

# DEXTRO INVESTMENT-CHECK

Gewerbeimmobilien (Einzelhandel) Deutschland

## FIM Einzelhandelsinvest 5 Jahre

FIM Finanz 1 GmbH

### ÜBERSICHT (PROJEKTBE SCHREIBUNG)

Die geprüfte Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest 5 Jahre“ ist als Nachrangdarlehen konzipiert. Investoren der Vermögensanlage dieser Emission gewähren der Emittentin Fremdkapital in Form eines nachrangigen Darlehens. Der Investor hat Anspruch auf eine laufende Verzinsung (7 % p.a. /Auszahlung monatlich) des Darlehensbetrages und der Rückzahlung des Darlehensbetrages am Ende der Laufzeit.

### Eckdaten

ECKDATEN EMISSION	
Art der Beteiligung	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Fundingziel/Emissionskapital	20.000.000 Euro
Fundingschwelle / -zeitraum	0 Euro / Max. Q4/2021
Gesamtkapital	20.000.000 Euro (Emission)
Fremdkapitalquote	0,0 % (31.12.2017)
Steuerkonstruktion	§ 20 EStG (Einkünfte aus Kapitalvermögen)
Treuhänder	Nein

INVESTITIONSKONZEPT	
Anlageobjekt(e)	Nachrangdarlehen an Gesellschaften der FIM Gruppe
Assetklasse	Gewerbeimmobilien Deutschland
Sub-Assetklasse(n)	Einzelhandel (Lebensmittel)
Strategie	Portfolioaufbau
Investitionswährung	Euro
Investition (Portfolio)	19,1 Mio. Euro (Prognose)
Portfolioaufbau	Bis 2020 (Noch nicht erfolgt)
Projektende (Prognose)	-

ECKDATEN INVESTOR	
Beteiligungswährung	Euro
Darlehensbetrag (Minimum)	1.000 Euro
Ausgabeaufschlag	2,5 % der Anlagesumme
Laufzeit / Anlagehorizont	Individuell / Mind. 5 Jahre
Rückzahlungsfenster	14 Bankarbeitstage
Kündigung durch Anleger	Ja (12 Monate Frist)
Auszahlungsturnus (Zinsen)	Monatlich <i>Quartal</i> <i>Jährlich</i> <i>Endfällig</i>
Kumulierter Rückfluss	135,00 % (5 Jahre Laufzeit)
Jährliche Verzinsung / IRR	7,00 % p.a. / -

BETRIEBSKONZEPT	
Erwartete Projektrendite	> 8 % Nettoendite p.a.
Diversifikation Portfolio	Ja (Anlageobjekte & Laufzeiten)
Risiken bei Immobilieninvestitionen im Segment Einzelhandel	Marktwerte, Mieter und Miethöhe, Mietvertragslaufzeit und ggf. Fremdkapitalrisiken
Fremdkapitalrisiko (operativ)	Ja (Zinszahlungen an Anleger)
Fremdkapitalrisiko (Tilgung)	Tilgungsrisiko ab 2020
Verwässerungsrisiko	Ja, aktuell sehr gering

### SWOT

#### Stärken

- Marktzugang und hohe Managementkompetenz der FIM Unternehmensgruppe in der Sub-Assetklasse Einzelhandelsimmobilien Deutschland
- Hohe Diversifikation (Ziel-Portfolio) geplant
- Relativ niedrige Weichkosten in der Initialphase

#### Schwächen

- Blind-Pool Risiko
- Portfolioaufbau-Risiken (Allokation, Laufzeiten und Diversifikation)
- Kein Erlössteigerungspotenzial für Anleger

#### Chancen

- Zielportfolio (Allokation und Diversifikation) sowie auf Objektebene eine effektive Diversifikation der Standorte und Endmieter der Immobilien
- Mehrerlösbeteiligung der Emittentin und Unternehmensgruppe schafft Interessenkongruenz

#### Risiken

- Investitions-, Veräußerungs- und Fristenkongruenzrisiken
- Operatives Ergebnis während der Laufzeit
- Negative Veränderung des Marktes und/oder auf Objektebene
- Zinszahlungs-, Fremdkapital sowie Verwässerungsrisiken
- Sonstige Vertrags- und Drittparteienrisiken

### FAZIT

Mit der Investition partizipieren die Anleger mittelbar an der Entwicklung des nationalen Immobilienmarktes im Segment Lebensmitteleinzelhandel. Die aktuelle Marktsituation ist für eine gute Performance günstig. Ausgehend von der Entwicklung der relevanten Zielmärkte und der mittelfristigen Laufzeit kann zumindest mit konstant bleibender Nachfrage im Zeitraum dieser Vermögensanlage gerechnet werden.

Eine Refinanzierung durch Anschlussemissionen oder fristenkongruente Portfolioinvestitionen (Finanzanlagen) sind zur Rückzahlung des Anlegerkapitals geplant. Die Realisierbarkeit der erfolgsrelevanten Annahmen auf Ebene der Immobilienobjekte (operatives Ergebnis aus der Vermietung und die Entwicklung der Marktpreise) beeinflussen signifikant die Liquiditätslage der Emittentin.

Die risikoadjustierte Rendite ist trotz signifikanter spezifischer Risiken der Assetklasse Gewerbeimmobilien als angemessen zu bewerten, v.a. unter Berücksichtigung der Laufzeit, der Investitionsstrategie (Diversifikation Assets und Endmieter) und des positiven Track-Records der FIM Unternehmensgruppe im Segment Einzelhandelsimmobilien.

The graphic displays two risk profiles for the investment. The top profile, 'RISIKOPROFIL', is based on the issuer's investment strategy and is categorized as 'SICHERHEITSORIENTIERT' (Safety-oriented) and 'CHANCENORIENTIERT' (Opportunity-oriented), with a 'SPEKULATIV' (Speculative) label. The bottom profile, 'RISIKO/RENDITEPROFIL', is based on risk-adjusted yield and is categorized as 'ANGEMESSEN' (Appropriate) and 'NICHT ANGEMESSEN' (Not appropriate). The overall investment is identified as 'FIM Einzelhandelsinvest 5 Jahre' with a stand date of October 2018.

### INVESTITIONSPHASE

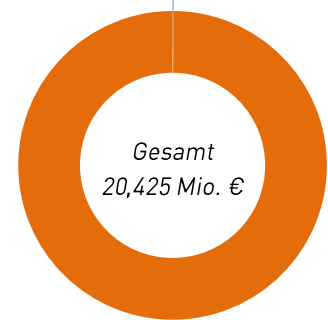
Die Investition der Anleger erfolgt in Form eines unbesicherten Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt an die FIM Finanz 1 GmbH (Emittentin und Darlehensnehmerin). Die Anlagestrategie der Emittentin besteht darin, durch Einhaltung der Anlagepolitik und der Investitionskriterien aus der Vergabe von Finanzierungen an konzerninterne Immobiliengesellschaften gewinnbringende Ergebnisse aus der Realisierung von Immobilienprojekten und somit (mittelbar) aus der Geschäftstätigkeit der jeweiligen Immobiliengesellschaft zu erzielen. Die hierfür erforderlichen Mittel will die Emittentin durch das vorliegende Nachrangdarlehen einwerben.

Die Strategie sieht Investitionen in Immobilienprojekte vor, mit der Investition partizipieren die Anleger (mittelbar) an Immobilieninvestitionen der FIM Unternehmensgruppe. 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.

Ein Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose) ist verfügbar. Die Gesellschaft investiert das zur Verfügung stehende Kapital für Investitionskosten und -nebenkosten, die verbunden sind mit dem Aufbau des Portfolios. Detaillierte Informationen über die vorgesehenen Portfolioinvestitionen (Allokation sowie Fristen) liegen nicht vor.

Für sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag wird ein sogenannter qualifizierter Rangrücktritt vereinbart. Demzufolge dürfen diese Ansprüche nicht geltend gemacht werden, wenn dies für die Emittentin einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Die Darlehen werden außerdem in der Insolvenz und der Liquidation der Emittentin nur nachrangig nach allen anderen Fremdkapitalgebern bedient.

Finanzierungsstruktur  
(Mittelherkunft)



Eigenkapital (Emittentin)	0,03 Mio. €	0,12 %
Investitionskapital Anleger (Nachrangdarlehen inkl. Agio)	20,40 Mio. €	99,88 %
Fremdkapital	0,00 Mio. €	0,0 %

### BETRIEBSPHASE & DESINVESTITION

Die Verzinsung der Nachrangdarlehen soll aus den Einnahmen (Zinserträge) der Emittentin finanziert werden. Die Anlageobjekte (Finanzanlagen) sollen überwiegend kurz- bis mittelfristig (über verschiedene Gesellschaften) strukturiert sein. Die Verzinsung (Auszahlung monatlich) beginnt zum nächsten Monatsersten nach Eingang des Investmentbetrages. Zum Ende der Vertragslaufzeit der Darlehen wird die Emittentin im Prognoseszenario die Gelder der Investoren aus dem Cash-Flow bedienen und/oder anschlussfinanzieren und so die Tilgung der Nachrangdarlehen finanzieren. Die Rückzahlung der Investorengelder ist innerhalb von 14 Bankarbeitstagen nach Vertragsende vorgesehen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Chancenpotenzial wesentlich von der Objekt- und Marktentwicklung der jeweiligen Immobilie beeinflusst wird. Aus Einnahmeüberschüssen sowie Tilgungen während der Laufzeit und/oder einer Refinanzierung (Anschlussemissionen) soll die vollständige Rückzahlung des Darlehens geleistet werden. An einem höheren Erlös würden Anleger nicht partizipieren. Geringere Erlöse, eine niedrigere Refinanzierung oder eine fehlende Fristenkongruenz der Anlageobjekte (Finanzanlagen) hätten negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin.

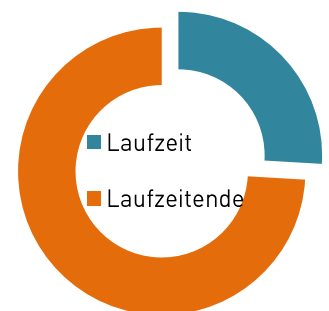
Die Annahmen der Emittentin bezüglich der Strategie können grundsätzlich - auf Basis bisheriger Investitionen der FIM Unternehmensgruppe - plausibel nachvollzogen werden. Die Gruppe plant in Bestandsobjekte in Deutschland zu investieren. Investitionswährung ist der Euro. Die Performance der Immobilien ist wesentlich von der Miet- und Kaufpreisentwicklung im angestrebten Investitionsmarkt abhängig.

Eine verstärkte Investitionstätigkeit in einem bestimmten regionalen Markt kann sich besonders negativ auswirken. Grundsätzlich ist der Einfluss inflationärer Entwicklungen bei langfristigen Immobilieninvestments von sehr hoher Bedeutung, vor allem in diesem Segment aufgrund der Indexierung der Miethöhe in den Verträgen. Die vorstehend beschriebenen Effekte können (mittelbar) das angestrebte Ergebnis der Investmentgesellschaft und die Rückflüsse an die Anleger negativ belasten.

### EXTERNE EINFLÜSSE

Die Portfoliostrategie der Emittentin soll als Anlageobjekte alleine Finanzanlagen berücksichtigen; die Profitabilität ist abhängig von der Entwicklung der Immobilieninvestitionen durch die FIM Unternehmensgruppe im Sektor Einzelhandelsimmobilien. Die Volatilität ist aufgrund der Mieterstrukturen (langfristige Mietverträge und Bonität der Endmieter) deutlich geringer als im Büroimmobilienmarkt.

Kumulierte Auszahlungen  
(in % der Gesamtauszahlung)

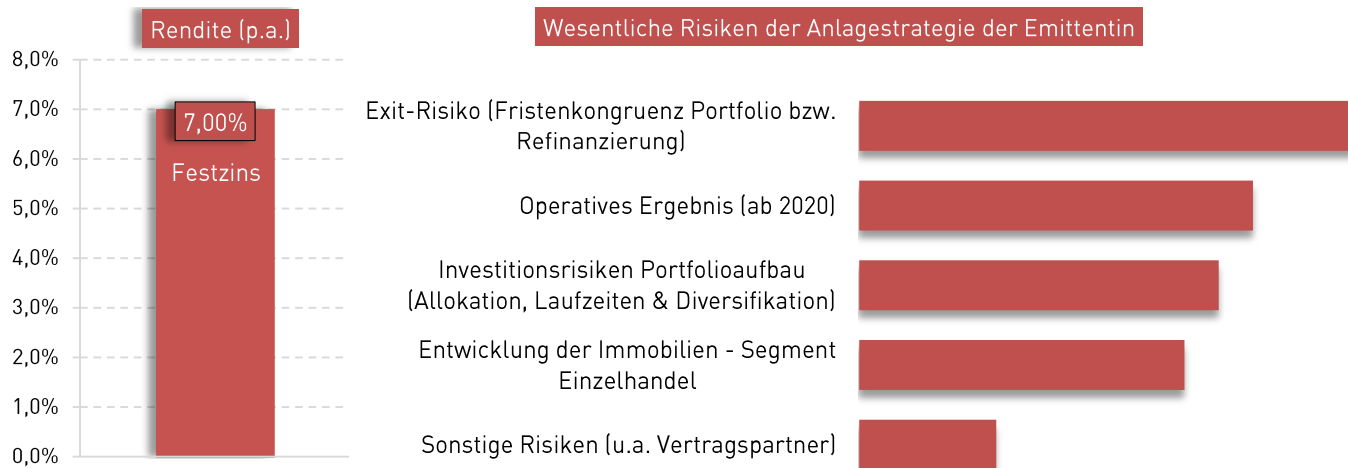


Betriebsphase  
(5 Jahre Laufzeit)  
35,00 %

Desinvestition  
(Laufzeitende)  
100,00 %

Gesamtauszahlung:  
135,00 %

### RENDITE & RISIKEN



### QUALITATIVE FAKTOREN

#### Konzeptionelle Rahmenbedingungen

Nachvollziehbarkeit	Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte der Vermögensanlage ist gegeben.
Richtigkeit	Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt.
Schlüssigkeit	Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf.
Angemessenheit	Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen der Vermögensanlage erscheinen realistisch.

#### Laufendes Risikomanagement / Liquiditätsmanagement

Laufende Risikomanagement- und Liquiditätsmanagementsysteme sind vorgesehen. Die Eignung und Wirksamkeit der Systeme wurde im Rahmen dieser Analyse nicht geprüft.

#### Interessenkonflikte

Es bestehen zahlreiche Verbindungen zwischen beteiligten Gesellschaften und Personen, welche geschäftsführende Positionen einnehmen. Es bestehen zum Zeitpunkt der Emission personelle, rechtliche und wirtschaftliche Verflechtungen.

#### Schlüsselpersonenrisiko

Kontakte und Know-how der geschäftsführenden Personen sind wesentlich für den Erfolg des Vorhabens. Das Ausscheiden dieser Personen aus dem Unternehmen sowie Fehlentscheidungen können den wirtschaftlichen Erfolg der Unternehmung gefährden. Das Unternehmen verfügt u. E. nach über ausreichende personelle Ressourcen, um das Risiko erheblich zu reduzieren.

#### Track-Record / Erfahrung der Emittentin und relevanter Vertragspartner

Die FIM Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Bamberg hat sich auf die Vermietung und das Management von Gewerbeimmobilien im Segment Einzelhandel spezialisiert. Marktzugang und Kompetenz der Unternehmensgruppe sind als hoch zu bewerten. Der Schwerpunkt der Investitionen lag im Segment Einzelhandelsimmobilien. Objekte waren Einkaufszentren, Nahversorgungszentren, SB-Märkte und, Fachmärkte. Laut vorliegenden Unterlagen haben alle bisherigen Investmentgesellschaften der Gruppe ihre Zahlungen vertragsgemäß an Anleger geleistet.

Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin FIM Finanz 1 GmbH ist die Förderung des Aufbaus des Immobilienportfolios der FIM Unternehmensgruppe mit Schwerpunkt in Deutschland, insbesondere durch die Überlassung 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.

Die Bonität der FIM Unternehmensgruppe bzw. weiterer relevanter Vertragspartner der Emittentin wurden im Rahmen dieser Analysen nicht geprüft.

### Haftungsausschluss

In der vorliegenden Analyse DEXTRO Investment-Check werden die Angaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht von DEXTRO Group, aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

Die Inhalte dieser Analyse DEXTRO Investment-Check dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Alternative Investmentfonds, Vermögensanlagen und andere Asset-basierte Kapitalanlageprodukte bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Anlagesumme, im Einzelfall (z.B. im Fall der Fremdfinanzierung der Vermögensanlage durch einen Anleger) sind auch Verluste über die Anlagesumme hinaus möglich (Maximalrisiko). Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken der analysierten Vermögensanlage enthält das Vermögensanlagen-Informationsblatt gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz. Die Bewertung des hier behandelten Anlageproduktes erfolgt nach einer von DEXTRO entwickelten Analysemethodik und Einschätzungen von DEXTRO hinsichtlich Chancen, Risiken und wirtschaftlicher Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes. Das Analyseergebnis ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung (EG) Nr. 1060/2009).

Sofern für diese Analyse DEXTRO Investment-Check externe Quellen genutzt wurden, gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. DEXTRO Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Alle in dieser Analyse DEXTRO Investment-Check genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.

Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von DEXTRO Group selbst erstellte Objekte verbleibt allein bei DEXTRO Group.

Haftungsansprüche gegen DEXTRO Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens DEXTRO Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieser Analyse DEXTRO Investment-Check in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

### Angaben zu Interessenkonflikten:

DEXTRO Investment-Check werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder der Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die DEXTRO Group dem Anbieter oder der Emittentin einfache Nutzungsrechte an der Analyse an.

Darmstadt, Oktober 2018



Technologie und Innovationszentrum  
Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt

Tel: +49 (0)6151 39 76 77-0

Fax: +49 (0)6151 39 76 77-1

Analyse Plattform: [www.dextroratings.de](http://www.dextroratings.de)

Internet: [www.dextrogroup.de](http://www.dextrogroup.de)

E-Mail: [info@dextrogroup.de](mailto:info@dextrogroup.de)

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt

Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 248 205 406

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt

Geschäftsführer: Georgi Kodinov