

DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments (Vermögensanlage)

Einzelhandelsimmobilien Deutschland

FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre (Name der Emission)

FIM Finanz 2 GmbH (Emittentin)

ÜBERBLICK

Die angebotene Vermögensanlage „FIM Einzelhandelsinvest I 2 Jahre“ ist ein weiteres Investitionsangebot der auf dem Markt der Einzelhandelsimmobilien spezialisierten FIM Unternehmensgruppe aus Bamberg. Die Anlagestrategie der Produktreihe „FIM Einzelhandelsinvest“ besteht darin, durch Einhaltung der Anlagepolitik und der Investitionskriterien aus der Vergabe von Finanzierungen (Mezzanine Darlehen an Immobilienobjektgesellschaften der FIM Unternehmensgruppe) mittelbar gewinnbringende Ergebnisse aus der operativen Geschäftstätigkeit (Kauf und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien) der jeweiligen Zielgesellschaften (Immobilienobjektgesellschaften) zu erzielen.

Die geprüfte Vermögensanlage ist als Nachrangdarlehen konzipiert. Die Investition der Anleger erfolgt als unbesichertes Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt an die FIM Finanz 2 GmbH (Emittentin). Gesellschafterrechte, Mitwirkungs- oder besondere Kontrollrechte bei der Emittentin stehen dem Anleger als Fremdkapitalgeber nicht zu. Die Mindestlaufzeit dieser Tranche der Vermögensanlage beträgt 24 Monate und kann durch den Anleger flexibel verlängert werden.

ECKDATEN EMISSION		INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Emissionsjahr	Q3/2020	Assetklasse	Immobilien Deutschland
Art der Beteiligung	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt	Sub-Assetklasse(n) bzw. Segment / Sektor	Gewerbeimmobilien (100 %) Einzelhandel / Lebensmittel (>90 %)
Emissionskapital	30,00 Mio. Euro (Prognose)	Blind-Pool	Semi
Agio	Bis zu 1,5 %	Portfoliostrategie / Portfolioaufbau	Ja (Projekte, Standorte, Mieter) / 2020-2021
Stammkapital	1,0 Mio. Euro (FIM 2 GmbH)	Gesamtinvestition (Portfolio)	29,75 Mio. Euro
Gesamtvolumen (inkl. Agio)	31,57 Mio. Euro (Prognose)	Anlagestrategie	Private Equity Real Estate
Steuerliche Konzeption	§ 20 EStG Einkünfte aus Kapitalvermögen		
ECKDATEN INVESTOR		BETRIEBSKONZEPT	
Zeichnungswährung	Euro	Standortfokus (FIM)	B- bis D-Standorte bundesweit
Darlehensbetrag (Minimum)	5.000 Euro	Anzahl der Standorte (FIM)	> 100 (aktuelles Portfolio)
Stückelung	100 Euro	Erwartete Portfoliorendite	7 % Rendite (Emittentin)
Nachschusspflicht	Ausgeschlossen	Risiken (Portfolio FIM)	Marktwerte, Vermietungs- & Kostenrisiken, Akquise
Anlagehorizont (Laufzeit)	24 Monate Mindestlaufzeit	Fremdkapitalrisiko (operativ)	Ja (Zinszahlungen laufend)
Auszahlungsturnus (Zinsen)	Monatlich <i>Quartal</i> <i>Jährlich</i> <i>Endfällig</i>	Fremdkapitalrisiko (Tilgung)	Ja (fristenkongruente Tilgung)
Laufende Zinszahlung	5,0 % p.a.	Verwässerungsrisiko	Ja, aktuell sehr gering

SWOT PROFIL

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> Marktzugang und sehr hohe Managementkompetenz der FIM Gruppe in dem Segment Einzelhandelsimmobilien, insb. SB-Märkte & Discounter Investitionsfokus (Portfolio) auf Bestandsobjekte mit bonitätsstarken Mietern und kurzen Restvertragslaufzeiten Sehr hohe Diversifikation (Ziel-Portfolio) geplant 	<ul style="list-style-type: none"> Portfolioaufbau-Risiken (Allokation, Laufzeiten und Diversifikation) Erhöhte Fremdkapitalrisiken auf Ebene der Objektgesellschaften: sehr hohe FK-Quote mit 90 % und variable Verzinsung der Bankdarlehen angestrebt
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> Effizienter Portfolioaufbau & -entwicklung Risikominimierung durch die FIM Portfoliostrategie: Diversifikation der Standorte, Mieter, Strategien und Kapitalbindungen Auf Objektebene eine effektive Risikominimierung der Immobilien-, Vermietungs-, ggf. Projektentwicklungsrisiken 	<ul style="list-style-type: none"> Investitions-, Tilgungs- und Fristenkongruenzrisiken Negative Veränderung der Zielmärkte und/oder auf Objekt- bzw. Portfolioebene Zinszahlungs- und Fremdkapitalrisiken auf Ebene der Objektgesellschaften und der Emittentin Vertrags- und Drittparteienrisiken

FAZIT

Mit der Investition partizipieren die Anleger – als alleinige Fremdkapitalgeber der Emittentin – mittelbar an der Entwicklung des deutschen Einzelhandelsimmobilienmarktes in den deutschen Zielregionen (B-D-Standorte in verschiedenen Bundesländern). Das Konzept der Produktreihe „FIM Einzelhandelsinvest“ basiert auf dem Marktzugang und Kompetenzen der FIM Unternehmensgruppe und ist auf eine weitgehende Risikostreuung auf Portfolioebene ausgerichtet. Sehr positiv hervorzuheben ist die realisierte Diversifikation des bisherigen Portfolios (Standorte, Mieter) und der Fokus der Projektpipeline der FIM Unternehmensgruppe auf Bestandsobjekte im Teilsegment SB-Märkte & Discounter mit bonitätssarken Mietern. Es besteht das grundsätzliche Risiko, dass Immobilienprojekte (auf Ebene der FIM Unternehmensgruppe) nicht in dem angestrebten Umfang zu den definierten Konditionen erworben werden können.

Die Spezialisierung auf Einzelhandelsimmobilien im Segment SB-Märkte & Discounter, der Fremdkapitalhebel auf Objektgesellschaftsebene (bis zu 90 %) sowie die angestrebten Laufzeiten der Finanzanlagen (Mezzanine Darlehen/kurzfristige Kapitalbindung) erklären die Rentabilitätsprognose des Konzeptes der Emittentin. Die realisierte Diversifikation des



FAZIT (FORTSETZUNG)

aktuellen Portfolios der FIM Unternehmensgruppe reduziert die spezifischen Risiken einzelner Objekte und Standorte signifikant. Die Investitionskriterien lassen offen, in welchen Regionen Deutschlands Investitionen durchgeführt werden sollen, potentielle Klumpenrisiken bei der Allokation sind auf Basis des aktuell hoch diversifizierten Portfolios (verschiedene Kriterien) zu vernachlässigen. Der Schwerpunkt der Investitionen wird laut Prognose in dem Sektor SB-Märkte & Discounter angestrebt, die Diversifikation soll verschiedene Mieter an verschiedenen Standorten in Deutschland berücksichtigen. Die FIM Unternehmensgruppe verfügt über einen langjährigen und sehr hohen Marktzugang sowie hervorragende spezifische Managementkompetenzen im Marktsegment Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien (Teilsegment SB-Märkte & Discounter).

Die risikoadjustierte Rendite ist trotz spezifischer Risiken der Sub-Assetklasse Gewerbeimmobilien Deutschland bzw. dem Segment Einzelhandel und erhöhter Fremdkapitalrisiken als angemessen zu bewerten, v.a. unter Berücksichtigung der Laufzeit, der Portfoliostrategie (Diversifikation der Assets, Standorte und Endmieter) und des sehr positiven Track-Records (bisherige Portfolioentwicklung der FIM Unternehmensgruppe). Insgesamt sind die Annahmen der Initiatorin und der Emittentin u.E. nach plausibel.

INVESTITIONSPHASE

Um das Anlageziel zu erreichen, wird die Investmentgesellschaft ein Portfolio aus Finanzierungsverträgen (Mezzanine Kapital/ Nachrangdarlehen) an Immobiliengesellschaften der FIM Unternehmensgruppe aufbauen. Die Darlehensbeträge werden mittelbar für die Akquise, Optimierung und Projektentwicklungen von deutschen Einzelhandelsimmobilien (primär Lebensmittel SB-Märkte und Discounter) genutzt. Um das Anlageziel zu erreichen, wird ein Portfoliokonzept auf Ebene der FIM Unternehmensgruppe verfolgt. Die Investitionen der Emittentin erfolgen auf der Grundlage der im Verkaufsprospekt dargestellten Anlagekriterien. Die Kompetenz der Unternehmensgruppe in diesem Marktsegment ist nach Einschätzung der DEXTRO Group vorhanden, um die Anlagestrategie im Sinne der Anleger dieser Vermögensanlage umzusetzen. Positiv zu beurteilen ist der angestrebte Fokus der Asset Allokation (mittelbar) auf Bestandsimmobilien, dominant im Sektor Lebensmitteleinzelhandel/ Typ SB Märkte & Discounter.

Die Gesellschaft investiert das zur Verfügung stehende Kapital für Investitionskosten und -nebenkosten, die verbunden sind mit dem Portfolioaufbau (Zielinvestitionen in Form von Mezzanine-Darlehen). Für die Anleger besteht kein erhöhtes Risiko einer Rückabwicklung oder geringerer Rendite wegen hoher Initialkosten bei einem geringeren Platzierungserfolg. Die Substanzquote auf Gesamkapitalebene (inkl. prognostizierten 1,9 % Agio / Ebene Emittentin) liegt bei überdurchschnittlichen 94,71 %. Die initialen Kosten und Vergütungen bewertet DEXTRO als sehr gering.

Investoren der Vermögensanlage gewähren der Emittentin Fremdkapital in Form eines verzinslichen Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt. Der Investor hat Anspruch auf eine laufende Verzinsung des Darlehensbetrages (5,0 % p.a.) sowie auf Rückzahlung des Darlehensbetrages am Ende der Laufzeit. Darüber hinaus sind die Anleger nicht an den Gewinnen der Emittentin beteiligt. Gesellschafterrechte, Mitwirkungs- oder besondere Kontrollrechte bei der Emittentin stehen dem Anleger als Fremdkapitalgeber nicht zu. Der Anleger ist nicht an Verlusten der Emittentin beteiligt. Die Ansprüche des Anlegers auf Verzinsung und Rückzahlung des Darlehens unterliegen einem qualifizierten Nachrang. Die Zahlung kann vom Anleger daher insbesondere soweit und solange nicht gefordert werden, als dies zu einer insolvenzrechtlichen Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Emittentin führen würde. In der Insolvenz oder Liquidation der Emittentin werden die Anlegeransprüche nachrangig bedient. Die Emittentin übernimmt gegenüber den Anlegern die Verpflichtung, die Anlagebeträge zum Ende der Laufzeit des Anlegers zu tilgen, so dass die Emittentin diese Verpflichtungen als Fremdkapital zu bilanzieren hat. Auf Ebene der FIM Unternehmensgruppe werden die Immobilieninvestitionen auf Ebene der Objektgesellschaften konzeptionell mit signifikantem Fremdkapitalanteil (ca 90 %) refinanziert.

BETRIEBSPHASE / LAUFZEIT

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts fanden bereits Investitionen statt. Die Annahmen der Unternehmensgruppe bzgl. der Mindestanzahl der Investitionen und der durchschnittlichen jährlichen Rendite sind plausibel. Die vorgesehenen laufenden Investitionen bzw. Reinvestitionen stellen ein über die gesamte Laufzeit existentes Risiko der Verfügbarkeit von geeigneten Anlageobjekten dar.

Das Ergebnis der Anlagestrategie hängt im Wesentlichen davon ab, ob die prognostizierten Überschüsse und Wertsteigerungen auf Objekt- und Portfolioebene während der Laufzeit erzielt werden können. Aufgrund des noch im Aufbau befindlichen Portfolios ist eine Plausibilitätsbeurteilung der Ertrags- und Kostenprognose nur eingeschränkt möglich. Die getroffenen Annahmen zur Laufzeit sind grundsätzlich auf Basis der Entwicklung bisheriger Investitionen und der sehr langfristigen Portfoliostrategie der FIM Unternehmensgruppe als plausibel zu bewerten.

Der Investor erzielt laufende Zinserträge von der Emittentin. Im Vertrag ist der Zins über die Dauer der Laufzeit fest vereinbart (5,0 % p.a. / Auszahlung monatlich). Die durchschnittlichen Erträge des Zielportfolios der Emittentin liegen mit 7 % p.a. über der den Anlegern prognostizierten Zinshöhe. Da die Investitionen der Emittentin bis Ende 2021 kurzfristig realisiert werden sollen, ist diese Ertragsprognose vor dem Hintergrund der aktuellen Projektpipeline als relativ sicher anzusehen.

Die laufenden Einnahmen der Zielgesellschaften bilden die Mieteinnahmen auf Objektebene basierend auf den abgeschlossenen Pachtverträgen (verschiedene bonitätstarken Mietern und Restlaufzeiten). Unter Berücksichtigung der Investitionskriterien (Projektselektion) und der Analyse bisheriger Immobilieninvestitionen können die Immobilienprojekte der Unternehmensgruppe eine risikoadäquate Eigenkapitalrendite erzielen. Die angenommene Rendite lässt sich unter Beachtung der Investitionskriterien und der bisherigen Unternehmensstrategie der FIM Unternehmensgruppe als plausibel bewerten. Das Ergebnis der Zielbeteiligungen und mittelbar der Emittentin (monatliche Auszahlungen der Zinsen an Anleger) hängt im Wesentlichen davon ab, ob die unterstellten Erträge und Überschüsse während der kurzfristigen Mindestlaufzeit dieser Vermögensanlage erzielt werden können. Die prognostizierte Rendite (Anleger) erscheint realistisch. Angesichts des konzeptionsbedingten Managementaufwandes werden die laufenden Vergütungen und Kosten auf Ebene der Emittentin als gering bewertet. Insgesamt lassen sich die Annahmen der Anbieterin während der Laufzeit der Vermögensanlage grundsätzlich als plausibel bewerten.

DESINVESTITIONSPHASE / LAUFZEITENDE

Die Emittentin ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Am Ende der Laufzeit der Vermögensanlage (24 Monate Mindestlaufzeit) erhalten die Anleger von der Emittentin den Anlagebetrag zurück. Der Rückzahlungsbetrag entspricht dem Anlagebetrag (ohne Agio) und ist ebenfalls vertraglich fest vereinbart. Eine fristgerechte Kündigung (12 Monate Kündigungsfrist) durch den Anleger ist notwendig.

Die Emittentin prognostiziert ab dem Jahr 2022 eine geringe Anzahl an Kündigungen durch Investoren. Eine Tilgung der Nachrangdarlehen kann zu diesem Zeitpunkt nicht allein durch Bankguthaben (thesaurierte Gewinne) realisiert werden. Die Differenz soll durch die Aufnahme von Bankdarlehen und/oder im Rahmen einer Anschlussmission 2026 refinanziert werden.

Eine Exit-Prognose ist aktuell nur sehr eingeschränkt möglich, die Plausibilität des angestrebten Exit-Szenarios dieser Vermögensanlage beruht auf fristenkongruenten Investitionen und/oder einer Refinanzierung durch Anschlussmissionen und/oder durch die Aufnahme von Bankdarlehen ab 2022. Geringere Erlöse, ein späterer Verkauf der Finanzanlagen oder eine verspätete Rückzahlung an die Emittentin hätten negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin. An einem höheren Erlös auf Ebene der Emittentin werden Anleger nicht partizipieren, eine erfolgsabhängige Verzinsung während der Laufzeit (des jeweiligen Anlegers) ist nicht vorgesehen.

Am Laufzeitende existiert ein erhöhtes Fristenkongruenzrisiko auf Ebene der Emittentin, die zu einer Verzögerung der Auszahlungen an die Anleger führen können. Es ist möglich dass die Rückzahlungen später erfolgen als prognostiziert wurde und von den Anlegern erwartet wird. Für Anleger besteht daher das Risiko, am Ende der geplanten Laufzeit der Vermögensanlage noch nicht wie erwartet über sein Kapital verfügen zu können.

Die getroffene Annahme bzgl. des erwarteten Exit-Szenarios (fristenkongruente Refinanzierung) der Emittentin ist auf Basis einer Marktanalyse und unter Berücksichtigung der Performance des bisherigen Portfoliokonzeptes der FIM Unternehmensgruppe nachvollziehbar und plausibel.

EXTERNE EINFLÜSSE

Die Profitabilität der Emittentin ist abhängig von der Ertrags- und Kostenentwicklung des Immobilienportfolios auf Ebene der Objektgesellschaften. Die Volatilität ist deutlich geringer als in anderen Segmenten und Sektoren der Sub-Assetklasse Gewerbeimmobilien und Einzelhandelsimmobilien wie bspw. Shopping-Center oder Einzelhandelsimmobilien in A-Lagen. Verschiedene Effekte auf Immobilien- (indexierte Mietverträge, Leerstand) und Objektgesellschaftsebene (insb. Fremdkapitalrisiken) können das angestrebte Ergebnis der Objektgesellschaften, der Emittentin und die Rückflüsse an die Anleger signifikant negativ belasten. Der Megatrend E-Commerce ist weiterhin als negativ für das Segment Einzelhandelsimmobilien zu bewerten. Auf Objektebene sind die Trends Digitalisierung und Nachhaltigkeit nicht zu vernachlässigen. In der Periode 2020-2025 sind erhöhte Gebäudeinvestitionen für Revitalisierungs- und Modernisierungsstrategien (Smart Lightning, Ladesäulen für Elektroautos) zu erwarten.

Ebenfalls existieren erhöhte Abhängigkeiten vom Marktzugang und der Entwicklung der FIM Unternehmensgruppe: die Portfoliostrategie der Emittentin soll als Anlageobjekte ausschließlich Finanzanlagen der FIM Unternehmensgruppe berücksichtigen. Die Liquidität der Unternehmensgruppe ist unmittelbar abhängig von der Entwicklung der Objektgesellschaften, der Portfolioentwicklung und den Refinanzierungsmöglichkeiten (Bankdarlehen und Anleger).

Die Investitionen (Finanzanlagen und Immobilieninvestitionen) erfolgen bisher ausschließlich in Deutschland. Eine Internationalisierung der Immobilieninvestitionen im europäischen Ausland ist möglich, aber aktuell vernachlässigbar. Investitions- und Beteiligungswährung auf allen Ebenen ist der Euro. Laut Strategie der Zielgesellschaften ist eine signifikante Aufnahme von weiterem Fremdkapital (Bankdarlehen) auf Objektebene vorgesehen, ebenfalls werden variable Refinanzierungen präferiert; somit sind Risiken aus einer Aufnahme von Darlehen gegeben.

Die Performance der Immobiliengesellschaften ist wesentlich von der Miet- (i.d.R. indexiert) und Kaufpreisentwicklung im angestrebten Investitionsmarkt abhängig. Eine regionale Konzentration der Investitionstätigkeit kann sich negativ auswirken, die realisierte Diversifikation des aktuellen Portfolios reduziert dieses Risiko signifikant.

Aufgrund der Einheitlichkeit der Investitions- und Beteiligungswährung existieren auf Ebene der Gesellschaften (Emittentin und Objektgesellschaften) während der gesamten Laufzeit keine Währungsrisiken. Finanzierungsverträge sowie der Kauf, Refinanzierung und spätere Verkauf der Immobilien erfolgen in Euro, ferner erhält die jeweilige Objektgesellschaft Einnahmen ausschließlich in Euro.

Grundsätzlich ist der Einfluss inflationärer Entwicklungen bei langfristigen Immobilieninvestments von sehr hoher Bedeutung. Aufgrund der spezifischen Anlagestrategie der Emittentin (Mezzanine Kapital) dürfte der Einfluss auf die Performance bei dem vorliegenden Investitionsangebot allerdings eher gering sein. Sonstige externe Einflüsse sind u.E. nach nicht maßgeblich.

Kumulierte Auszahlungen

In % der Investitionssumme
(Anlagesumme exkl. Agio)

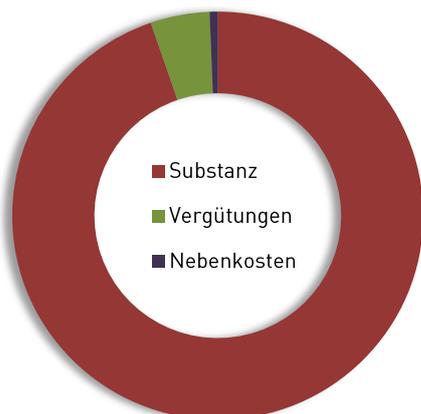


DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments (Vermögensanlage)

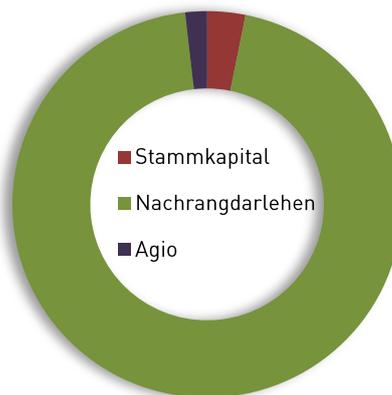
Einzelhandelsimmobilien Deutschland

MITTELVЕРWENDUNG & MITTELHERKUNFT



Mittelverwendung
auf Gesamtkapitalebene (inkl. 1,9 % Agio)

Substanz	94,71 %
Vergütungen	4,66 %
Nebenkosten der Vermögensanlage	0,63 %

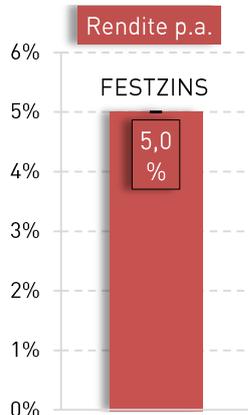


Mittelherkunft
auf Gesamtkapitalebene (inkl. 1,9 % Agio)

Stammkapital	1,00 Mio. Euro
Emission Nachrangdarlehen	30,00 Mio. Euro
Agio	0,57 Mio. Euro

Die Mittelverwendung basiert auf der Prognose der Emittentin der Vermögensanlage. Das prognostizierte Agio i.H.v. 1,9 % ergibt sich aus der Emission der drei Tranchen (Mindestlaufzeit zwei, drei oder vier Jahre) mit einem Agio von 1,5 bis 2,5 % des Anlagebetrages.

RENDITE & RISIKEN



Wesentliche Risiken der Anlagestrategie der Emittentin



RATING

AAA	Sehr gute Qualität
AA	Gute Qualität
A	Überdurchschnittliche Qualität
BBB	Durchschnittliche Qualität
BB	Unterdurchschnittliche Qualität
B	Mäßige Qualität
C	Sehr geringe Qualität

Historie	Datum	Blind-Pool	Rating	Risikoklasse
Initial	23.10.2020	Semi	AA	3
Update				

RISIKOEINSTUFUNG

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.

RISIKOEINSTUFUNG (FORTSETZUNG)

Laufendes Risikomanagement / Liquiditätsmanagement / Schlüsselpersonenrisiko

- Laufende Risikomanagement- und Liquiditätsmanagementsysteme sind für Vermögensanlagen gesetzlich nicht erforderlich. Die Eignung und Wirksamkeit der Systeme können im Rahmen des Asset Management Quality Ratings durch die DEXTRO Group jährlich geprüft werden, ebenfalls potentielle Schlüsselpersonen- und Interessenkonfliktrisiken. Ein solcher Prüfauftrag existiert aktuell nicht.

Interessenkonflikte

- Es bestehen zahlreiche Verbindungen zwischen beteiligten Gesellschaften und Personen, welche geschäftsführende Positionen einnehmen.

Track-Record / Erfahrung der Anbieterin

- Das Konzept stützt sich auf die Kompetenz und die langjährige Erfahrung der FIM Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Bamberg. Seit 2014 konzipiert die FIM Unternehmensgruppe als Initiatorin öffentliche Beteiligungsangebote in der Sub-Assetklasse Gewerbeimmobilien Deutschland; alle sind platziert. Laut vorliegenden Unterlagen haben alle Investmentangebote ihre Zahlungen (Zins und Tilgung) bisher vertragsgemäß an Anleger geleistet. Seit der Firmengründung konzentriert sich das Management auf Einzelhandelsimmobilien - dominant im Sektor Lebensmittel – und hat sich so zu einem führenden Spezialisten für den Bereich der Nahversorgungsimmobiliien entwickelt. Das Leistungsspektrum deckt dabei alle Phasen der Wertschöpfungskette einer Gewerbeimmobilie ab. Ausgehend von einer umfangreichen Marktanalyse, über den Ankauf bis hin zum erfolgreichen Management und Verkauf der Immobilien, kann das Team der inhabergeführten FIM Unternehmensgruppe alle Phasen einer erfolgreichen Immobilieninvestition eigenständig verantworten. Das verwaltete Immobilienvermögen beträgt mehr als 500 Mio. Euro. Die Schlüsselpersonen sind dem Unternehmen bereits lange verbunden. Der wichtigste Tätigkeitsbereich der Emittentin dieser Vermögensanlage ist die Förderung des Aufbaus des Immobilienportfolios der FIM Unternehmensgruppe, insbesondere durch die Überlassung von Kapital für den Erwerb von Gewerbeimmobilien und Investitionen in Grundstücke und Gewerbeimmobilien-Projektentwicklungen. Die Unternehmensgruppe ist langjährig am Immobilienmarkt etabliert. Einzelhandelsimmobilieninvestments in den Segmenten Bestand und Projektentwicklung in zahlreichen Bundesländern (B- bis D-Standorte in Deutschland) gehören zur Kernkompetenz der Unternehmensgruppe. Unternehmensprofil und Leistungskennzahlen der FIM Unternehmensgruppe unterstützen eine positive Aussage über die Kompetenz des Managements in dem Segment Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien Deutschland. Die aktuelle Projektpipeline der FIM besitzt insgesamt ein derzeitiges geplantes Volumen von über 100 Mio. Euro an verschiedenen Standorten in Deutschland.

Die Bewertung **plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

- die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen abschließend überprüf- und nachvollziehbar sowie plausibel.

Die Bewertung **plausibel mit Einschränkungen** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

- die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen nicht abschließend überprüfbar oder weichen von Annahmen vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group nicht überwiegend ab. Grundsätzlich kann jedoch die Plausibilität der Annahmen bestätigt werden.

Die Bewertung **nicht plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

- die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen überwiegend nicht überprüfbar und weichen von Annahmen vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group überwiegend ab und sind nicht plausibel.

Quantitative Faktoren

Renditevolatilität / Prognoserisiko

- RK 3 *Semi Blind-Pool Konzeption*
Die Renditeerwartungen der Zielgesellschaften hängen von projektspezifischen und makroökonomischen Einflüssen ab. Es bestehen Risiken aus konjunkturellen Marktschwankungen.

Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

- RK 3 Die Vermögensanlage weist eine vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf.

Totalverlustwahrscheinlichkeit

- RK 3 Die Vermögensanlage weist eine vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf.

Risikoklasse

RK 1 | RK 2 | **RK 3** | RK 4 | RK 5

Die Einstufung in die Risikoklassen erfolgt nach Maßstäben der Kreditwirtschaft abgeleitet aus § 31 WpHG a.F. Zwischen den beiden extremen Risikoklassen 1 (Sichere Anlageformen) und 5 (Spekulative Anlagen mit Totalverlustrisiko) liegen weitere Risikoabstufungen, mit denen risikoklassenadäquate Finanzprodukte verbunden werden können. Aufgrund von gesetzlichen Restriktionen dürfen Vermögensanlagen (mit Risiken bis hin zum theoretisch möglichen Verlust der Investitionssumme) nur die Risikoklassen 3 bis 5 zugewiesen werden.

Haftungsausschluss

In der vorliegenden DEXTRO Stabilitäts-Analyse© werden die Prospektangaben 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 DEXTRO Stabilitäts-Analyse© dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Alternative Investmentfonds und andere Asset-basierte Kapitalanlageprodukte bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken der analysierten Vermögensanlage enthält der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattete Verkaufsprospekt. Die Bewertung des hier behandelten Kapitalanlageproduktes erfolgt nach einer von DEXTRO entwickelten Analysemethodik auf Grundlage einer Monte-Carlo-Simulation 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 DEXTRO Stabilitäts-Analyse© 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 DEXTRO Stabilitäts-Analyse© 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 DEXTRO Stabilitäts-Analyse© in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

Angaben zu Interessenkonflikten:

DEXTRO Stabilitäts-Analysen 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 2020



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

Internet: www.dextrogroup.de

E-Mail: info@dextrogroup.de

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt

Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 248 205 406

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt

Geschäftsführer: Michael Bogosyan