1. Tätigkeit für Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen betraut sind (Nr. 1):

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Hans-Joachim Fleischer und Herr Jan Lerke, sind nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind.

2. Tätigkeit für Unternehmen, die der Emittentin Fremdkapital geben (Nr. 2):

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind beide für die Muttergesellschaft der Emittentin, die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH als Geschäftsführer tätig. Mit einem Darlehensvertrag vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020 haben die Emittentin und die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH den rechtlichen Rahmen für die Gewährung eines Darlehensbetrages in Höhe von Euro 30 Mio. durch Überweisung geschaffen. Das Darlehensverhältnis ist als Kontokorrentverhältnis sowie mit einem qualifizierten Nachrang und Zahlungsverboten ausgestattet. Zum Inhalt des geschlossenen Kontokorrentvertrages wird auf die Ausführungen zum § 7 Absatz 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV auf Seite 68 des Verkaufsprospektes verwiesen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind darüber hinaus nicht für Unternehmen tätig, die der Emittentin Fremdkapital geben.

3. Tätigkeit für Unternehmen, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts erbringen (Nr. 3):

Herr Fleischer und Herr Lerke sind jeweils als Geschäftsführer der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH tätig. Da die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH Muttergesellschaft aller Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe ist (vgl. die auf Seite 64 des Verkaufsprospektes abgebildete Beteiligungsstruktur), übernimmt sie im Rahmen der Geschäftsführung der konzernübergreifenden Geschäftsführung des Herrn Fleischer sowie des Herrn Lerke administrative und operative Tätigkeiten (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt „Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin - § 12 Absatz 1 Nr. 1-6 (Nr. 1) VermVerkProspV“ auf Seite 69 und „§ 12 Abs. 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV“ auf Seite 75f. des Verkaufsprospektes) für die Emittentin sowie andere Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe.

Ferner haben die Emittentin und die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH mit einem Darlehensvertrag vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020 den rechtlichen Rahmen für die Gewährung eines Darlehensbetrages in Höhe von Euro 30 Mio. durch Überweisung geschaffen. Das Darlehensverhältnis ist als Kontokorrentverhältnis sowie mit einem qualifizierten Nachrang und Zahlungsverboten ausgestattet. Zum Inhalt des geschlossenen Kontokorrentvertrages wird auf die Ausführungen zum § 7 Absatz 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV auf Seite 68 des Verkaufsprospektes verwiesen.

Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin nicht für Unternehmen tätig, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Es ist jedoch wahrscheinlich, dass die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH auch für bestehende und/oder noch zu gründende Immobiliengesellschaften im administrativen und operativen Bereich tätig wird, in die die Emittentin künftig investiert. Weiterhin hat die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Jahr 2019 für die anfallenden Konzeptionskosten Zahlungen an die Emittentin in Höhe von Euro 10.000,- geleistet. Im Jahr 2020 wird die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an die Emittentin außerdem Zahlungen für die Verwaltung der entsprechenden Anlegergelder in Höhe von Euro 100.000,- und ab 2021 bis einschließlich 2022 in Höhe von je Euro 50.000,- p.a. leisten. Es handelt sich hierbei jeweils nicht um Leistungen auf Grundlage des zwischen der Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der FIM Finanz 2 GmbH abgeschlossenen Darlehensvertrages vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020. Es ist auch weiterhin möglich, dass die FIM Immobilien Holding für Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe und somit auch die Emittentin und die Immobiliengesellschaften im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen tätig wird und diese im Rahmen von Investitionsentscheidungen unterstützt. Es ist ferner nicht auszuschließen, dass die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH der FIM Finanz 2 GmbH aufgrund des oben genannten Darlehensvertrages künftig Darlehen an die Emittentin auszahlt.

Zum Inhalt des geschlossenen Kontokorrentvertrages wird auf die Ausführungen zum § 7 Absatz 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV auf Seite 68 des Verkaufsprospektes verwiesen.

4. Tätigkeit für Unternehmen, die mit dem Emittenten oder Anbieter nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind (Nr. 4):

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind als Geschäftsführer der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH tätig, welche Alleingesellschafterin der Emittentin ist. Ferner übernehmen sie konzernübergreifend die Geschäftsführung aller Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe und somit auch der Schwestergesellschaften der Emittentin (vgl. die auf Seite 64 des Verkaufsprospektes abgebildete Beteiligungsstruktur). Für alle dort abgebildeten Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe übernehmen die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin (im Rahmen der konzernübergreifenden Geschäftsführung) die Geschäftsführung. Ferner ist die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH für die Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen tätig und unterstützt diese im Rahmen von Investitionsentscheidungen.

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind darüber hinaus nicht für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin oder der Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Es ist insoweit nicht auszuschließen, dass Herr Fleischer und Herr Lerke als Geschäftsführer der weiteren bestehenden und/oder noch zu gründenden Immobiliengesellschaften tätig werden, die mit der Emittentin oder der Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

§ 12 Absatz 3 VermVerkProspV - Wesentlicher Umfang der unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen der Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin

1. an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind:

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind.

2. an Unternehmen, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen:

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Hans-Joachim Fleischer, ist mit 96,77% der GmbH-Anteile an der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH beteiligt. Die Emittentin hat mit der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH (d.h. Inhaberin von 100% der GmbH-Anteile an der Emittentin) einen Darlehensvertrag am 20. Februar 2017 und eine darauf aufbauende Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020 abgeschlossen und damit den rechtlichen Rahmen für die Gewährung eines Darlehensbetrages in Höhe von insgesamt Euro 30 Mio. durch Überweisung geschaffen. Das Darlehensverhältnis ist als Kontokorrentverhältnis sowie mit einem qualifizierten Nachrang und Zahlungsverboten ausgestattet. Zum Inhalt des geschlossenen Kontokorrentvertrages wird auf die Ausführungen zum § 7 Absatz 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV auf Seite 68 des Verkaufsprospektes verwiesen.

Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Hans-Joachim Fleischer, nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital geben.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Jan Lerke, ist nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital geben.

3. an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen:

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Hans-Joachim Fleischer, ist mit 96,77% der GmbH-Anteile an der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH beteiligt. Da die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH Muttergesellschaft aller Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe ist (vgl. die auf Seite 84 des Verkaufsprospektes abgebildete Beteiligungsstruktur), übernimmt sie im Rahmen der Geschäftsführung der konzernübergreifenden Geschäftsführung des Herrn Fleischer und Herrn Lerke administrative und operative Tätigkeiten (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt „Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin - § 12 Absatz 1 Nr. 1-6 (Nr.1) VermVerkProspV“ auf Seite 69, „§ 12 Abs. 2 Nr. 1-4 VermVerkProspV“ auf Seite 72f. und „§ 12 Abs. 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV“ auf Seite 75f. des Verkaufsprospektes) für die Emittentin sowie andere Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe. Die Emittentin hat ferner mit der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH (d.h. Inhaberin von 100% der GmbH-

Anteile an der Emittentin) einen Darlehensvertrag am 20. Februar 2017 sowie darauf aufbauend die Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020 abgeschlossen und damit den rechtlichen Rahmen für die Gewährung eines Darlehensbetrages in Höhe von insgesamt Euro 30 Mio. durch Überweisung geschaffen. Das Darlehensverhältnis ist als Kontokorrentverhältnis sowie mit einem qualifizierten Nachrang und Zahlungsverboten ausgestattet. Zum Inhalt des geschlossenen Kontokorrentvertrages wird auf die Ausführungen zum § 7 Absatz 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV auf Seite 68 des Verkaufsprospektes verwiesen.

Darüber hinaus ist das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Hans-Joachim Fleischer, nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, an der Herr Fleischer mit 96,77% der GmbH-Anteile unmittelbar beteiligt ist, hat im Jahr 2019 für die anfallenden Konzeptionskosten Zahlungen an die Emittentin in Höhe von Euro 10.000,- geleistet. Im Jahr 2020 wird die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an die Emittentin außerdem Zahlungen für die Verwaltung der entsprechenden Anlegergelder in Höhe von Euro 100.000,- und ab 2021 bis einschließlich 2022 in Höhe von je Euro 50.000,- p.a. leisten. Es handelt sich hierbei jeweils nicht um Leistungen auf Grundlage des zwischen der Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und der FIM Finanz 2 GmbH abgeschlossenen Darlehensvertrages vom 20. Februar 2017 und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020. Ferner unterstützt die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH die Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen und somit im Rahmen von Investitionsentscheidungen. Deshalb ist nicht auszuschließen, dass die Gründungsgesellschafterin und Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auch für bestehende und/oder noch zu gründende Immobiliengesellschaften im administrativen und operativen Bereich tätig wird, in die die Emittentin künftig investiert.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Jan Lerke, ist nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte erbringen.

4. an Unternehmen, die mit der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind:

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Hans-Joachim Fleischer, ist Gesellschafter der Muttergesellschaft der Emittentin (FIM Immobilien Holding Alpha GmbH) mit einem Anteil von 96,77%. Überdies ist er alleiniger Kommanditist der FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG (d.h. Inhaber von 100% der Kommanditanteile), die wiederum mit 3,23% aller GmbH-Anteile und somit unwesentlich beteiligt ist an der Muttergesellschaft der Emittentin, der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH. Die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ist ihrerseits Alleingesellschafterin (d.h. Inhaberin von jeweils 100% der GmbH-Anteile an) der FIM Grundbesitz 3 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 4 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 5 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 6 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 7 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 9 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 10 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 11 Alpha GmbH und FIM Grundbesitz 12 Alpha GmbH, FIM Grundbesitz 13 Alpha GmbH, FIM Finanz GmbH, FIM Finanz 1 GmbH, FIM BauManagement GmbH sowie HD ImmoConsult GmbH. Somit ist Herr Fleischer über die Muttergesellschaft der Emittentin und Anbieterin in Höhe von jeweils 100% der GmbH-Anteile mittelbar beteiligt an den Schwestergesellschaften der Emittentin und Anbieterin.

Weiterhin ist Herr Fleischer Alleingesellschafter der FIM Consult GmbH, der FIM Grundbesitz 1 Alpha GmbH, der FIM Grundbesitz 2 Alpha GmbH, der FIM Beteiligungs 1 GmbH, der FIM Immobilien Holding Beta GmbH sowie der FIM Immobilien Holding Gamma GmbH (d.h. jeweils Inhaber von 100% der GmbH-Anteile), so dass die (mittelbare) Verbindung zur Emittentin und Anbieterin ausschließlich über Herrn Fleischer besteht.

Die FIM Immobilien Holding Beta GmbH ist ihrerseits Alleingesellschafterin (d.h. Inhaberin von jeweils 100% der GmbH-Anteile an) der FIM Grundbesitz 1 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 2 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 3 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 4 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 5 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 6 Beta GmbH, FIM Grundbesitz 7 Beta GmbH und FIM Grundbesitz 8 Beta GmbH. Somit ist Herr Fleischer über die FIM Immobilien Holding Beta GmbH in Höhe von jeweils 100% der GmbH-Anteile mittelbar beteiligt an deren vorgenannten Tochtergesellschaften.

Ferner ist Herr Fleischer über seine Beteiligung an der FIM Immobilien Holding Beta GmbH auch mittelbar beteiligt an den Unternehmen FIM Grundbesitz 10 Beta GmbH und FIM Grundbesitz 9 Beta GmbH. An der FIM Grundbesitz 10 Beta GmbH ist die FIM Immobilien Holding Beta GmbH mit 89,8%

der GmbH-Anteile unmittelbar beteiligt. An der FIM Grundbesitz 9 Beta GmbH ist die FIM Immobilien Holding Beta GmbH mit 94% der GmbH-Anteile unmittelbar beteiligt.

Weiterhin ist Herr Fleischer über seine unmittelbare Beteiligung an der FIM Immobilien Holding Gamma GmbH mit 100% der GmbH-Anteile mittelbar beteiligt an den Gesellschaften Kalmia S.à.r.l., FIM Grundbesitz 2 Gamma GmbH, FIM Grundbesitz 3 Gamma GmbH, FIM Grundbesitz 4 Gamma GmbH und FIM Grundbesitz 5 Gamma GmbH. Die FIM Immobilien Holding Gamma GmbH ist mit 89,8% an der Kalmia S.à.r.l. und mit 100% der GmbH-Anteile an den Gesellschaften FIM Grundbesitz 2 Gamma GmbH, FIM Grundbesitz 3 Gamma GmbH, FIM Grundbesitz 4 Gamma GmbH und FIM Grundbesitz 5 Gamma GmbH unmittelbar beteiligt.

Schließlich ist Herr Fleischer über seine unmittelbare Beteiligung an der FIM Beteiligungs 1 GmbH mit 100% der GmbH-Anteile mittelbar beteiligt an der FIM Immobilien Holding Delta GmbH, die wiederum ihrerseits mit 100% der Geschäftsanteile jeweils unmittelbar beteiligt ist an der FIM Grundbesitz 1 Delta GmbH, an der FIM Grundbesitz 2 Delta GmbH, an der FIM Grundbesitz 3 Delta GmbH, an der FIM Grundbesitz 4 Delta GmbH, an der FIM Grundbesitz 5 Delta GmbH, an der FIM Grundbesitz 6 Delta GmbH sowie an der FIM Grundbesitz 7 Delta GmbH.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herrn Hans-Joachim Fleischer, ist darüber hinaus nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit der Emittentin oder der Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Jan Lerke, ist nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die die mit der Emittentin oder der Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

§ 12 Absatz 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV - Angaben darüber, in welcher Art und Weise die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind, der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen oder vermitteln sowie im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringen

1. Vertrieb (Nr. 1):

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin sind nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt.

2. Fremdkapital (Nr. 2):

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin stellen der Emittentin selbst kein Fremdkapital zur Verfügung.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Jan Lerke, vermittelt der Emittentin kein Fremdkapital.

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Hans-Joachim Fleischer, vermittelt der Emittentin Fremdkapital dahingehend, dass er als vertretungsberechtigter Geschäftsführer für die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH handelnd mit der Emittentin am 20. Februar 2017 – und damit vor Benennung des Herrn Lerke zum zweiten Geschäftsführer - einen Darlehensvertrag sowie die dazugehörige Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020 abgeschlossen und damit den rechtlichen Rahmen für die Gewährung eines Darlehensbetrages in Höhe von Euro 30 Mio. durch Überweisung geschaffen hat. Das Darlehensverhältnis ist als Kontokorrentverhältnis sowie mit einem qualifizierten Nachrang und Zahlungsverboten ausgestattet. Zum Inhalt des geschlossenen Kontokorrentvertrages wird auf die Ausführungen zum § 7 Absatz 4 Nr. 1-3 VermVerkProspV auf Seite 68 des Verkaufsprospektes verwiesen. Darüber hinaus vermittelt Herr Fleischer als Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin der Emittentin kein Fremdkapital.

3. Lieferungen oder Leistungen (Nr. 3):

Sowohl Herr Fleischer als auch Herr Lerke erbringen insoweit Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte, als dass sie Geschäftsführungstätigkeiten sowohl bei der Emittentin als auch der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH und den übrigen Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe ausüben (vgl. die auf Seite 64 des Verkaufsprospektes abgebildete Beteiligungsstruktur). Sie übernehmen im Rahmen der konzernübergreifenden Geschäftsführung

administrative und operative Tätigkeiten (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt „Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin - § 12 Absatz 1 Nr. 1-6 (Nr. 1) VermVerkProspV“ auf Seite 69 und „§ 12 Abs. 2 Nr. 1-4 VermVerkProspV“ auf Seite 72f. des Verkaufsprospektes) für die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH, die Emittentin sowie andere Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe.

Ferner erbringen die beiden Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin - im Rahmen der konzernübergreifenden Geschäftsführung der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH - für die Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe und somit auch die Emittentin insoweit Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte, als dass sie diese im Zuge von Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen und damit im Rahmen von Investitionsentscheidungen unterstützen (werden).

Die Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin erbringen darüber hinaus keine Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

Prokuristen

Herr Jan Lerke war bis zum Bestellung zum Geschäftsführer am 10. Januar 2019 seitens der Geschäftsführung der Emittentin mit Einzelprokura ausgestattet mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen und mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken. Nunmehr agiert er als weiteres Mitglied der Geschäftsführer der Emittentin an der Seite des Herrn Hans-Joachim Fleischer.

Herrn Tobias Heerwagen wurde bei allen Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe (vgl. hierzu die auf Seite 64 abgebildete Beteiligungsstruktur) Einzelprokura erteilt mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen mit der Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken. Die Erteilung wurde mit Wirkung vom 19. Januar 2018 im Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg eingetragen und am 20. Januar 2018 bekannt gemacht.

Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung sind die Gesellschafter mit einem ihrem Beteiligungsverhältnis zum Stammkapital der Emittentin entsprechenden Stimmrecht vertreten. Die Gesellschafterversammlung fasst Beschlüsse im Hinblick auf die gesellschaftsrechtlichen und sonstigen Grundlagen der GmbH, insbesondere über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, Maßnahmen der Kapitalbeschaffung oder der Kapitalherabsetzung und über die Verwendung des Bilanzgewinns. Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, Herr Hans-Joachim Fleischer, ist dabei über seine Beteiligungen an der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH sowie an der FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG einziger stimmberechtigter Gesellschafter.

Prüfungspflicht gemäß § 25 VermAnlG

Gemäß § 25 VermAnlG sind zukünftige Jahresabschlüsse und der Lagebericht durch einen Abschlussprüfer prüfen zu lassen, wobei diese mit einem Bestätigungsvermerk oder einem Vermerk über die Versagung der Bestätigung zu versehen sind.

Kompetenz des Managements

Hans-Joachim Fleischer – Geschäftsführer

Herr Hans-Joachim Fleischer ist geschäftsführender Gesellschafter der FIM Finanz 2 GmbH und war in gleicher Funktion als geschäftsführender Gesellschafter in einer Vielzahl weiterer Gesellschaften tätig, die Immobilien erwerben und verwalten. Sämtliche Unternehmen wurden durch ihn aufgebaut, teilweise auch mit weiteren Partnern, und sind seit Jahren erfolgreiche Spezialisten im Handelsimmobilienbereich. Die besondere Affinität der Geschäftsführung gegenüber Handelsimmobilien sowie die oben beschriebenen Erfolge in den eigenen Unternehmen basieren auf der langjährigen Managementerfahrung 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. Diese 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 Lebensmitteldiscounters, andererseits auch über ein umfassendes Wissen im Immobilienbereich eines etablierten Lebensmitteldiscounters sowie eines erfolgreichen Vollsortimenters bzw. Großflächendiscounters bis hin zur oberen Managementebene, verfügte.

Diese Erfahrung gibt die Möglichkeit, jegliche Form von Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien auch aus Sicht des Betreibers, und zwar aus vertrieblichem und aus immobilienspezifischem 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 Mitarbeiter 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.

Jan Lerke – Geschäftsführer

Herr Jan Lerke ist Geschäftsführer der FIM Finanz 2 GmbH und Geschäftsführer der weiteren Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe, welche Immobilien erwerben und verwalten.

Herr Lerke war bereits in den erwähnten, 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 Herr Lerke für die bereits erwähnte, in 2004 gegründete, Unternehmensberatung tätig und hat hier bei der Beratung namhafter Handelskonzerne mitgewirkt.

In diesem Zusammenhang hat Herr Lerke die FIM-eigene Standort-Wettbewerbs- und Potentialanalyse maßgeblich mitentwickelt. Diese stellt ein Alleinstellungsmerkmal für Investoren im (Lebensmitteleinzels-) Handelsimmobilienmarkt dar und ermöglicht der FIM Unternehmensgruppe bei der Immobilienauswahl so vorzugehen, wie dies z.B. namhafte Betreiber selbst tun um eine Entscheidung für einen (Lebensmitteleinzels-) Handelsstandort zu treffen – dies nicht nur aus der Sicht des Eigentümers der Immobilie, sondern und vor allem auch aus der vertrieblichen Sicht des Mieters.

Herr Lerke ist in der FIM Unternehmensgruppe als Geschäftsbereichsleiter im operativen Geschäft für den Ankauf, die Bestandshaltung sowie für die fortlaufende Weiterentwicklung bzw. Optimierung der Immobilen, sowohl in vertraglicher Hinsicht als auch in baulicher Hinsicht verantwortlich.

Im Rahmen dieser Tätigkeiten konnte sich Herr Lerke ein außerordentliches Netzwerk aus Experten im Handelsimmobilienbereich aufbauen, auf welches er sowohl im Rahmen des Ankaufs der Immobilen, als auch bei der Weiterentwicklung bzw. Optimierung der Immobilien zurückgreifen kann. Dieses Know-How ermöglicht der FIM Unternehmensgruppe mit Betreibern ihrer Immobilien mindestens auf Augenhöhe sprechen bzw. verhandeln zu können.

Weitere Angaben nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung – VermVerkProspV

§ 4 Satz 2 Hs. 2 VermVerkProspV, § 12 Absatz 5 VermVerkProspV

Bei den angebotenen Vermögensanlagen handelt es sich nicht um Treuhandvermögen im Sinne des § 1 Absatz 2 Nummer 2 des Vermögensanlagengesetzes. Es wurde kein Treuhänder beauftragt und es existiert kein Treuhandvertrag.

§ 4 Satz 3 VermVerkProspV, § 12 Absatz 5 VermVerkProspV

Bei den angebotenen Vermögensanlagen erfolgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Mittelverwendungskontrolle. Es wurde kein Mittelverwendungskontrolleur beauftragt und es existiert kein Mittelverwendungskontrollvertrag.

§ 8 Absatz 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Es ist möglich, dass die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH der FIM Finanz 2 GmbH Darlehen gemäß des zwischen der Emittentin und ihrer Muttergesellschaft am 20. Februar 2017 geschlossenen Darlehensvertrags und der dazugehörigen Nachtragsvereinbarung vom 01. April 2020 (vgl. diesbezügliche Ausführungen im Abschnitt „Anlageziel, Anlagepolitik, Anlagestrategie der Vermögensanlagen auf Ebene der Emittentin FIM Finanz 2 GmbH“ auf Seite 39f. des Verkaufsprospektes sowie im Abschnitt „Erläuterungen des Finanzierungsplans der FIM Finanz 2 GmbH - Fremdkapital (Nachrangdarlehen)“ auf Seite 44f. des Verkaufsprospektes) zur Verfügung stellt. Sollten die Nettoeinnahmen aus den vorliegenden Vermögensanlagen nicht ausreichen und/oder die Emittentin während der Laufzeit der Vermögensanlagen sich wirtschaftlich negativ entwickeln, ist sie daher von dem Darlehensvertrag abhängig.

Ferner wird die Emittentin Finanzierungsverträge mit zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobiliengesellschaften eingehen. Sie wird von den abzuschließenden Finanzierungsverträgen abhängig sein, da die Verträge eine wesentliche Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin haben. Denn bei den daraus generierten Zinserträgen handelt es sich um Erträge aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die der Bedienung der Zahlungsansprüche der Anleger dienen sollen.

Darüber hinaus bestehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Abhängigkeiten der Emittentin von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder Ertragslage der Emittentin sind.

§ 8 Absatz 1 Nr. 3 VermVerkProspV

Es gibt keine Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin und die Vermögensanlagen haben können.

§ 8 Absatz 1 Nr. 4 VermVerkProspV

Die Emittentin tätigt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine laufenden Investitionen.

§ 10 Absatz 2 VermVerkProspV

Die Emittentin ist nicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet.

§ 12 Absatz 6 VermVerkProspV

Emittentin, Anbieterin und Prospektverantwortliche ist die FIM Finanz 2 GmbH. Aufgrund der Personenidentität wird hinsichtlich der Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung der Anbieterin und Prospektverantwortlichen gemäß § 12 Absatz 6 i.V.m. den Absätzen 1 bis 4 VermVerkProspV auf die

Darstellung der Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung der Emittentin im Abschnitt „Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin“ auf Seite 69ff. des Verkaufsprospektes verwiesen.

Es gibt keine sonstigen Personen, die nicht in den Kreis der nach der VermVerkProspV angabepflichtigen Personen fallen, die jedoch die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage wesentlich beeinflusst haben.

§ 14 VermVerkProspV

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlagen hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

Finanzteil

Zwischenübersicht der FIM Finanz 2 GmbH

Zwischenbilanz der FIM Finanz 2 GmbH zum 30. Juni 2020

(mit vorläufigen Buchungen)

			Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
			EUR	EUR
AKTIVA				
A. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		1.090.322,55		1.020.265,04
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	(1.090.322,55)			(1.020.265,04)
2. sonstige Vermögensgegenstände		1.242,91	**1.091.565,46**	2.124,50
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			**897,88**	230,91
Summe A K T I V A			1.092.463,34	1.022.620,45

(mit vorläufigen Buchungen)

	Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
	EUR	EUR
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	**1.000.000,00**	25.000,00
II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	**0,00**	975.000,00
III. Gewinnvortrag	**8.646,36**	6.530,71
IV. Jahresüberschuss	**75.056,34**	2.115,65
Summe Eigenkapital	**1.083.702,70**	33.646,36
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	**2.400,00**	4.456,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**6.360,64**	9.518,09
Summe P A S S I V A	1.092.463,34	1.022.620,45

Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnungen der FIM Finanz 2 GmbH vom 01. Janaur 2020 bis zum 30. Juni 2020

(mit vorläufigen Buchungen)

			Geschäftsjahr 2020	Vorjahr 2019
			EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) Umsatzerlöse			**50.000,00**	10.000,00
2. Gesamtleistung			**50.000,00**	10.000,00
3. sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen			**0,00**	242,55
4. sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Versicherungen, Beiträge und Abgaben		172,20		170,00
b) Verwaltungskosten		9.376,61	**9.548,81**	12.472,41
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			**35.257,51**	5.366,01
- davon aus verbundenen Unternehmen	(35.257,51)			(5.366,01)
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			**0,00**	75,60
7. Steuern vom Einkommen und Ertrag			**652,36**	774,90
8. Ergebnis nach Steuern			**75.056,34**	2.115,65
9. Jahresüberschuss			**75.056,34**	2.115,65

Erläuterung der Zwischenbilanz der FIM Finanz 2 GmbH

Das Umlaufvermögen auf der Aktivseite besteht zum einen aus Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände und zum anderen aus liquiden Mitteln, die als Bankguthaben (Guthaben bei Kreditinstituten) geführt werden. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind die Forderungen gegen die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH verbucht. Es handelt sich hierbei um das auf dem Verrechnungskonto der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH vollständig in Höhe von insgesamt Euro 1 Mio. eingezahlte Stammkapital der Emittentin. Grund hierfür ist, dass die Emittentin ihr Stammkapital weiterreicht und somit in der Zwischenbilanz das Stammkapital nicht bei „Guthaben bei Kreditinstituten“, sondern bei Forderungen ausweist. Dabei wird das Stammkapital der Emittentin nicht an ihre Gesellschafterin FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ausgezahlt, sondern per Kontokorrentvertrag mit entsprechender Verzinsung weitergereicht. Als sonstige Vermögensgegenstände wurden die Forderungen aus Gewerbesteuerüberzahlungen sowie die Körpreschaftsteuerrückforderungen ausgewiesen.

Im Eigenkapital auf der Passivseite wird das zum Stichtag der Zwischenübersicht eingezahlte Stammkapital sowie der Gewinnvortrag und der Jahresübreschuss ausgewiesen. Die in die Rückstellungen eingestellten Beträge beinhalten die Rückstellungen für die Abschluss- und Prüfungskosten. Unter den Verbindlichkeiten sind die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (d.h. Rechts- und Beratungkosten, Notarkosten) ausgewiesen.

Erläuterungen der Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung der FIM Finanz 2 GmbH

Die Umsatzerlöse (2019) erfassen die von der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH an die Emittentin zur Deckung von Konzeptionskosten gezahlten Betrag von Euro 10.000,- und stellen gleichzeitig die „2. Gesamtleistung“ dar. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Die ausgewiesenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich zusammen aus Versicherungen, Beiträgen und Abgaben, Kosten der Warenabgabe, Werbe- und Reisekosten, Verwaltungskosten sowie verschiedenen betrieblichen Kosten. Bei den ausgewiesenen sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen handelt es sich um Zinseinnahmen, die aus der Verzinsung der Verrechnungskontos zwischen der FIM Finanz 2 GmbH und der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH generiert wurden. Dabei wurde das Stammkapital der Emittentin nicht an die Gesellschafterin FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ausbezahlt, sondern per Kontokorrentvertrag mit entsprechender Verzinsung weitergereicht. Weiterhin ausgewiesen sind im Wesentlichen das Ergebnis der Emittentin zum Stichtag der Zwischenüberischt nach Berücksichtigung von anfallenden Steuern sowie der Jahresüberschuss in Höhe von Euro 75.056,34,-, der sich aus der Saldierung aller vorgenannten Positionen ergibt.

Wesentliche Änderungen der Angaben der Zwischenübersicht, die nach dem Stichtag eingetreten ist, bestehen nicht.

Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH

Die nachfolgende Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stellt die prognostizierte Entwicklung der Emittentin für die Geschäftsjahre 2020 bis 2024 dar. Die Vermögensplanung wird in Form einer Plan-Bilanz abgebildet und zeigt die prognostizierte Entwicklung des Eigen- und des Fremdkapitals (Passiva) der Emittentin unter besonderer Berücksichtigung der Kapitalmarktemission sowie die hieraus abgeleitete Vermögenslage (Aktiva). Die Kalkulation der Entwicklung der Ertragslage wird in Form einer Plan-Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Die geplante Finanzlage (Plan-Liquiditätsentwicklung) der Emittentin wird im Rahmen einer Kapitalflussrechnung dargestellt.

Die Zahlen basieren auf Annahmen und Schätzungen und wurden unter Anwendung der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Insoweit wird auf das Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ und insbesondere den Abschnitt „Planungsunsicherheiten“ (vgl. Seite 30 des Verkaufsprospektes) und „Prognosen“ (vgl. Seite 34 des Verkaufsprospektes) verwiesen.

Voraussichtliche Vermögenslage der FIM Finanz 2 GmbH (PROGNOSE)

AKTIVA

	31.12.2020 Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2022 Euro	31.12.2023 Euro	31.12.2024 Euro
A. Umlaufvermögen					
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	16.000.000,00	31.000.000,00	30.000.000,00	29.000.000,00	28.000.000,00
II. Guthaben bei Kreditinstituten	55.766,74	137.127,13	222.706,94	351.710,75	540.783,02
Summe Umlaufvermögen	**16.055.766,74**	**31.137.127,13**	**30.222.706,94**	**29.351.710,75**	**28.540.783,02**
Bilanzsumme	**16.055.766,74**	**31.137.127,13**	**30.222.706,94**	**29.351.710,75**	**28.540.783,02**

PASSIVA

	31.12.2020 Euro	31.12.2021 Euro	31.12.2022 Euro	31.12.2023 Euro	31.12.2024 Euro
A. Eigenkapital					
I. Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
II. Gewinnvortrag	6.931,30	30.766,74	112.127,13	197.706,94	326.710,75
III. Jahresüberschuss	23.835,44	81.360,39	85.579,81	129.003,81	189.072,27
Summe Eigenkapital	**1.030.766,74**	**1.112.127,13**	**1.197.706,94**	**1.326.710,75**	**1.515.783,02**
B. Rückstellungen					
1. Steuerrückstellungen	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Summe Rückstellungen	**25.000,00**	**25.000,00**	**25.000,00**	**25.000,00**	**25.000,00**
C. Verbindlichkeiten					
1. Sonstige Verbindlichkeiten (Nachrangdarlehen)	15.000.000,00	30.000.000,00	29.000.000,00	28.000.000,00	27.000.000,00
Summe Verbindlichkeiten	**15.000.000,00**	**30.000.000,00**	**29.000.000,00**	**28.000.000,00**	**27.000.000,00**
Bilanzsumme	**16.055.766,74**	**31.137.127,13**	**30.222.706,94**	**29.351.710,75**	**28.540.783,02**

Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Vermögenslage (PROGNOSE)

Die nachfolgenden Ausführungen erläutern die wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Vermögenslage. Die Darstellung erfolgt nach den in Deutschland geltenden handelsrechtlichen Grundsätzen und basiert auf Annahmen, die den Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wiedergeben.

Aktiva

Bei den im Aktivvermögen der voraussichtlichen Vermögenslage der Emittentin unter Umlaufvermögen ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um diejenigen, die aus den an die Immobiliengesellschaften zu vergebenden Finanzierungen (unmittelbare Anlageobjekte) resultieren und zur Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) genutzt werden sollen. Es wird unterstellt, dass eine Vollplatzierung des Gesamtemissionsvolumens von Euro 30 Mio. im Jahr 2021 und dementsprechend in 2021 eine nahezu vollständige Ausreichung der anlagefähigen liquiden Mittel der Emittentin in die Finanzierung der Immobiliengesellschaften erfolgen wird. Der vorliegende Verkaufs-prospekt ist ab Billigung zwölf Monate gültig; für den Fall einer Fortführung des öffentlichen Angebots wäre ein Fortführungsverkaufsprospekt bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu hinterlegen.

Im Umlaufvermögen wird weiterhin das „Guthaben bei Kreditinstituten“ ausgewiesen, das sich aus den prognostizierten Rückflüssen aus den Anlageobjekten sowie sonstigen Liquiditätsüberschüssen ergibt.

Passiva

Im Eigenkapital wurden das gezeichnete und vollständig eingezahlte Stammkapital („Gezeichnetes Kapital“), der Gewinnvortrag sowie der unter Berücksichtigung der Gewinnrücklage entstehende Jahresüberschuss ausgewiesen. Nach den Prognosen geht die Emittentin ab dem Geschäftsjahr 2020 von einem positiven Jahresergebnis (Jahresüberschuss) aus.

Die in die Rückstellungen eingestellten Beträge beinhalten die mit der Jahresabschlusserstellung und –prüfung verbundenen Aufwendungen (Euro 20.000,-/Jahr). Unter „Steuerrückstellungen“ sind weiterhin Rückstellungen für Steuerzahlungen (Euro 5.000,-/Jahr) ausgewiesen.

Unter den Verbindlichkeiten ist das Kapital aus den mit dem vorliegenden Verkaufsprospekt angebotenen Nachrangdarlehen ausgewiesen. Nach den Prognosen der Emittentin soll der Gesamtanlagebetrag der angebotenen Vermögensanlagen in Höhe von Euro 30 Mio. prognosegemäß (spätestens) im Jahr 2021 vollständig platziert werden.

Voraussichtliche Finanzlage der FIM Finanz 2 GmbH (PROGNOSE)

		01.01.2020 - 31.12.2020 Euro	01.01.2021 - 31.12.2021 Euro	01.01.2022 - 31.12.2022 Euro	01.01.2023 - 31.12.2023 Euro	01.01.2024 - 31.12.2024 Euro
	Umsatzerlöse	100.000,00	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00
+	Sonstige betriebliche Erträge	53.281,25	159.843,75	185.000,00	116.250,00	50.468,75
-	Sonstige betriebliche Aufwendungen	240.312,50	520.937,50	651.875,00	453.125,00	352.812,50
+	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	289.912,59	1.645.000,00	2.135.000,00	2.065.000,00	1.995.000,00
-	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	168.757,63	1.215.000,00	1.593.000,00	1.539.000,00	1.485.000,00
-	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.288,27	37.545,86	39.545,19	60.121,19	66.078,98
=	**Jahresüberschuss**	**23.835,44**	**81.360,39**	**85.579,81**	**129.003,81**	**189.072,27**
+	nicht liquiditätswirksame Aufwendungen (z.B. Abschreibungen, Rückstellungen)	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
-	Auflösung Rückstellung	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
=	**Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit**	**23.835,44**	**81.360,39**	**85.579,81**	**129.003,81**	**189.072,27**
+	Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens (Einzahlungen Anlagegelder aus Immobiliengesellschaften)	0,00	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
-	Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens (Weiterreichung Nachrangdarlehen an Immobiliengesellschaften)	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,00
=	**Cash-Flow Investitionstätigkeit**	**-15.000.000,00**	**-15.000.000,00**	**1.000.000,00**	**1.000.000,00**	**1.000.000,00**
	Einzahlungen Gesellschafter		0,00	0,00	0,00	0,00
-	Auszahlungen Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
+	Einzahlungen Nachrangdarlehen (ohne Agio)	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00	0,00
+	Einzahlungen Agio					
-	Tilgung Nachrangdarlehen	0,00	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
+/-	Fremdmittelzahlungen (sald.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
=	**Cash-Flow Finanzierung**	**15.000.000,00**	**15.000.000,00**	**-1.000.000,00**	**-1.000.000,00**	**-1.000.000,00**
=	**Summe Cash-Flow**	**23.835,44**	**81.360,39**	**85.579,81**	**129.003,81**	**189.072,27**
	liquide Mittel aus Stammkapital					
	Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit alt	31.931,30	55.766,74	137.127,13	222.706,94	351.710,75
+	**verfügbare liquide Mittel alt**	**31.931,30**	**55.766,74**	**137.127,13**	**222.706,94**	**351.710,75**
	liquide Mittel aus Stammkapital					
	Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit neu	55.766,74	137.127,13	222.706,94	351.710,75	540.783,02
=	**verfügbare liquide Mittel neu**	**55.766,74**	**137.127,13**	**222.706,94**	**351.710,75**	**540.783,02**

Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtlichen Finanzlage (PROGNOSE)

Cash-Flow laufende Geschäftstätigkeit

Die Emittentin wird das ihr zu Verfügung stehende Kapital für die Investition in die Vergabe von Finanzierungen an konzerninterne Immobiliengesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) sowie zur Begleichung von Kosten in der Investitionsphase verwenden. Ausgewiesen ist das in der voraussichtlichen Ertragslage prognostizierte Jahresergebnis der Emittentin. Klarstellend wurden oberhalb der Position „Jahresüberschuss“ diejenigen Positionen aufgenommen, die den Jahresüberschuss zusammen bilden bzw. zu diesem rechnerisch führen und insoweit der voraussichtlichen Ertragslage entnommen wurden: sonstige betriebliche Erträge, sonstige betriebliche Aufwendungen, sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, Zinsen und ähnliche Aufwendungen, Steuern vom Einkommen und vom Ertrag. Die in die Rückstellungen eingestellten Beträge beinhalten im Wesentlichen die für die Jahresabschlusserstellung und –prüfung verbundenen Aufwendungen sowie Rückstellungen für Steuerzahlungen.

Cash-Flow Investitionstätigkeit

Die Emittentin wird ihre anlagefähigen liquiden Mittel ausschließlich in die Finanzierung von Immobiliengesellschaften (unmittelbare Anlageobjekte) zur Realisierung von zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht feststehenden Immobilienprojekten (mittelbare Anlageobjekte) investieren. Die hierfür vorgesehen Beträge sind als „Auszahlungen in Investitionen des Anlagevermögens“ ausgewiesen. Die Mittelrückflüsse aus diesen Investitionen in das Anlagevermögen sind unter der Position „Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens“ erfasst.

Cash-Flow Finanzierung

Die liquiden Mittel aus der Finanzierungstätigkeit stammen aus der Platzierung der Nachrangdarlehen, die prognosegemäß im Geschäftsjahr 2021 vollständig erfolgen soll (d.h. prognosegemäß Euro 15 Mio. im Jahr 2020 und weitere Euro 15 Mio. im Jahr 2021). Erfasst ist zudem die Tilgung der Vermögensanlagen, die in Höhe von jährlich Euro 1 Mio. ab dem Geschäftsjahr 2022 erfolgen soll, wobei dieser

Prognose die Annahme zugrunde liegt, dass bei Zeichnungen im Jahr 2020 die ersten Tilgungen bereits nach Ablauf der zweijährigen Mindestlaufzeit der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ erfolgen. Die sonstigen betrieblichen Erträge laut der nachstehend abgebildeten voraussichtlichen Ertragslage beinhalten bereits das Agio, welches über die Position „Jahresüberschuss“ in die voraussichtliche Finanzlage mit einfließt. Deshalb wurden die Einzahlungen aus Nachrangdarlehen an dieser Stelle ohne Agio ausgewiesen. Entsprechendes gilt für die prognostizierten Zinszahlungen an die Anleger, die über die Position „Jahresüberschuss“ der nachstehend abgebildeten voraussichtlichen Ertragslage mit in die Berechnung aufgenommen wurde.

Summe Cash-Flow

Ausgewiesen ist die prognostizierte verfügbare Liquidität der Emittentin nach Saldierung aller Eingänge und Abgänge, d.h. nach Berücksichtigung des Cash-Flows aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Investitionstätigkeit sowie der Finanzierungstätigkeit der Emittentin. Verfügbare liquide Mittel neu entsprechen dem Kassenbestand und Bankguthaben der Emittentin zum Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres.

Voraussichtliche Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH (PROGNOSE)

	01.01.2020 - 31.12.2020 Euro	01.01.2021 - 31.12.2021 Euro	01.01.2022 - 31.12.2022 Euro	01.01.2023 - 31.12.2023 Euro	01.01.2024 - 31.12.2024 Euro
1. Umsatzerlöse	100.000,00	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00
2. Gesamtleistung	100.000,00	50.000,00	50.000,00	0,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	53.281,25	159.843,75	185.000,00	116.250,00	50.468,75
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-240.312,50	-520.937,50	-651.875,00	-453.125,00	-282.812,50
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	289.912,59	1.645.000,00	2.135.000,00	2.065.000,00	1.995.000,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-168.757,63	-1.215.000,00	-1.593.000,00	-1.539.000,00	-1.485.000,00
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10.288,27	-37.545,86	-39.545,19	-60.121,19	-88.583,98
8. Ergebnis nach Steuern	23.835,44	81.360,39	85.579,81	129.003,81	189.072,27
9. Jahresüberschuss	**23.835,44**	**81.360,39**	**85.579,81**	**129.003,81**	**189.072,27**

Erläuterungen der wesentlichen Annahmen und Wirkungszusammenhänge der voraussichtliche Ertragslage (PROGNOSE)

Umsatzerlöse

Als Umsatzerlöse sind diejenigen jährlichen Erträge der Emittentin ausgewiesen, die sie seitens der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH für die Verwaltung der entsprechenden Anlegergelder zur Verfügung gestellt bekommt. Der Posten soll für 2020 Euro 100.000,- betragen und ab 2021 bis einschließlich 2022 in Höhe von je Euro 50.000,- p.a. geleistet werden. Die ebenfalls ausgewiesene „2. Gesamtleistung“ entspricht den Umsatzerlösen und wird deshalb nicht gesondert erläutert.

Sonstige betriebliche Erträge

Es wurden die Erträge aus der Vereinnahmung des Ausgabeaufschlags (Agio) im Rahmen der Zeichnung der Vermögensanlagen für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von insgesamt Euro 53.281,25 und für das das Folgejahr in Höhe von insgesamt Euro 159.843,75 erfasst. Aufgrund der unterschiedlichen Höhe des Agios bei den angebotenen Vermögensanlagen wurde an dieser Stelle mit einem Prozentsatz von 1,9% des im jeweiligen Geschäftsjahr gezeichneten Anlagebetrages kalkuliert. Die Differenz zu dem im Finanzierungsplan der Emittentin für die Jahre 2020 bis 2021 prognostizierten Agio-Erträgen begründet sich damit, dass das Agio nach den geplanten Werten und Laufzeiten der Vermögensanlagen abgegrenzt wurde (vgl. hierzu die umfangreiche Erläuterung der Position im Abschnitt „Sonstige betriebliche Erträge“ auf Seite 18 des Verkaufsprospektes, die auch hier gilt).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten zum Großteil den Marketing- und Vertriebsaufwand, der aus den Vertriebsprovisionen für die Platzierung der Nachrangdarlehen resultiert. Für die Vermittlung der Nachrangdarlehen werden Provisionen in Höhe von durchschnittlich 4,9% (jährlich

gestaffelt in Abhängigkeit vom Mittelzufluss) sowie für die Bestandspflege Provisionen in Höhe von 0,5% p.a. des vermittelten Kapitals gezahlt (vgl. hierzu die umfangreiche Erläuterung der Position im Abschnitt „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ auf Seite 18 des Verkaufsprospektes, die auch hier gilt). Die Vertriebsprovisionen werden zum Teil vom eingenommenen Agio abgedeckt. Im Übrigen sollen die Provisionen aus Mitteln der Zins- sowie der Erträge für die Anlegerverwaltung durch die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH abgedeckt werden. Ferner kann die FIM Finanz 2 GmbH hierfür Geld von der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH im Zuge des Darlehens- bzw. Kontokorrentvertrages in Anspruch nehmen (Cash-Pooling). Weiterhin sind hier die Aufwendungen für Rechtsberatung und Billigung sowie den Druck des Verkaufsprospektes erfasst. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten weiterhin die Vergütungen und Nebenkosten der Vermögensanlagen sowie die Kosten für die jährliche Jahresabschlusserstellung sowie Jahresabschlussprüfung.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Unter dieser Position sind die Zinserträge ausgewiesen, die die Emittentin prognosegemäß in den Jahren 2020 bis 2024 aus dem Abschluss von Finanzierungsverträgen mit Immobiliengesellschaften generieren soll. Insoweit gehen die Planungen von einem durchschnittlichen Zinssatz in Höhe von ca. 7% p.a. aus.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten die prognosegemäß in den Jahren 2020 bis 2024 zu leistenden Zinszahlungen an Anleger der Nachrangdarlehen. Auf die mit diesem Prospekt angebotenen Nachrangdarlehen zahlt die Emittentin je nach gewählter Vermögensanlage Zinsen in Höhe von 5%, 5,5% oder 6% p.a. des Anlagebetrages.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, Ergebnis nach Steuern

Ausgewiesen sind die prognostizierten in den Jahren 2020 bis 2024 anfallenden ertragsabhängigen Gewerbe- und Körperschaftssteuer.

Schließlich wurde das Ergebnis nach Saldierung der Aufwendungen und Erträge sowie nach Abzug von Steuern ermittelt.

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss ergibt sich aus einer Saldierung der Aufwendungen und Erträge unter Berücksichtigung der anfallenden Steuern. Insgesamt wird weiterhin ein positives Jahresergebnis (Jahresüberschuss) erwartet.

Geprüfter Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Bilanz der FIM Finanz 2 GmbH zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	€	31.12.2019 €	Vorjahr T€
Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.020.265,04		38
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.124,50		0
		1.022.389,54	38
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		230,91	0
		1.022.620,45	38

PASSIVA

	€	31.12.2019 €	Vorjahr T€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25
II. Zur Durchführung der beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		975.000,00	0
III. Gewinnvortrag		6.530,71	4
IV. Jahresüberschuss		2.115,65	3
		1.008.646,36	32
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		4.456,00	4
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.518,09		1
2. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		1
		9.518,09	2
- davon aus Steuern € 0,00 (T€ 1)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (T€ 0)			
		1.022.620,45	38

Gewinn- und Verlustrechnung der FIM Finanz 2 GmbH vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
1. Umsatzerlöse	10.000,00	10
2. **Gesamtleistung**	10.000,00	10
3. Sonstige betriebliche Erträge	242,55	0
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.642,41	8
5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen € 5.366,01 (T€ 2)	5.366,01	2
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	75,60	0
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	774,90	1
8. **Ergebnis nach Steuern**	2.115,65	3
9. **Jahresüberschuss**	2.115,65	3

Anhang

1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

Die FIM Finanz 2 GmbH hat ihren Sitz in Bamberg. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Bamberg unter HRB 8815 eingetragen.

2 ALLGEMEINE ANGABEN ZU INHALT UND GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 1 HGB einzustufen.

Größenabhängige Erleichterungen bei der Erstellung (§§ 266 Abs.1, 276, 288 HGB) des Jahresabschlusses wurden in Anspruch genommen.

3 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bilanzierungsmethoden

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände und Schulden, Aufwendungen und Erträge enthalten; die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Das Umlaufvermögen, das Eigenkapital und die Schulden wurden in der Bilanz gesondert ausgewiesen und hinreichend aufgegliedert.

Aufwendungen für die Gründung des Unternehmens und für die Beschaffung des Eigenkapitals, sowie für immaterielle Vermögensgegenstände, die nicht entgeltlich erworben wurden, wurden nicht bilanziert. Rückstellungen wurden nur im Rahmen des § 249 HGB gebildet. Haftungsverhältnisse i. S. von § 251 HGB sind ggf. nachfolgend gesondert angegeben.

Im Einzelnen waren dies nachfolgende Grundsätze und Methoden:

Bewertungsmethoden

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Einzelne Positionen wurden wie folgt bewertet:

- Die Gesellschaft besitzt kein Anlagevermögen.
- Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Einzel- oder Pauschalwertberichtigungen wurden nicht vorgenommen.
- Das Guthaben bei Kreditinstituten wurde zum Nennwert angesetzt.
- Das Eigenkapital wurde zum Nennbetrag passiviert.
- Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert.
- Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Damit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zutreffend eingeschätzt werden kann, sind folgende Angaben zu beachten:

- Umsatzsteuerlich besteht ein Organschaftsverhältnis mit der Gesellschaft als Organtochter und der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH als Organträger (Umsatzsteuerschuldner).

Währungsumrechnung

Im Jahresabschluss sind keine Positionen enthalten, die auf fremde Währung lauten oder ursprünglich auf fremde Währung gelautet haben.

4 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Forderungen

Am Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2019 bestehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen i.H.v. EUR 1.020.265,04, die eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben.

Eigenkapital

Die Gesellschafterversammlung vom 17. Dezember 2019 hat die Erhöhung des Stammkapitals um EUR 975.000,00 beschlossen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte am 11. Februar 2020.

Verbindlichkeiten

Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit werden die Angaben im Zusammenhang mit den Verbindlichkeiten in einem Verbindlichkeitenspiegel zusammengefasst dargestellt (in Klammern Vorjahreswerte):

	Stand 31.12.2019 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit zw. 1 und 5 Jahren EUR	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.518,09 (893,22)	9.518,09 (893,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (1.362,00)	0,00 (1.362,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Summe:	**9.518,09** **(2.255,22)**	**9.518,09** **(2.255,22)**	**0,00** **(0,00)**	**0,00** **(0,00)**

5 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Periodenfremde Erträge/Aufwendungen sind keine enthalten.

6 SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gemäß den Angaben der Geschäftsführung bestanden am Abschlussstichtag keine weiteren Haftungsverhältnisse und Verpflichtungen, als aus der Bilanz bzw. dem Anhang ersichtlich sind.

Es bestehen keine Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen.

Geschäftsführer

Familienname	Vorname	Funktion	Vertretungsbefugnis
Fleischer	Hans-Joachim	Geschäftsführer	Einzelvertretung
ab 11.01.2019 (mit Eintragung ins Handelsregister):			
Lerke	Jan	Geschäftsführer	Einzelvertretung

Es bestanden am Bilanzstichtag keine Forderungen aus Vorschüssen und Krediten gegenüber Organmitgliedern.

Die Geschäftsführer erhielten im Geschäftsjahr 2019 keine Bezüge.

Arbeitnehmer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres waren keine Arbeitnehmer beschäftigt (ohne Organmitglieder).

Ergebnisverwendung

Die Geschäftsleitung schlägt in Übereinstimmung mit den Gesellschaftern vor, das Ergebnis

Gewinnvortrag	EUR	6.530,71
Jahresüberschuss	EUR	2.115,65
Bilanzgewinn	EUR	8.646,36

wie folgt zu verwenden:

Vortrag auf neue Rechnungen	EUR	8.646,36

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Gewinnverwendung aufgestellt.

7 UNTERSCHRIFT DER GESCHÄFTSFÜHRER

Bamberg, den 22. Mai 2020

.....

Geschäftsführer: Hans-Joachim Fleischer und Jan Lerke

Lagebericht

1. Grundlagen

Die FIM Finanz 2 GmbH wurde am 20.02.2017 gegründet. Sie ist ein Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe. Die Geschäftstätigkeit der FIM Unternehmensgruppe besteht in der Verwaltung und Erweiterung des eigenen Bestandsimmobilienportfolios. Hierzu werden Handelsimmobilien, vorwiegend Einzelhandelsimmobilien, nach bestimmten Investitionskriterien ausgewählt, angekauft, optimiert und vermietet. In Einzelfällen werden solche Immobilien auch wieder veräußert.

Das Geschäftsmodell der FIM Finanz 2 GmbH besteht darin, die weiteren Investitionen der FIM Unternehmensgruppe durch die Gewinnung von Fremdkapital mithilfe der Emission von Nachrangdarlehen zu fördern.

Ziel der FIM Finanz 2 GmbH ist es, durch die Vergabe von Darlehen an Immobilienunternehmen der FIM Unternehmensgruppe laufende Zinserträge zu erwirtschaften.

Die Strategie der Gesellschaft besteht darin, bis spätestens Ende 2021 Nachrangdarlehen im Nennwert von insgesamt 30 Mio. € zu platzieren. Die eingeworbenen Finanzmittel werden dann in Form von Darlehen an Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe weitergereicht. Diese werden sie zur Finanzierung weiterer Immobilienankäufe sowie für Maßnahmen zur Optimierung der Immobilien einsetzen. Hierzu wird nach den Vorschriften des Vermögensanlagengesetzes ein Verkaufsprospekt erstellt, der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu billigen ist.

Als wichtigster finanzieller Leistungsindikator dient der FIM Finanz 2 GmbH der EBIT.

Die FIM Finanz 2 GmbH betreibt keine Forschung und Entwicklung und ist auch nicht von Lizenzen und Patenten abhängig.

2. Finanzbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Berichtsjahr positiv entwickelt. Gegenüber dem Vorjahr ist das Bruttoinlandsprodukt um etwa 0,6 % angestiegen. Für 2020 rechnet das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, bedingt durch die Corona Pandemie mit einem Rückgang um 6,3% gegenüber 2019. Der Leitzins betrug während des gesamten Berichtszeitraums 0%. Am 24.10.2019 beschloss die EZB, diesen vorerst nicht anzuheben. Der niedrige Leitzins begünstigte die Investitionen der FIM Unternehmensgruppe, die zu einem großen Teil mit Fremdkapital finanziert werden.

2.2 Lage am deutschen Immobilienmarkt

Immobilien waren am deutschen Markt auch im Jahr 2019 knapp. Ursache dafür dürften die weiter anhaltende Angst vor steigenden Staatsschulden und einer Krise der Wirtschaft, einschließlich des Bankensystems sowie ferner die unter der Inflationsrate liegende Verzinsung von Anleihen und Einlagen gewesen sein. Deshalb war auch bei finanzstarken institutionellen Investoren die Nachfrage nach Immobilien sehr hoch. Durch die beschriebene Knappheit von Immobilienangeboten am Markt war es der FIM Unternehmensgruppe möglich, Immobilien mit Aufschlägen zu verkaufen und zu höheren Mietzinsen zu vermieten. An den von der FIM Unternehmensgruppe bevorzugten Investitionsstandorten (Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Hessen und Ballungsräume in den neuen Bundesländern) herrschten günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Diese boten den zur FIM Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften gute Bedingungen für die Erreichung ihrer Ziele. Die Gruppe bevorzugte auch 2019 Immobilien in nachhaltigen Lagen mit Wertsteigerungspotenzial in einem guten Wettbewerbsumfeld, insbesondere an stark frequentierten Ein- und Ausfallstraßen.

Die Mieter der im Eigentum der FIM Unternehmensgruppe stehenden Immobilien zeichneten sich 2019 branchenbedingt durch eine sehr gute Bonität aus. Der Umsatz des gesamten deutschen Lebensmitteleinzelhandels ist 2019 auf 166,10 Milliarden Euro (gegenüber 162 Milliarden Euro im Jahr 2018) gestiegen. Somit wächst die Branche seit mehr als zehn Jahren konstant. Im Berichtszeitraum waren somit konstante Mieteinnahmen der Immobiliengesellschaften gewährleistet. Die Gesellschaft rechnet mit einer Fortsetzung dieses Trends.

Die FIM Finanz 2 GmbH konnte von diesen positiven Faktoren 2019 jedoch noch nicht profitieren, da sie selbst noch keine operative Tätigkeit entfalten konnte.

2.3 Geschäftsverlauf

Die FIM Finanz 2 GmbH wurde am 20.02.2017 als weiteres Finanzierungsvehikel der FIM Unternehmensgruppe gegründet. Hauptzweck der Gesellschaft ist die Einwerbung von Kapital für die Investitionen der FIM Unternehmensgruppe durch die Emission von Vermögensanlagen nach § 1 Abs. 2 VermAnlG. Der für das öffentliche Angebot von Vermögensanlagen erforderliche Verkaufsprospekt war im Jahr 2019 noch nicht vorhanden. Kapital konnte daher im Berichtsjahr 2019 noch nicht eingeworben werden. In der Folge konnten auch noch keine Darlehen an Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe ausgereicht werden. Die für das Jahr 2019 veröffentlichten Zahlen sind aus diesem Grund im Wesentlichen von den üblichen Anlauf- und Gründungskosten geprägt.

3. Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen haben sich im Berichtsjahr 2019 wie folgt entwickelt:

	2019	2018
Umsatzerlöse	10.000,00 €	9.500,00 €
Rohertrag	10.000,00 €	9.500,00 €
Ergebnis nach Steuern	2.115,65 €	2.989,54 €
Außerordentliches Ergebnis	0,00 €	0,00 €
Ergebnis	2.115,65 €	2.989,54 €

Die Umsatzerlöse in Höhe von 10.000 € ergaben sich aus der Erstattung von Kosten durch die FIM Immobilien Holding Alpha GmbH für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Zugrunde lag eine Vereinbarung über die Übernahme von Kosten in pauschalierter Höhe von 10.000,00 €. Weitere Erlöse aus operativer Tätigkeit hat die Gesellschaft nicht erzielt. Ebenso wenig sind der Gesellschaft Aufwendungen aus operativer Tätigkeit entstanden. Hieraus erklärt sich die Identität von Umsatzerlösen und Rohertrag. Ergebnis und Ergebnis nach Steuern berechnen sich aus den Umsatzerlösen zuzüglich der Zinserträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 5.366,01 € und abzüglich der betrieblichen Aufwendungen sowie Steuern.

4. Finanzlage

Die liquiden Mittel betrugen zum Bilanzstichtag 230,91 €. Die Gesellschaft entfaltete im Berichtszeitraum keine Investitionstätigkeiten. Sie hat im Geschäftsjahr 2019 kein Fremdkapital aufgenommen. Die Gesellschaft hatte Verbindlichkeiten in Höhe von 9.518,09 €. Der Verschuldungsgrad der Gesellschaft beträgt 1,37 %. Die Barliquidität der Gesellschaft beträgt 1,65 %. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt 1.008.646,36 €.

5. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft beträgt 1.022.620,45 €. Das Umlaufvermögen im Wert von 1.022.620,45 € besteht aus Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 1.022.389,54 € sowie Bankguthaben in Höhe von 230,91 €. Kurzfristige Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 9.518,09 €. Langfristige Verbindlichkeiten wurden bis zum Bilanzstichtag mangels einer operativen Geschäftstätigkeit noch nicht eingegangen.

6. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Bei der FIM Finanz 2 GmbH handelt es sich um ein erst am 20.02.2017 gegründetes Unternehmen, das zum Bilanzstichtag keine nennenswerten Vermögenswerte hält, keine nennenswerten Erträge erzielt hat und dem keine nennenswerten Aufwendungen entstanden sind.

7. Chancen- und Risikobericht sowie Prognosebericht

7.1 Risikomanagement

Das Risikomanagement der FIM Finanz 2 GmbH ist in das Gesamtrisikomanagement der FIM Unternehmensgruppe eingegliedert. Dieses Gesamtrisikomanagement verfolgt im Wesentlichen zwei Ziele: Zum einen soll der Wert des bestehenden Immobilienportfolios der Gruppe erhalten und nach Möglichkeit erhöht werden. Zum anderen soll dieses Immobilienportfolio fortlaufend durch Ankauf neuer Immobilien erweitert werden. Hierdurch soll eine nachhaltige Steigerung der Unternehmenswerte der zur FIM Unternehmensgruppe gehörenden Gesellschaften erreicht werden. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass die FIM Finanz 2 GmbH die Zahlungen auf die gruppeninternen Darlehen regelmäßig, pünktlich und in voller Höhe erhält.

Das Risikomanagement der FIM Unternehmensgruppe besteht zum einen in einer sorgfältigen Vorprüfung („Desktop-Prüfung") sämtlicher Ankaufsangebote, der nach Erzielung einer grundsätzlichen Einigung mit dem jeweiligen Verkäufer über den Kaufpreis eine interne Standort-, Wettbewerbs- und Potenzialanalyse und eine intensive rechtliche und technische Due-Diligence-Prüfung folgen. Hierdurch werden mögliche, in einem Ankaufsobjekt angelegte Risiken frühzeitig erkannt und können rechtzeitig risikomindernde Maßnahmen ergriffen werden.

Weiterhin besteht dieses Risikomanagement in Maßnahmen zur frühzeitigen Erkennung, Beurteilung und Steuerung nach dem Ankauf einer Immobilie eintretender Risiken. Die Geschäftsleitung setzt sich stets frühzeitig mit möglichen nachteiligen Entwicklungen und Ereignissen auseinander und ist somit in der Lage, die erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung erheblicher Schäden zu ergreifen.

Das Risikomanagement liegt einheitlich in der Hand der Geschäftsleitung. Aufgrund der überschaubaren Komplexität der Struktur der FIM Unternehmensgruppe und der Geschäftsprozesse kann auf formalisierte Verfahren weitgehend verzichtet werden. Die Geschäftsleitung ist in die wesentlichen Unternehmensentscheidungen unmittelbar einbezogen, wodurch eine laufende Überwachung der geschäftlichen Risiken der Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe sichergestellt ist.

Das eingesetzte Risikomanagementsystem beinhaltet die folgenden wesentlichen Elemente:

- ein Kontroll- und Berichtswesen, das in der Lage ist, geschäftliche Fehlentwicklungen frühzeitig aufzuzeigen und der Geschäftsleitung mitzuteilen;
- eine regelmäßige und anlassbezogene Risikoinventur;
- die Dokumentation bedeutsamer Risiken zur regelmäßigen oder anlassbezogenen Unterrichtung der Geschäftsleitung;
- eine regelmäßige Bewertung der festgestellten Risiken und die Entscheidung über mögliche Gegenmaßnahmen beziehungsweise die bewusste Hinnahme überschaubarer Risiken durch die Geschäftsleitung.

Im Detail spiegeln sich die wesentlichen Elemente des Risikomanagementsystems im nachfolgend aufgeführten Risikomanagementprozess wider:

Vorgaben: Die Geschäftsleitung macht methodische und inhaltliche Vorgaben für das Risikomanagement, wobei die Erwartungen der FIM Unternehmensgruppe festgelegt und das Risikobewusstsein gestärkt werden.

Risikoerkennung und -bewertung: Alle unternehmerischen Risiken werden vollständig erfasst, auf ihre Ursachen und Auswirkungen hin untersucht und bewertet.

Berichterstattung: Die Geschäftsleitung wird regelmäßig und frühzeitig über alle bestehenden Risiken und mögliche Gegenmaßnahmen unterrichtet. Die Berichterstattung findet je nach Risikoquantität unverzüglich, wöchentlich, monatlich oder vierteljährlich statt.

Risikosteuerung: Aufgrund der Entscheidungen über die steuernden Maßnahmen durch die Geschäftsleitung wird auf die erkannten und bewerteten Risiken reagiert.

Risikocontrolling: Gegenstand des Risikocontrollings ist die methodische und inhaltliche Planung, Überwachung und Steuerung des Risikomanagementsystems der FIM Unternehmensgruppe. Das Risikocontrolling umfasst alle Phasen des Risikomanagementprozesses und ermöglicht es der Geschäftsleitung, regelmäßig die Vorgaben an das Risikomanagementsystem methodisch und inhaltlich anzupassen.

7.2 Darstellung der Einzelrisiken

7.2.1 Tätigkeit der FIM Finanz 2 GmbH als Finanzierungsgesellschaft

Die FIM Finanz 2 GmbH wird künftig für die Beschaffung der für die Investitionen der FIM Unternehmensgruppe benötigten Finanzmittel in Form von Nachrangdarlehen zuständig sein. Diese Finanzmittel wird die FIM Finanz 2 GmbH den weiteren Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe (Immobiliengesellschaften) als Nachrangdarlehen zur Verfügung stellen. Ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird beinahe ausschließlich von den Rückflüssen aus den an die Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe ausgereichten Darlehen abhängig sein. Hierbei besteht das Risiko, dass die von den Immobiliengesellschaften geschuldeten Zinsen nicht, nicht in voller Höhe oder nicht fristgerecht bezahlt werden und dass die Forderungen der FIM Finanz 2 GmbH gegen eine oder mehrere Immobiliengesellschaften insolvenzbedingt wertberichtigt werden müssen.

Die künftig abzuschließenden Darlehensverträge zwischen der FIM Finanz 2 GmbH und den Immobiliengesellschaften werden qualifizierte Rangrücktrittsklauseln enthalten, so dass die FIM Finanz 2 GmbH gemäß § 19 Abs. 2 Satz 2 InsO mit ihren sämtlichen Forderungen aus oder in Zusammenhang mit dem jeweiligen Darlehensvertrag (insbesondere auf Tilgung und Verzinsung) gegen die darlehensnehmende Immobiliengesellschaft im Rang hinter sämtliche Forderungen von gegenwärtigen und künftigen anderen Gläubigern, mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger, sowie in den Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 – 5 InsO zurücktreten wird. Demnach sind die Tilgung und die Verzinsung des jeweiligen Darlehens sowie sämtliche anderen Ansprüche der FIM Finanz 2 GmbH aus dem jeweiligen Darlehensvertrag soweit und solange ausgeschlossen, wie (i) im Falle der Auflösung oder Insolvenz der jeweiligen Immobiliengesellschaft die Forderungen der nicht im Rang hinter den Forderungen i.S.d. § 39 Abs. 1 Nr. 1 - 5 InsO nachrangigen Gläubiger aus dem Vermögen der FIM Finanz 2 GmbH noch nicht vollständig erfüllt worden sind, oder (ii) die Erfüllung der Ansprüche der FIM Finanz 2 GmbH selbst einen Grund im Sinne der §§ 16 ff. InsO für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der jeweiligen Immobiliengesellschaft verursachen würde oder ein Insolvenzverfahren bereits anhängig ist. Hierdurch erhöht sich das Risiko der FIM Finanz 2 GmbH, die vereinbarten Rückflüsse aus den mit den Immobiliengesellschaften abgeschlossenen Darlehensverträgen (Verzinsung und Tilgung) nicht, nicht vollständig oder nicht zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt zu erhalten.

Die FIM Finanz 2 GmbH refinanziert sich künftig in erheblichem Umfang durch Fremdkapital. Derzeit ist die Aufnahme von Nachrangdarlehen in Höhe von bis zu 30.000.000 € bei Privatanlegern vorgesehen. Zudem wurden der FIM Finanz 2 GmbH von der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH für den Fall eines entsprechenden Bedarfs weitere Fremdmittel in Höhe von bis zu 30.000.000 € zugesagt, die allerdings derzeit nicht in Anspruch genommen werden. Infolge eines hohen Verschuldungsgrades der FIM Finanz 2 GmbH können etwa infolge von Kostenüberschreitungen benötigte weitere Fremdmittel u.U. nur zu ungünstigen Bedingungen oder gar nicht aufgenommen werden.

Zukunftsgerichtete Kalkulationen der FIM Finanz 2 GmbH berücksichtigen u.a. Branchenberichte und Marktanalysen. Ob sich die wirtschaftlichen Ergebnisse der Geschäftstätigkeit der FIM Finanz 2 GmbH so entwickeln, wie von dieser erwartet, ist daher unsicher. Die Aufwendungen der Gesellschaft können höher sein als erwartet. Ebenso können die Erträge der Gesellschaft geringer ausfallen als angenommen. Fehlbeträge müssten durch die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals oder mit anderen Mitteln der FIM Finanz 2 GmbH ausgeglichen werden. Auch eine Illiquidität der Gesellschaft ist nicht ausgeschlossen.

Die FIM Finanz 2 GmbH ist den für eine Finanzierungsgesellschaft typischen Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Liquide Mittel werden nicht nur zur Bestreitung der betrieblichen Aufwendungen der Gesellschaft, sondern auch zur Verzinsung und Rückzahlung der aufgenommenen Darlehen benötigt. Die Liquiditätslage der FIM Finanz 2 GmbH ist maßgebend von der Durchführung und vom wirtschaftlichen Erfolg der (geplanten) Investitionen der Immobiliengesellschaften (siehe unten unter 7.2.2) abhängig. Insoweit besteht das Risiko wirtschaftlich ungünstiger Investitionsentscheidungen und einer ungünstigen wirtschaftlichen Entwicklung der Investitionen der Immobiliengesellschaften.

Es besteht das Risiko, dass Kompetenzträger (Schlüsselpersonen) das Unternehmen der FIM Finanz 2 GmbH verlassen. In diesem Fall ist u.U. ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr gewährleistet.

In der FIM Unternehmensgruppe bestehen gewisse personelle Verflechtungen und das Risiko daraus resultierender Interessenkonflikte. Die Geschäftsführer der FIM Finanz 2 GmbH, Herr Hans-Joachim Fleischer und Herr Jan Lerke sind gleichzeitig Geschäftsführer der Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH. Herr Fleischer ist Gesellschafter der FIM Immobilien Holding Alpha GmbH (96,77%). Herr Fleischer und Herr Lerke sind darüber hinaus als Geschäftsführer aller anderen Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe tätig. Herr Fleischer ist Alleingesellschafter einiger Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe. Die Muttergesellschaft FIM Immobilien Holding Alpha GmbH ist Alleingesellschafterin einer Vielzahl Gesellschaften der FIM Unternehmensgruppe. Herr Tobias Heerwagen ist Prokurist aller Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe. Aufgrund dieser Umstände ist es möglich, dass Herr Fleischer, Herr Jan Lerke sowie Herr Tobias Heerwagen bei der Abwägung der unterschiedlichen, ggf. gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Dies kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FIM Finanz 2 GmbH auswirken.

Ferner besteht das Risiko eines Ansehens- und Vertrauensverlustes der FIM Finanz 2 GmbH bei ihren Geschäftspartnern, welcher die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nachteilig beeinflussen könnte.

7.2.2 Tätigkeiten der Immobiliengesellschaften

Die Fähigkeit der darlehensnehmenden Immobiliengesellschaften, ihren Verpflichtungen aus den mit der FIM Finanz 2 GmbH abgeschlossenen Darlehensverträgen nachzukommen, hängt vom wirtschaftlichen Erfolg ihrer Geschäftstätigkeit ab. Diese Geschäftstätigkeit besteht im Ankauf, der Optimierung, der Vermietung und ggfs. im Verkauf von Immobilien, insbesondere (Lebensmittel-) Einzelhandelsimmobilien. Daher unterliegt die FIM Finanz 2 GmbH (mittelbar) den üblichen Risiken von Geschäften mit Immobilien. Von wesentlicher Bedeutung ist dabei die Objektauswahl und die wirtschaftliche Entwicklung dieser Objekte während der Haltedauer. Insoweit sind insbesondere folgende Risiken zu erwähnen:

Die Investitionsentscheidungen der Immobiliengesellschaften beruhen im Wesentlichen auf Prognosen. Diese beruhen auf den gegenwärtigen Einschätzungen, Annahmen, Marktbeobachtungen und Erwartungen der Geschäftsführung der Immobiliengesellschaften. Hierbei handelt es sich um subjektive Einschätzungen und nicht um wissenschaftlich gesicherte Annahmen und Vorhersagen oder feststehende Tatsachen. Es besteht das Risiko, dass Prognosen nicht eintreffen. Dadurch kann die Fähigkeit der Immobiliengesellschaften zur Zinszahlung und Darlehensrückzahlung beeinträchtigt werden.

Es bestehen Risiken von Preisschwankungen bei Immobilien, die im Ankauf der Objekte zu Mehraufwendungen und beim Verkauf der Objekte zu Minderreinnahmen führen und dadurch die Fähigkeit der Immobiliengesellschaften zur Zinszahlung und Darlehensrückzahlung beeinträchtigen können.

Es bestehen Risiken bei der Auswahl der von den Immobiliengesellschaften angekauften Objekte, die sowohl bei der Vermietung als auch beim Wiederverkauf zu Mindererträgen führen und dadurch die Fähigkeit der Immobiliengesellschaften zur Zinszahlung und Darlehensrückzahlung beeinträchtigen können.

Es bestehen Risiken von Mehraufwendungen und Mindereinnahmen infolge des baulichen Zustands und der baulichen Qualität der Objekte, welche die Fähigkeit der Immobiliengesellschaften zur Zinszahlung und Darlehensrückzahlung beeinträchtigen können.

Es bestehen standortbezogene Risiken etwa in Form äußerer Beeinträchtigungen durch Lärm und andere Immissionen, einer Verschlechterung der Verkehrsanbindung oder der Sozialstruktur sowie auch einer Verschärfung der Wettbewerbssituation am jeweiligen Objektstandort, die sowohl bei der Vermietung als auch beim Wiederverkauf der Objekte zu Mindererträgen führen und dadurch die Fähigkeit der Immobiliengesellschaften zur Zinszahlung und Darlehensrückzahlung beeinträchtigen können.

Da die Immobiliengesellschaften ihre Objekte auch mithilfe von Bankdarlehen finanzieren, bestehen Finanzierungsrisiken etwa in Form steigender Zinsen und Entgelte, die zu Mehraufwendungen führen und somit die Fähigkeit der Immobiliengesellschaften zur Zinszahlung und Darlehensrückzahlung beeinträchtigen können.

Im Zusammenhang mit der Darlehensaufnahme durch Immobiliengesellschaften besteht das weitere Risiko, dass diese ihre Zahlungspflichten gegenüber den finanzierenden Banken nicht wie geschuldet erfüllen. Die zugrundeliegenden Darlehensverträge können dann vorzeitig gekündigt werden. Ausstehende Zins- und Tilgungsraten werden dann u.U. vorzeitig fällig gestellt. In der Folge könnten die Immobiliengesellschaften in akute Zahlungsschwierigkeiten geraten. Hierdurch könnte die Fähigkeit der Immobiliengesellschaften zur Zinszahlung und Darlehensrückzahlung beeinträchtigt werden.

Die Immobiliengesellschaften unterliegen ferner dem allgemeinen Vertragserfüllungsrisiko. Dieses besteht darin, dass Vertragspartner der Immobiliengesellschaften ihre vertraglichen Pflichten nicht oder nicht wie geschuldet erfüllen oder Verträge vor ihrer vollständigen Erfüllung beendet werden (etwa durch Anfechtung, Rücktritt, Kündigung). Infolge dessen kann es auch zu Rechtsstreitigkeiten kommen, die für die Immobiliengesellschaften mit zusätzlichen Kosten verbunden sein können. Ferner können Vertragspartner der Immobiliengesellschaften insolvent werden. Darüber hinaus ist es möglich, dass Immobiliengesellschaften Mängel oder von Vertragspartnern verursachte Schäden selbst beseitigen oder mit Dritten Deckungsgeschäfte abschließen müssen. Die vorgenannten Risiken können zu Mehraufwendungen und Mindereinnahmen führen. Hierdurch kann die Fähigkeit der Immobiliengesellschaften zur Zinszahlung und Darlehensrückzahlung beeinträchtigt werden.

7.2.3 Steuerliche und rechtliche Risiken

Sowohl die FIM Finanz 2 GmbH als auch alle Immobiliengesellschaften als Darlehensnehmer und Investitionsträger unterliegen den allgemeinen steuerlichen und rechtlichen Risiken. Zukünftige Änderungen der Steuergesetzgebung und Änderungen bei der Auslegung dieser Gesetzgebung durch Finanzverwaltung und Finanzgerichtsbarkeit können zu einer höheren steuerlichen Belastung der FIM Finanz 2 GmbH und der Immobiliengesellschaften führen und deren Jahresergebnisse beeinträchtigen.

Gesetzgeberische Maßnahmen auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene können die Geschäftstätigkeit der FIM Finanz 2 GmbH sowie der Immobiliengesellschaften beeinträchtigen sowie mit Mehraufwendungen und Mindererträgen verbunden sein. Hieraus können sich nachteilige Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage dieser Gesellschaften ergeben.

Insbesondere besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit der FIM Finanz 2 GmbH so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagesetzbuchs darstellt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der FIM Finanz 2 GmbH anordnen kann.

7.3 Einschätzung des Gesamtrisikos

Es wird für kommende Geschäftsjahre von einem anhaltend niedrigen Zinsniveau ausgegangen, so dass weiterhin eine starke mieter- und käuferseitige Nachfrage nach Immobilien und fortdauerndes Wachstum der Lebensmitteleinzelhandelsbranche bestehen wird. Aufgrund dessen werden künftig keine konkreten Risiken für den Bestand und die Zahlungsfähigkeit der FIM Finanz 2 GmbH zu erwarten sein.

8. Chancen der künftigen Entwicklung

Aus Sicht der FIM Finanz 2 GmbH werden die wesentlichen Einflussfaktoren in Zukunft weitestgehend konstant bleiben. Hierzu zählen insbesondere der Markt, auf dem die FIM Finanz 2 GmbH und die Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe tätig sind, die Standortaussichten sowie das gesetzliche und steuerrechtliche Umfeld. Bei den Kaupreisfaktoren ist eine kurzfristige zeitliche Tendenz bzw. ein gleichbleibendes bis leicht sinkendes Niveau zu erwarten. Auf dieser Grundlage beruhen die wirtschaftlichen Planungen der FIM Finanz 2 GmbH und der Unternehmen der FIM Unternehmensgruppe für das auf den Berichtszeitraum folgende Geschäftsjahr.

9. Prognosebericht

Die folgenden Annahmen über die voraussichtliche wirtschaftliche Entwicklung der FIM Finanz 2 GmbH beruhen auf Prognosen. Prognosen sind Aussagen über zukünftige Ereignisse, besonders zukünftige Werte ökonomischer Variablen, beruhend auf Beobachtungen aus der Vergangenheit und auf theoretisch fundierten objektiven Verfahren. Prognosen richten sich vor allem auf Variablen, die nicht oder kaum durch denjenigen gestaltbar sind, der die Prognose stellt. Grundlage jeder Prognose ist eine allgemeine Stabilitätshypothese, die besagt, dass gewisse Grundstrukturen in der Vergangenheit und Zukunft unverändert wirken. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die vorausgesagten Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten.

Die FIM Unternehmensgruppe wird auch im Geschäftsjahr 2020 versuchen, den Immobilienbestand kontinuierlich zu erweitern. Dabei wird sie auch weiterhin Wert auf eine möglichst hohe baulich-technische, standort- und wettbewerbsbezogene Qualität der anzukaufenden Immobilien sowie auf eine möglichst gute Bonität der Mieter legen.

Nach den Planungen werden der FIM Finanz 2 GmbH aus der Emission der angebotenen Vermögensanlage im Geschäftsjahr 2020 15 Mio. € zufließen. Im Geschäftsjahr 2021 plant die FIM Finanz 2 GmbH mit Zuflüssen in Höhe von 15 Mio. € aus der Emission. Im selben Geschäftsjahr plant die Gesellschaft die Vergabe von Darlehen an Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe in selber Höhe. Sie geht von einer Verzinsung dieser Darlehen in Höhe von 7,00% p.a. aus. Nach Abzug der Betriebsausgaben rechnet die Gesellschaft für 2020 mit einem positiven Nachsteuerergebnis von etwa 23.000 €.

Allerdings sind die Folgen des Corona-Krise auf die Gesellschaft noch nicht vollständig erfasst.

10. Vergütungsbericht nach § 24 VermAnlG

Die FIM Finanz 2 GmbH hat im Berichtszeitraum noch keine Geschäftstätigkeit entfaltet und hat keine Mitarbeiter beschäftigt. Daher

- beträgt die Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 gezahlten Vergütungen an Dritte 0,00 €;
- betragen die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 gezahlten festen Vergütungen 0,00 €;
- betragen die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 gezahlten variablen Vergütungen 0,00 €;
- betragen die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 gezahlten besonderen Gewinnbeteiligungen 0,00 €;
- beträgt die Zahl der von solchen Zahlungen Begünstigten im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 Null;
- betragen die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 an Führungskräfte gezahlten Vergütungen 0,00 €;
- betragen die im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 an Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der FIM Finanz 2 GmbH auswirkt, gezahlten Vergütungen 0,00 €.

Bamberg, den 22. Mai 2020

.....

Geschäftsführer: Hans-Joachim Fleischer und Jan Lerke

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der FIM Finanz 2 GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages sowie des Vermögensanlagengesetzes – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der FIM Finanz 2 GmbH für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Auf die Erstellung einer Kapitalflussrechnung als Teil des Jahresabschlusses nach § 24 Abs. 1 Satz 1 VermAnlG wurde verzichtet, da die Gesellschaft als kleine Kapitalgesellschaft nach § 267 HGB einzustufen ist.

Gemäß § 25 VermAnlG i.V.m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche

Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Plauen, den 18. Juni 2020

HKMS Treuhand GmbH Plauen
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

HKMS TREUHAND GMBH PLAUEN · WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT · STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT · WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL PLAUEN

Michael Köbrich
Wirtschaftsprüfer

Hans R. Schöffel
Wirtschaftsprüfer

Der Name und die Anschrift des Abschlussprüfers (Wirtschaftsprüfer) lauten:

HKMS Treuhand GmbH Plauen

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Steuerberatungsgesellschaft

Marienstraße 16, 08527 Plauen

Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ der FIM Finanz 2 GmbH – Bedingungen

§ 1 Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke des Nachrangdarlehens „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ der FIM Finanz 2 GmbH gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

(1) **„FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“** ist die Emissionsbezeichnung des angebotenen Nachrangdarlehens;

(2) **Anleger** bezeichnet die Person, die der Emittentin ein Nachrangdarlehen gewährt;

(3) **Anlegerregister** erfasst sämtliche Anleger der Emittentin; es kann in schriftlicher oder elektronischer Form geführt werden;

(4) **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;

(5) **Emittentin** bezeichnet die FIM Finanz 2 GmbH mit Sitz in Bamberg;

(6) **Fälligkeitstag** hat die in § 4 Abs. 3 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;

(7) **Gesamtanlagebetrag** hat die in § 2 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung

(8) **Gewährungszeitpunkt** hat die in § 3 Abs. 4 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;

(9) **Insolvenzeröffnungsgrund** bezeichnet die Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 Insolvenzordnung, die drohende Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 Insolvenzordnung und die Überschuldung im Sinne des § 19 Insolvenzordnung. Eine drohende Überschuldung stellt keinen Insolvenzeröffnungsgrund dar;

(10) **Laufzeit** hat die in § 5 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;

(11) **Methode 30/360** ist eine Berechnungsmethode, bei der die Anzahl der Tage für die Zahlungsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres so gezählt werden, dass jeder Kalendermonat mit 30 Tagen und jedes Kalenderjahr mit 360 Tagen gerechnet wird;

(12) **valutierter Anlagebetrag** bezeichnet den vom Anleger auf der Grundlage dieser Bedingungen der Emittentin insgesamt zur Verfügung gestellten Darlehensbetrag;

(13) **Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre** bedeutet, dass Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen bereits außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Emittentin bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 Absatz 1 dieser Bedingungen für unbeschränkte Zeit nicht mehr rechtlich verbindlich durchsetzbar sind und deshalb ein Zahlungsverbot für die Emittentin besteht. Soweit Zahlungen entgegen dem Zahlungsverbot erfolgen, könnte der Anleger zu deren Rückgewähr verpflichtet sein.

§ 2 Aufnahme von Nachrangdarlehen, Verwaltung

(1) Die Emittentin nimmt bei einer Vielzahl von Anlegern Nachrangdarlehen zu den nachfolgenden Bedingungen auf, bis die Summe aller Anlagebeträge aus den Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ und den zwei weiteren von der Emittentin zeitgleich angebotenen Nachrangdarlehen mit den Emissionsbezeichnungen „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ einen Gesamtanlagebetrag von

Euro 30.000.000,-
(in Worten: Euro dreißig Millionen)

erreicht, wobei der jeweilige Anleger verpflichtet ist, der Emittentin den auf dem Zeichnungsschein vereinbarten Anlagebetrag (vereinbarter Geldbetrag) zur Verfügung zu stellen. Eine Aufteilung des Gesamtanlagebetrages auf die einzelnen Nachrangdarlehen findet nicht statt.

(2) Die Emittentin ist verpflichtet, ein Anlegerregister zu führen (einschließlich etwaiger Aktualisierungen), in dem jeder Anleger zu erfassen ist. In dem Anlegerregister werden die Stammdaten (Name, Anschrift, Kontoverbindung) des Anlegers sowie Höhe des gezeichneten und valutierten Anlagebetrages, Gewährungszeitpunkt, Zinsen und Zinszahlungen erfasst. Der Anleger ist verpflichtet, Änderungen der Stammdaten der Emittentin unverzüglich anzuzeigen.

(3) Anleger haben einen Anspruch auf Einsicht in das Anlegerregister, soweit die Einsichtnahme ausschließlich Informationen über ihn und/oder seine eigenen Daten betrifft. Einsicht in Informationen über und/oder Daten anderer Anleger ist insbesondere aus Datenschutzgründen nicht zu gewähren und solche sind auch nicht zu übermitteln.

§ 3 Erwerb von Nachrangdarlehen, Einzahlung, Gewährungszeitpunkt

(1) Es sind ausschließlich Verbraucher mit Wohnsitz in Deutschland und ausschließlich Unternehmer und/oder sonstige juristische Personen und/oder sonstige rechtsfähige Personengesellschaften jeweils mit Sitz in Deutschland berechtigt, der Emittentin das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ zu gewähren.

(2) Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, einen Ausgabeaufschlag (Agio) bei der Aufnahme des Nachrangdarlehens zu erheben. Soweit ein Ausgabeaufschlag erhoben wird, ist dieser von der Emittentin erfolgswirksam zu vereinnahmen.

(3) Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ ist durch den Anleger mittels einer Zahlung (Einmalzahlung) des gesamten gezeichneten Anlagebetrages auf ein von der Emittentin benanntes Konto zur Verfügung zu stellen, wobei der Anlagebetrag mindestens Euro 5.000,- beträgt.

(4) Das Nachrangdarlehen gilt am Tag der Zurverfügungstellung des vollständigen Anlagebetrages (d.h. des gesamten gezeichneten Anlagebetrages ohne Ausgabeaufschlag) auf dem Konto der Emittentin als gewährt.

§ 4 Zinsen und Fälligkeit

(1) Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ wird vorbehaltlich des Zahlungsverbots des § 7 mit 5% p.a. verzinst.

(2) Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ ist ab dem dem Gewährungszeitpunkt folgenden Monatsersten bis zur tatsächlichen Rückzahlung zinsberechtigt. Die Zinsen werden nach der Methode 30/360 berechnet.

(3) Die Zinsen werden nachträglich monatlich gezahlt und sind am letzten Bankarbeitstag eines jeden Kalendermonats zur Zahlung fällig (Fälligkeitstag).

§ 5 Laufzeit, Rückzahlung, Veräußerung

(1) Die Laufzeit des Nachrangdarlehens „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ beginnt am Gewährungszeitpunkt, ist unbestimmt und endet durch Kündigung.

(2) Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt nach Ablauf der Laufzeit vorbehaltlich des Zahlungsverbotes des § 7 zum valutierten Anlagebetrag. Der Rückzahlungsanspruch ist spätestens am 14. Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit zur Zahlung fällig.

(3) Die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ können grundsätzlich mit Zustimmung der Emittentin übertragen werden. Die Übertragung kann ab einem Anlagebetrag von Euro 5.000,- erfolgen. Höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein. Die mit der Übertragung verbundenen Kosten sind vom Anleger zu tragen.

§ 6 Kündigung

(1) Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ kann sowohl durch Anleger als auch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von

zwölf Monaten gekündigt werden. Die Mindestlaufzeit beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet nach 24 Monaten. Nachfolgend ist eine Kündigung jeweils zum Ablauf weiterer zwölf Monate unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zulässig.

(2) Die Kündigung des Anlegers hat in Textform (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin und die Kündigung der Emittentin durch Bekanntmachung gemäß § 11 zu erfolgen.

§ 7 Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre/Zahlungsverbot

Wenn und soweit durch die teilweise oder vollständige Erfüllung eines oder mehrerer oder sämtlicher Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen (z.B. Rückzahlung, Zinsen und andere Nebenforderungen) eines oder mehrerer oder sämtlicher Anleger bei der Emittentin mindestens ein Insolvenzeröffnungsgrund im Sinne des § 1 Ziff. 9 dieser Bedingungen entstehen würde oder bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund im Sinne des § 1 Ziffer 9 dieser Bedingungen besteht, kann der Anleger oder können die Anleger diesen Anspruch oder diese Ansprüche nicht in rechtlich verbindlicher Weise außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzen (Zahlungsverbot für die Emittentin). Das Zahlungsverbot gilt für unbestimmte Dauer bis zu dem Zeitpunkt, in dem durch die Erfüllung eines oder mehrerer oder sämtlicher Ansprüche bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht mehr herbeigeführt wird und (das heißt: gleichzeitig) ein Insolvenzeröffnungsgrund außerhalb eines Insolvenzverfahrens nicht besteht oder alle anderen Gläubiger der Emittentin der Aufhebung des Zahlungsverbotes zugestimmt haben. Das heißt, dass Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen erst dann rechtlich verbindlich außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzbar sind, wenn das Zahlungsverbot weggefallen ist.

§ 8 Nachrangvereinbarung

Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen 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.

§ 9 Zahlungen, Steuern

(1) Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung auf das im Anlegerregister eingetragene Konto Zahlungen zu leisten.

(2) Alle Zahlungen, insbesondere Zahlungen von Zinsen und Rückzahlung des Nachrangdarlehens zum valutierten Anlagebetrag, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anlegern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

(3) Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf derartige Verpflichtungen der Anleger.

§ 10 Abgrenzung von Gesellschaftsrechten

(1) Das Nachrangdarlehen gewähren Zinsrechte, die keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin beinhalten.

(2) Mit dem Abschluss des Vertrages über das Nachrangdarlehen ist weder von der Emittentin noch dem Anleger der Abschluss einer stillen Beteiligung im Sinne der §§ 230 ff. HGB oder der Erwerb von Genussrechten beabsichtigt.

§ 11 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Emittentin, die das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ betreffen, erfolgen in Textform (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) an die im Anlegerregister zuletzt erfasste/n Anschrift/Kontaktdaten des Anlegers.

Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ der FIM Finanz 2 GmbH – Bedingungen

§ 1 Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke des Nachrangdarlehens „FIM Einzelhandelsinvest 3“ der FIM Finanz 2 GmbH gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

(1) **„FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“** ist die Emissionsbezeichnung des angebotenen Nachrangdarlehens;

(2) **Anleger** bezeichnet die Person, die der Emittentin ein Nachrangdarlehen gewährt;

(3) **Anlegerregister** erfasst sämtliche Anleger der Emittentin; es kann in schriftlicher oder elektronischer Form geführt werden;

(4) **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;

(5) **Emittentin** bezeichnet die FIM Finanz 2 GmbH mit Sitz in Bamberg;

(6) **Fälligkeitstag** hat die in § 4 Abs. 3 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;

(7) **Gesamtanlagebetrag** hat die in § 2 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung

(8) **Gewährungszeitpunkt** hat die in § 3 Abs. 4 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;

(9) **Insolvenzeröffnungsgrund** bezeichnet die Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 Insolvenzordnung, die drohende Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 Insolvenzordnung und die Überschuldung im Sinne des § 19 Insolvenzordnung. Eine drohende Überschuldung stellt keinen Insolvenzeröffnungsgrund dar;

(10) **Laufzeit** hat die in § 5 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;

(11) **Methode 30/360** ist eine Berechnungsmethode, bei der die Anzahl der Tage für die Zahlungsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres so gezählt werden, dass jeder Kalendermonat mit 30 Tagen und jedes Kalenderjahr mit 360 Tagen gerechnet wird;

(12) **valutierter Anlagebetrag** bezeichnet den vom Anleger auf der Grundlage dieser Bedingungen der Emittentin insgesamt zur Verfügung gestellten Darlehensbetrag;

(13) **Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre** bedeutet, dass Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen bereits außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Emittentin bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 Absatz 1 dieser Bedingungen für unbeschränkte Zeit nicht mehr rechtlich verbindlich durchsetzbar sind und deshalb ein Zahlungsverbot für die Emittentin besteht. Soweit Zahlungen entgegen dem Zahlungsverbot erfolgen, könnte der Anleger zu deren Rückgewähr verpflichtet sein.

§ 2 Aufnahme von Nachrangdarlehen, Verwaltung

(1) Die Emittentin nimmt bei einer Vielzahl von Anlegern Nachrangdarlehen zu den nachfolgenden Bedingungen auf, bis die Summe aller Anlagebeträge aus den Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und den zwei weiteren von der Emittentin zeitgleich angebotenen Nachrangdarlehen mit den Emissionsbezeichnungen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ einen Gesamtanlagebetrag von

Euro 30.000.000,-
(in Worten: Euro dreißig Millionen)

erreicht, wobei der jeweilige Anleger verpflichtet ist, der Emittentin den auf dem Zeichnungsschein vereinbarten Anlagebetrag (vereinbarter Geldbetrag) zur Verfügung zu stellen. Eine Aufteilung des Gesamtanlagebetrages auf die einzelnen Nachrangdarlehen findet nicht statt.

(2) Die Emittentin ist verpflichtet, ein Anlegerregister zu führen (einschließlich etwaiger Aktualisierungen), in dem jeder Anleger zu erfassen ist. In dem Anlegerregister werden die Stammdaten (Name, Anschrift, Kontoverbindung) des Anlegers sowie Höhe des gezeichneten und valutierten Anlagebetrages, Gewährungszeitpunkt, Zinsen und Zinszahlungen erfasst. Der Anleger ist verpflichtet, Änderungen der Stammdaten der Emittentin unverzüglich anzuzeigen.

(3) Anleger haben einen Anspruch auf Einsicht in das Anlegerregister, soweit die Einsichtnahme ausschließlich Informationen über ihn und/oder seine eigenen Daten betrifft. Einsicht in Informationen über und/oder Daten anderer Anleger ist insbesondere aus Datenschutzgründen nicht zu gewähren und solche sind auch nicht zu übermitteln.

§ 3 Erwerb von Nachrangdarlehen, Einzahlung, Gewährungszeitpunkt

(1) Es sind ausschließlich Verbraucher mit Wohnsitz in Deutschland und ausschließlich Unternehmer und/oder sonstige juristische Personen und/oder sonstige rechtsfähige Personengesellschaften jeweils mit Sitz in Deutschland berechtigt, der Emittentin das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ zu gewähren.

(2) Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, einen Ausgabeaufschlag (Agio) bei der Aufnahme des Nachrangdarlehens zu erheben. Soweit ein Ausgabeaufschlag erhoben wird, ist dieser von der Emittentin erfolgswirksam zu vereinnahmen.

(3) Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ ist durch den Anleger mittels einer Zahlung (Einmalzahlung) des gesamten gezeichneten Anlagebetrages auf ein von der Emittentin benanntes Konto zur Verfügung zu stellen, wobei der Anlagebetrag mindestens Euro 5.000,- beträgt.

(4) Das Nachrangdarlehen gilt am Tag der Zurverfügungstellung des vollständigen Anlagebetrages (d.h. des gesamten gezeichneten Anlagebetrages ohne Ausgabeaufschlag) auf dem Konto der Emittentin als gewährt.

§ 4 Zinsen und Fälligkeit

(1) Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ wird vorbehaltlich des Zahlungsverbots des § 7 mit 5,5% p.a. verzinst.

(2) Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ ist ab dem dem Gewährungszeitpunkt folgenden Monatsersten bis zur tatsächlichen Rückzahlung zinsberechtigt. Die Zinsen werden nach der Methode 30/360 berechnet.

(3) Die Zinsen werden nachträglich monatlich gezahlt und sind am letzten Bankarbeitstag eines jeden Kalendermonats zur Zahlung fällig (Fälligkeitstag).

§ 5 Laufzeit, Rückzahlung, Veräußerung

(1) Die Laufzeit des Nachrangdarlehens „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ beginnt am Gewährungszeitpunkt, ist unbestimmt und endet durch Kündigung.

(2) Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt nach Ablauf der Laufzeit vorbehaltlich des Zahlungsverbots des § 7 zum valutierten Anlagebetrag. Der Rückzahlungsanspruch ist spätestens am 14. Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit zur Zahlung fällig.

(3) Die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ können grundsätzlich mit Zustimmung der Emittentin übertragen werden. Die Übertragung kann ab einem Anlagebetrag von Euro 5.000,- erfolgen. Höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein. Die mit der Übertragung verbundenen Kosten sind vom Anleger zu tragen.

§ 6 Kündigung

(1) Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ kann sowohl durch Anleger als auch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von

zwölf Monaten gekündigt werden. Die Mindestlaufzeit beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet nach 36 Monaten. Nachfolgend ist eine Kündigung jeweils zum Ablauf weiterer zwölf Monate unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zulässig.

(2) Die Kündigung des Anlegers hat in Textform (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin und die Kündigung der Emittentin durch Bekanntmachung gemäß § 11 zu erfolgen.

§ 7 Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre/Zahlungsverbot

Wenn und soweit durch die teilweise oder vollständige Erfüllung eines oder mehrerer oder sämtlicher Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen (z.B. Rückzahlung, Zinsen und andere Nebenforderungen) eines oder mehrerer oder sämtlicher Anleger bei der Emittentin mindestens ein Insolvenzeröffnungsgrund im Sinne des § 1 Ziff. 9 dieser Bedingungen entstehen würde oder bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund im Sinne des § 1 Ziffer 9 dieser Bedingungen besteht, kann der Anleger oder können die Anleger diesen Anspruch oder diese Ansprüche nicht in rechtlich verbindlicher Weise außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzen (Zahlungsverbot für die Emittentin). Das Zahlungsverbot gilt für unbestimmte Dauer bis zu dem Zeitpunkt, in dem durch die Erfüllung eines oder mehrerer oder sämtlicher Ansprüche bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht mehr herbeigeführt wird und (das heißt: gleichzeitig) ein Insolvenzeröffnungsgrund außerhalb eines Insolvenzverfahrens nicht besteht oder alle anderen Gläubiger der Emittentin der Aufhebung des Zahlungsverbotes zugestimmt haben. Das heißt, dass Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen erst dann rechtlich verbindlich außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzbar sind, wenn das Zahlungsverbot weggefallen ist.

§ 8 Nachrangvereinbarung

Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen 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.

§ 9 Zahlungen, Steuern

(1) Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung auf das im Anlegerregister eingetragene Konto Zahlungen zu leisten.

(2) Alle Zahlungen, insbesondere Zahlungen von Zinsen und Rückzahlung des Nachrangdarlehens zum valutierten Anlagebetrag, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anlegern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

(3) Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf derartige Verpflichtungen der Anleger.

§ 10 Abgrenzung von Gesellschaftsrechten

(1) Das Nachrangdarlehen gewähren Zinsrechte, die keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin beinhalten.

(2) Mit dem Abschluss des Vertrages über das Nachrangdarlehen ist weder von der Emittentin noch dem Anleger der Abschluss einer stillen Beteiligung im Sinne der §§ 230 ff. HGB oder der Erwerb von Genussrechten beabsichtigt.

§ 11 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Emittentin, die das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ betreffen, erfolgen in Textform (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) an die im Anlegerregister zuletzt erfasste/n Anschrift/Kontaktdaten des Anlegers.

Nachrangdarlehen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ der FIM Finanz 2 GmbH – Bedingungen

§ 1 Begriffsbestimmungen

Für die Zwecke des Nachrangdarlehens „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ der FIM Finanz 2 GmbH gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

(1) **„FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“** ist die Emissionsbezeichnung des angebotenen Nachrangdarlehens;

(2) **Anleger** bezeichnet die Person, die der Emittentin ein Nachrangdarlehen gewährt;

(3) **Anlegerregister** erfasst sämtliche Anleger der Emittentin; es kann in schriftlicher oder elektronischer Form geführt werden;

(4) **Bankarbeitstag** bezeichnet einen Tag, an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind;

(5) **Emittentin** bezeichnet die FIM Finanz 2 GmbH mit Sitz in Bamberg;

(6) **Fälligkeitstag** hat die in § 4 Abs. 3 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;

(7) **Gesamtanlagebetrag** hat die in § 2 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;

(8) **Gewährungszeitpunkt** hat die in § 3 Abs. 4 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;

(9) **Insolvenzeröffnungsgrund** bezeichnet die Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 Insolvenzordnung, die drohende Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 Insolvenzordnung und die Überschuldung im Sinne des § 19 Insolvenzordnung. Eine drohende Überschuldung stellt keinen Insolvenzeröffnungsgrund dar;

(10) **Laufzeit** hat die in § 5 Abs. 1 dieser Bedingungen genannte Bedeutung;

(11) **Methode 30/360** ist eine Berechnungsmethode, bei der die Anzahl der Tage für die Zahlungsperiode und die Anzahl der Tage eines Jahres so gezählt werden, dass jeder Kalendermonat mit 30 Tagen und jedes Kalenderjahr mit 360 Tagen gerechnet wird;

(12) **valutierter Anlagebetrag** bezeichnet den vom Anleger auf der Grundlage dieser Bedingungen der Emittentin insgesamt zur Verfügung gestellten Darlehensbetrag;

(13) **Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre** bedeutet, dass Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen bereits außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Emittentin bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 Absatz 1 dieser Bedingungen für unbeschränkte Zeit nicht mehr rechtlich verbindlich durchsetzbar sind und deshalb ein Zahlungsverbot für die Emittentin besteht. Soweit Zahlungen entgegen dem Zahlungsverbot erfolgen, könnte der Anleger zu deren Rückgewähr verpflichtet sein.

§ 2 Aufnahme von Nachrangdarlehen, Verwaltung

(1) Die Emittentin nimmt bei einer Vielzahl von Anlegern Nachrangdarlehen zu den nachfolgenden Bedingungen auf, bis die Summe aller Anlagebeträge aus den Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ und den zwei weiteren von der Emittentin zeitgleich angebotenen Nachrangdarlehen mit den Emissionsbezeichnungen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ einen Gesamtanlagebetrag von

Euro 30.000.000,-
(in Worten: Euro dreißig Millionen)

erreicht, wobei der jeweilige Anleger verpflichtet ist, der Emittentin den auf dem Zeichnungsschein vereinbarten Anlagebetrag (vereinbarter Geldbetrag) zur Verfügung zu stellen. Eine Aufteilung des Gesamtanlagebetrages auf die einzelnen Nachrangdarlehen findet nicht statt.

(2) Die Emittentin ist verpflichtet, ein Anlegerregister zu führen (einschließlich etwaiger Aktualisierungen), in dem jeder Anleger zu erfassen ist. In dem Anlegerregister werden die Stammdaten (Name, Anschrift, Kontoverbindung) des Anlegers sowie Höhe des gezeichneten und valutierten Anlagebetrages, Gewährungszeitpunkt, Zinsen und Zinszahlungen erfasst. Der Anleger ist verpflichtet, Änderungen der Stammdaten der Emittentin unverzüglich anzuzeigen.

(3) Anleger haben einen Anspruch auf Einsicht in das Anlegerregister, soweit die Einsichtnahme ausschließlich Informationen über ihn und/oder seine eigenen Daten betrifft. Einsicht in Informationen über und/oder Daten anderer Anleger ist insbesondere aus Datenschutzgründen nicht zu gewähren und solche sind auch nicht zu übermitteln.

§ 3 Erwerb von Nachrangdarlehen, Einzahlung, Gewährungszeitpunkt

(1) Es sind ausschließlich Verbraucher mit Wohnsitz in Deutschland und ausschließlich Unternehmer und/oder sonstige juristische Personen und/oder sonstige rechtsfähige Personengesellschaften jeweils mit Sitz in Deutschland berechtigt, der Emittentin das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ zu gewähren.

(2) Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, einen Ausgabeaufschlag (Agio) bei der Aufnahme des Nachrangdarlehens zu erheben. Soweit ein Ausgabeaufschlag erhoben wird, ist dieser von der Emittentin erfolgswirksam zu vereinnahmen.

(3) Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ ist durch den Anleger mittels einer Zahlung (Einmalzahlung) des gesamten gezeichneten Anlagebetrages auf ein von der Emittentin benanntes Konto zur Verfügung zu stellen, wobei der Anlagebetrag mindestens Euro 5.000,- beträgt.

(4) Das Nachrangdarlehen gilt am Tag der Zurverfügungstellung des vollständigen Anlagebetrages (d.h. des insgesamt gezeichneten Anlagebetrages ohne Ausgabeaufschlag) auf dem Konto der Emittentin als gewährt.

§ 4 Zinsen und Fälligkeit

(1) Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ wird vorbehaltlich des Zahlungsverbots des § 7 mit 6% p.a. verzinst.

(2) Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ ist ab dem dem Gewährungszeitpunkt folgenden Monatsersten bis zur tatsächlichen Rückzahlung zinsberechtigt. Die Zinsen werden nach der Methode 30/360 berechnet.

(3) Die Zinsen werden nachträglich monatlich gezahlt und sind am letzten Bankarbeitstag eines jeden Kalendermonats zur Zahlung fällig (Fälligkeitstag).

§ 5 Laufzeit, Rückzahlung, Veräußerung

(1) Die Laufzeit des Nachrangdarlehens „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ beginnt am Gewährungszeitpunkt, ist unbestimmt und endet durch Kündigung.

(2) Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt nach Ablauf der Laufzeit vorbehaltlich des Zahlungsverbots des § 7 zum valutierten Anlagebetrag. Der Rückzahlungsanspruch ist spätestens am 14. Bankarbeitstag nach Ablauf der Laufzeit zur Zahlung fällig. Ab Laufzeitende bis zur Rückzahlung wird das Nachrangdarlehen nicht verzinst.

(3) Die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ können grundsätzlich mit Zustimmung der Emittentin übertragen werden. Die Übertragung kann ab einem Anlagebetrag von Euro 5.000,- erfolgen. Höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein. Die mit der Übertragung verbundenen Kosten sind vom Anleger zu tragen.

§ 6 Kündigung

(1) Das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ kann sowohl durch Anleger als auch die Emittentin erstmalig zum Ablauf der Mindestlaufzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von

zwölf Monaten gekündigt werden. Die Mindestlaufzeit beginnt am Gewährungszeitpunkt und endet nach 48 Monaten. Nachfolgend ist eine Kündigung jeweils zum Ablauf weiterer zwölf Monate unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zulässig.

(2) Die Kündigung des Anlegers hat in Textform (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) gegenüber der Emittentin und die Kündigung der Emittentin durch Bekanntmachung gemäß § 11 zu erfolgen.

§ 7 Vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre/Zahlungsverbot

Wenn und soweit durch die teilweise oder vollständige Erfüllung eines oder mehrerer oder sämtlicher Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen (z.B. Rückzahlung, Zinsen und andere Nebenforderungen) eines oder mehrerer oder sämtlicher Anleger bei der Emittentin mindestens ein Insolvenzeröffnungsgrund im Sinne des § 1 Ziff. 9 dieser Bedingungen entstehen würde oder bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund im Sinne des § 1 Ziffer 9 dieser Bedingungen besteht, kann der Anleger oder können die Anleger diesen Anspruch oder diese Ansprüche nicht in rechtlich verbindlicher Weise außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzen (Zahlungsverbot für die Emittentin). Das Zahlungsverbot gilt für unbestimmte Dauer bis zu dem Zeitpunkt, in dem durch die Erfüllung eines oder mehrerer oder sämtlicher Ansprüche bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht mehr herbeigeführt wird und (das heißt: gleichzeitig) ein Insolvenzeröffnungsgrund außerhalb eines Insolvenzverfahrens nicht besteht oder alle anderen Gläubiger der Emittentin der Aufhebung des Zahlungsverbotes zugestimmt haben. Das heißt, dass Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen erst dann rechtlich verbindlich außerhalb eines Insolvenzverfahrens durchsetzbar sind, wenn das Zahlungsverbot weggefallen ist.

§ 8 Nachrangvereinbarung

Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen 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.

§ 9 Zahlungen, Steuern

(1) Die Emittentin ist berechtigt, mit befreiender Wirkung auf das im Anlegerregister eingetragene Konto Zahlungen zu leisten.

(2) Alle Zahlungen, insbesondere Zahlungen von Zinsen und Rückzahlung des Nachrangdarlehens zum valutierten Anlagebetrag, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Anlegern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.

(3) Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf derartige Verpflichtungen der Anleger.

§ 10 Abgrenzung von Gesellschaftsrechten

(1) Das Nachrangdarlehen gewähren Zinsrechte, die keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin beinhalten.

(2) Mit dem Abschluss des Vertrages über das Nachrangdarlehen ist weder von der Emittentin noch dem Anleger der Abschluss einer stillen Beteiligung im Sinne der §§ 230 ff. HGB oder der Erwerb von Genussrechten beabsichtigt.

§ 11 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Emittentin, die das Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ betreffen, erfolgen in Textform (z. B. Brief, Fax oder E-Mail) an die im Anlegerregister zuletzt erfasste/n Anschrift/Kontaktdaten des Anlegers.

Glossar

Begriff	Erläuterung
Agio	Ausgabeaufschlag. Bei Ausgabe von Vermögensanlagen wird regelmäßig ein verlorener, nicht von der Emittentin rückzahlbarer Ausgabeaufschlag abhängig von dem gezeichneten Darlehensbetrag erhoben. Es handelt sich um eine Gebühr, die der Anleger beim Erwerb der Vermögensanlagen zur Deckung der Kosten zahlt, die bei der Emission von Vermögensanlagen entstehen (siehe Emissionskosten).
Anlagebetrag	Bezeichnet den Geldbetrag, den der Anleger der Emittentin gewährt. Dieser Betrag ist während der Laufzeit der Vermögensanlagen zinsberechtigt und wird am Ende der Laufzeit der Vermögensanlagen bei Vorliegen der Zahlungsvoraussetzungen (siehe hierzu Zahlungsverbote) an den Anleger zurückgezahlt.
Anleger	Bezeichnet die Person, die der Emittentin Nachrangdarlehen gewährt.
Bankarbeitstag	Tag, an dem die Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Frankfurt am Main) für den Publikumsverkehr geöffnet sind und der auch ein TARGET-Tag ist. TARGET-Tag ist ein Tag, an dem Zahlungen in Euro über TARGET (Abkürzung für: Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfers System) abgewickelt werden. Samstag und Sonntag sind keine Bankarbeitstage.
Eigenkapital	Eigenkapital zählt zu den Finanzierungsmitteln eines Unternehmens. Es entsteht durch Einzahlungen und/oder Vermögenseinbringung der Eigentümer (Kapitalerhöhung), darüber hinaus z.B. aus einbehaltenen Gewinnen (Selbstfinanzierung) und Rückstellungen. Zum Eigenkapital zählen vor allem das gezeichnete Kapital - das ist das Grundkapital einer Aktiengesellschaft und/oder Stammkapital einer GmbH, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie ein möglicher Gewinnvortrag.
Emission	Bezeichnet die Ausgabe und Platzierung der Vermögensanlagen durch ein öffentliches Angebot. Sie dient der Beschaffung von Kapital für die Emittentin.
Emissionskosten	Bei den Emissionskosten handelt es sich grundsätzlich um einmalige Kosten wie die Kosten der Vorbereitung einer Emission (z.B. Beratungskosten, Kosten der Prospektaufstellung, Notargebühren) sowie die Begebungskosten (z.B. Provisionen, Druckkosten, Veröffentlichungsgebühren) die auf der Ebene der Emittentin anfallen.
Emittentin	Unternehmen, welches die angebotenen Nachrangdarlehen bei einer Vielzahl von Anlegern aufnimmt und noch nicht getilgt hat.
Fremdfinanzierung	Beschaffung finanzieller Mittel in Form von Fremdkapital, z.B. Anleihen, Banken- und Lieferantenkredite (Kredite), Kundenanzahlungen etc.
Geschäftsjahr	Zeitraum, für den der Jahresabschluss einer Unternehmung erstellt werden muss. Gem. § 240 Absatz 2 HGB darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten.
Gesellschafterversammlung	Jährliche, regelmäßige, d. h. ordentliche oder seltener unregelmäßige, d. h. außerordentliche Versammlung der Emittentin. Wesentliches Entscheidungsforum der Gesellschafter.
Gesellschaftsvertrag	Der Gesellschaftsvertrag – auch Satzung genannt – regelt die Belange der Gesellschaft wie Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Rechtsform, Höhe des

	Stammkapitals, Gründungsgesellschafter, Einlagenhöhe, Geschäftsführung etc.
Gewährungszeitpunkt	Die Vermögensanlagen des Anlegers gelten am Tag der Zurverfügungstellung des Anlagebetrages (d.h. des gezeichneten Anlagebetrages ohne Ausgabeaufschlag) auf dem Konto der Emittentin als gewährt. Ab diesem Zeitpunkt beginnt die Laufzeit. Die Zinsen werden ab dem dem Gewährungszeitpunkt folgenden Monatsersten berechnet.
Handelsregister	Amtliches Verzeichnis der Kaufleute eines Amtsgerichtsbezirkes. Es unterrichtet die Öffentlichkeit über die grundlegenden Rechtsverhältnisse eines Unternehmens. Im Handelsregister eingetragene und veröffentlichte Tatbestände gelten als allgemein bekannt und können gegenüber jedermann geltend gemacht werden. Jedermann hat das Recht auf Einsicht und kann eine Kopie von den Eintragungen und Schriftstücken verlangen.
HGB	Handelsgesetzbuch.
Jahresabschluss	Rechnerischer Abschluss eines Geschäftsjahres. Bestandteile sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung. Kapitalgesellschaften müssen zusätzlich den Jahresabschluss durch Anhang und ggf. Lagebericht ergänzen. Einzelheiten sind im Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Die periodische Erstellung des Jahresabschlusses ist für alle Kaufleute handelsrechtlich vorgeschrieben. Für Emittenten von Vermögensanlagen gelten spezialgesetzliche Vorgaben der §§ 23 ff. Vermögensanlagengesetz (VermAnlG).
Laufzeit	Die Laufzeit kennzeichnet den Zeitraum zwischen der Ausgabe und der Rückzahlung der Vermögensanlagen. Bei dem vorliegenden Angebot ist die Laufzeit unbestimmt und endet durch Kündigung, welche je nach Wahl der Vermögensanlage erstmals nach Ablauf von 24, 36, 48 oder 60 Monaten möglich ist. Somit haben alle Vermögensanlagen eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz (VermAnlG).
Liquidationserlös	Erlös, der nach Auflösung der Emittentin, Einziehung von eventuellen Forderung, Befriedigung von Gläubigern und Umsetzung des restlichen Vermögens in Geld übrig bleibt.
Liquidität	Liquidität sind die flüssigen Zahlungsmittel, die dem Unternehmen unmittelbar zur Verfügung stehen, sowie die Fähigkeit des Unternehmens, alle fälligen Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen.
Nachrangdarlehen	Es handelt sich um ein Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Nachrangdarlehen sind eine Darlehensform, bei der die Anleger im Falle einer Insolvenz oder Liquidation der Emittentin nachrangig befriedigt werden, d. h. erst nachdem die Forderungen aller anderen Fremdkapitalgeber und sonstigen Gläubiger bedient worden sind. Der Anleger übernimmt zudem für das Unternehmen Finanzierungsverantwortung. Er kann das eingesetzte Kapital und Zinszahlungen nur dann zurück verlangen, wenn dadurch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird
Nachrangigkeit der Ansprüche	Die Ansprüche aus den Nachrangdarlehen begründen unmittelbare, nachrangige und nicht dinglich besicherte Forderungen gegen die Emittentin. Die Forderungen aus den Nachrangdarlehen treten im Fall des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück.

Stammkapital	In einer Geldsumme ausgedrücktes satzungsmäßiges Mindestkapital der GmbH. Die Einlagen auf das Stammkapital dürfen von der GmbH weder verzinst noch an die Gesellschafter zurückgezahlt werden. Es muss mindestens Euro 25.000,- betragen.
Valutierter Anlagebetrag	Bezeichnet den vom Anleger auf der Grundlage der Bedingungen der Nachrangdarlehen eingezahlten und auf dem Konto der Emittentin gutgeschriebenen Anlagebetrag.
Zahlstelle	Stelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführt und an der der Verkaufsprospekt, das Vermögensanlagen-Informationsblatt, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden.
Zahlungsverbot	Der Anspruch des Anlegers auf Zinszahlungen und Rückzahlung entfällt, wenn bei der Emittentin durch Zahlung der Zinsen oder eine Rückzahlung der Nachrangdarlehen ein Insolvenzeröffnungsgrund (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) herbeigeführt werden würde. In einem solchen Fall kommt es nicht zur Zinszahlung oder Rückzahlung des valutierten Anlagebetrages.
Zeichnungsfrist	Zeitraum, in dem die Zeichnung der Nachrangdarlehen möglich ist. Die Zeichnungsfrist für das Angebot endet mit Vollplatzierung des Angebotes, spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes.
Zeichnung	Angebot auf Begebung von Nachrangdarlehen.

Informationen für den Verbraucher

Aufgrund des Art. 246b EGBGB sind für alle Fernabsatzverträge (Verträge, die unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln, z.B. per E-Mail, Fax, im Internet, zustande kommen) sowie Verträge, die außerhalb von Geschäftsräumen der Anbieterin/Emittentin geschlossen werden, dem Anleger folgende Informationen zur Verfügung zu stellen.

Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin/Anbieterin

FIM Finanz 2 GmbH mit Sitz in Bamberg, vertreten durch ihre jeweils einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Hans-Joachim Fleischer und Herrn Jan Lerke.

Geschäftsanschrift/ladungsfähige Anschrift: Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg.

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter der Nr. HRB 8815.

Hauptgeschäftstätigkeit der FIM Finanz 2 GmbH ist laut Gesellschaftsvertrag 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 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, Namenschuldverschreibungen (Anleihen) und Nachrangdarlehen begeben. Geschäfte im Sinne des KWG sind jedoch nicht Gegenstand des Unternehmens.

Die FIM Finanz 2 GmbH unterliegt keiner gesonderten staatlichen Aufsichtsbehörde.

Informationen über die Vermögensanlagen

Wesentliche Merkmale der Vermögensanlagen und Zustandekommen des Vertrages

Der Anleger erwirbt Nachrangdarlehen mit der Bezeichnung „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ an der FIM Finanz 2 GmbH. Die Höhe der Zinsen sowie die Mindestlaufzeit richten sich nach der gewählten Vermögensanlage. Die Nachrangdarlehen beinhalten jeweils einen Rangrücktritt der Zahlungsansprüche der Anleger gegenüber sonstigen Verbindlichkeiten der Emittentin im Falle der Liquidation oder Insolvenz der Emittentin. Zahlungen können nur verlangt werden, wenn hierdurch bei der Emittentin ein Insolvenzeröffnungsgrund nicht herbeigeführt wird (siehe § 7 der Bedingungen der Nachrangdarlehen „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“, „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ und/oder „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“). Die wesentlichen Einzelheiten der Nachrangdarlehen sind in dem Verkaufsprospekt der FIM Finanz 2 GmbH, insbesondere im Kapitel „Die Vermögensanlagen (Nachrangdarlehen)“ auf Seite 53ff. des Verkaufsprospektes, enthalten.

Der Vertragsschluss kommt mit Annahme des Zeichnungsscheins durch den Geschäftsführer der FIM Finanz 2 GmbH zustande.

Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistung

Die angebotenen Vermögensanlagen sind mit speziellen Risiken behaftet. Das Hauptrisiko der hier angebotenen Vermögensanlagen liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin. Deshalb verbindet sich mit den Vermögensanlagen das Risiko des Teil- oder sogar des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals und (noch) nicht ausgeschütteter Zinsen. Die in der Vergangenheit erwirtschafteten Erträge sind kein Indikator für zukünftige Erträge. Eine ausführliche Risikodarstellung befindet sich in dem Kapitel „Risiken der Vermögensanlagen“ auf Seite 27 bis Seite 36 des Verkaufsprospektes.

Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist.

Mindestlaufzeit, vertragliche Kündigungsbedingungen, Vertragsstrafen

Die Laufzeit der Vermögensanlagen beginnt am Gewährungszeitpunkt, ist unbestimmt und endet durch Kündigung.

Eine Kündigung ist erstmalig sowohl durch den Anleger als auch die Emittentin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten zum Ablauf der jeweiligen Mindestlaufzeit zulässig. Die Mindestlaufzeit beginnt am Gewährungszeitpunkt (Tag der Zurverfügungstellung des Anlagebetrages auf dem Konto der Emittentin) und endet

„FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“: nach 24 Monaten

„FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“: nach 36 Monaten

„FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“: nach 48 Monaten.

Somit haben alle Vermögensanlagen eine Laufzeit von mindestens 24 Monaten ab dem jeweiligen Gewährungszeitpunkt im Sinne des § 5a Vermögensanlagengesetz. Nachfolgend ist eine Kündigung der mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen zum Ablauf weiterer zwölf Monate zulässig und zwar unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten.

Daneben besteht sowohl für Anleger als auch die Emittentin das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

Gesamtpreis, Preisbestandteile, abgeführte Steuern

FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre

Bei Erbringung des Mindestanlagebetrages beträgt der Erwerbspreis Euro 5.000,-. Höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein.

Bei Erwerb der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ hat der Anleger neben dem Erwerbspreis ein Agio in Höhe von 1,5% des gezeichneten Anlagebetrages zu leisten.

FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre

Bei Erbringung des Mindestanlagebetrages beträgt der Erwerbspreis Euro 5.000,-. Höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein.

Bei Erwerb der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 3 Jahre“ hat der Anleger neben dem Erwerbspreis ein Agio in Höhe von 2,5% des gezeichneten Anlagebetrages zu leisten.

FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre

Bei Erbringung des Mindestanlagebetrages beträgt der Erwerbspreis Euro 5.000,-. Höhere Beträge müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein.

Bei Erwerb der Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 4 Jahre“ hat der Anleger neben dem Erwerbspreis ein Agio in Höhe von 2,25% des gezeichneten Anlagebetrages zu leisten.

Weitere Preisbestandteile existieren nicht.

Die Zeichnung der Vermögensanlagen ist von der Umsatzsteuer befreit, die Besteuerung der Erträge aus den Vermögensanlagen erfolgt nach dem Einkommensteuergesetz, insoweit wird auf den Abschnitt „Die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption“ auf Seite 60f. des Verkaufsprospektes hingewiesen. Die Emittentin/Anbieterin übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

Zusätzlich anfallende Kosten, Steuern, die nicht über das Unternehmen abgeführt werden.

Im Zusammenhang mit den Vermögensanlagen können weitere Kosten entstehen. Diese können der Darstellung im Kapitel „Wichtige Hinweise für den Anleger - Kosten des Anlegers“ auf Seite 9 dieses Verkaufsprospektes entnommen werden.

Zusätzliche Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat und vom Unternehmen in Rechnung gestellt werden

Solche Kosten werden dem Anleger nicht in Rechnung gestellt.

Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung

Die Einzelheiten zur Einzahlungsart und zu den Zahlungsterminen ergeben sich aus dem Kapitel „Die Vermögensanlagen (Nachrangdarlehen)“ im Abschnitt „Einzelheiten der Zahlung des Zeichnungs- oder Erwerbspreises, insbesondere die Kontoverbindung“ auf Seite 58 des Verkaufsprospektes.

Es erfolgt keine Lieferung von Urkunden durch die Emittentin, sondern die Eintragung im Anlegerregister der Emittentin.

Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Hinsichtlich des anwendbaren Rechts sowie des Gerichtsstandes gelten die gesetzlichen Regelungen.

Befristung der Informationen

Die Gültigkeit dieser Informationen ist unbefristet. Die Zeichnungsfrist für das Angebot endet mit Vollplatzierung des Angebotes, spätestens zwölf Monate nach Billigung des Verkaufsprospektes.

Vertragssprache

Die Vermögensanlagen werden nur in deutscher Sprache angeboten und die Kommunikation zwischen der Emittentin/Anbieterin und dem Anleger wird während der Laufzeit der Vermögensanlagen in deutscher Sprache erfolgen.

Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

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 Anleger 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

Es besteht keine Einlagensicherung, kein Garantiefonds und es bestehen keine Entschädigungsregelungen.

Mitglied-Staat der EU, dessen Recht das Unternehmen unterliegt

Bundesrepublik Deutschland

Widerrufsbelehrung

Der Anleger kann seine Zeichnungserklärung widerrufen.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

FIM Finanz 2 GmbH, Luitpoldstraße 48b, D-96052 Bamberg

Telefax: +49 (0)951 407 361 – 111

E-Mail: info@fim-online.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren. 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 wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. 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. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Ende der Widerrufsbelehrung

Beratung & Information

FIM Finanz 2 GmbH

Geschäftsführer: Hans-Joachim Fleischer und Herr Jan Lerke

Luitpoldstraße 48b
D-96052 Bamberg

Telefon: +49 (0)951 407 361 – 100
Telefax: +49 (0)951 407 361 – 111
E-Mail: info@fim-online.de

31. August 2020