

SELEKTION EINZELHANDEL

EXPOSÉ Stand Mai 2016

FIM Grundbesitz 1 GmbH



„Handelsimmobilien mit namhaften Mietern wie REWE, Lidl und Netto mit langjährigen Mietverträgen bilden das Rückgrat dieser Anlagemöglichkeit. Ein starkes Sicherheits-Plus für Ihr Investment-Portfolio!“

Hans-Joachim Fleischer
Geschäftsführender Gesellschafter der FIM Grundbesitz 1 GmbH



VORWORT

Immobilien bildeten schon immer ein wichtiges Fundament bei der Vermögensbildung: Als konservativer Sachwert und sogenanntes "Betongold" schaffen sie ein Mehr an Sicherheit und sollten so in keinem Portfolio fehlen – egal wie risikoaffin es aufgestellt ist. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinssituation erfreuen sich Immobilien noch größerer Beliebtheit. Konservative Anleger, die vor einigen Jahren ihr Geld auf dem Sparbuch oder als Tages- oder Festgeld parkten, investieren heute ihr Kapital bevorzugt in Immobilien.

Ein spannender Sachwert, von dem man bei BERGFÜRST profitieren kann – denn der Einstieg ist hier bereits ab EUR 10 möglich und zu 100 % gebührenfrei. Auf diese Weise kann man mit jedem Budget sein Immobilien-Portfolio ausreichend diversifizieren und so das Anlagerisiko breit streuen. Im Fall des hier vorzustellenden Portfolios "Selektion Einzelhandel" erhält der Anleger Zinsen in Höhe von 5,7% p.a.

Wie diese vergleichsweise hohen Zinsen zustande kommen, erklärt ein Blick auf die gängige Finanzierungsstruktur bei Immobilienprojekten. Diese werden größtenteils mit Fremdkapital über Banken finanziert. Aufgrund von gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben finanzieren Banken Immobilien-Projekte jedoch nur zu maximal 60 % – 70 %. Deshalb setzen viele Immobiliengesellschaften für die verbleibenden 30 % – 40 % auf weitere Investoren, die einen Teil des Eigenkapitals (sog. Mezzanine-Kapital) zur Verfügung stellen. Hier kooperieren die



Gesellschaften bisher in erster Linie mit institutionellen Großanlegern, da diese in der Lage sind, das Finanzierungsvolumen in der benötigten Größe aufzubringen. BERGFÜRST öffnet diese Anlageklasse nun auch für Privatanleger: BERGFÜRST-Anleger stellen der Immobiliengesellschaft gemeinsam einen Teil der Finanzierung zur Verfügung und erhalten dafür die marktüblichen Zinsen für Mezzanine-Kapital institutioneller Großanleger.

Wir freuen uns, dass wir Ihnen mit dem nachfolgenden Exposé das Immobilien-Portfolio "Selektion Einzelhandel" vorstellen können. Ein spannendes Angebot, insbesondere, was das Thema Diversifizierung angeht: Denn hier investieren Sie mit einer Anlageentscheidung gleichzeitig in 13 vermietete Bestandsimmobilien mit namhaften Einzelhandels-Unternehmen als Mieter wie REWE, Lidl und Netto.

Sie haben eine Frage zu dieser Investitionsmöglichkeit? Wir stehen Ihnen gerne auch jederzeit persönlich für Auskünfte zur Verfügung!

EXECUTIVE SUMMARY

INVESTMENTANGEBOT

Emittent	FIM Grundbesitz 1 GmbH
Finanzierungsinstrument	Darlehen mit qualifiziertem Nachrang
Jährliche Verzinsung	5,7 % p.a.
Laufzeit	5 Jahre
Zinszahlung	halbjährlich, zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres
Mindestinvestment	EUR 10
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Plattform BERGFÜRST

PORTFOLIODATEN

Verkehrswert (nach interner Berechnung) ¹	EUR 58.759.136
Anzahl der Immobilien	13
Mietfläche (gesamt)	43.766 m ²
Grundstücksfläche (gesamt)	89.699 m ²
Nutzung	Gewerbe, geringer Anteil an Wohnen
durchschnittliche Miete pro m ²	EUR 8,33
Vermietungsstand (Stand: April 2016)	97,56 %
Nettokaltmiete p.a. (Stand: Mai 2016)	EUR 4.403.629

1) Stand: April 2016

Gesetzlicher Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagengesetz:

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

INHALT

01 PORTFOLIO-KONZEPTION	5
02 DAS PORTFOLIO	6
1. Die einzelnen Liegenschaften im Überblick:	6
2. Versicherung	12
3. Finanzierung	12
4. Mittelverwendung	13
03 GESELLSCHAFTER UND UNTERNEHMERTEAM	14
1. Gesellschafterstruktur	14
2. Unternehmerteam	15
04 MARKT	16
05 INVESTMENTANGEBOT	17
1. Investmentangebot	17
2. Feste Verzinsung	17
3. Laufzeit	17
4. Abwicklung	17
5. Zeichnung	17
6. Handel	17
7. Rückzahlung	18
8. Die BERGFÜRST AG	18
06 MODELLRECHNUNG DER FINANZIERUNG	19
07 STÄRKEN UND RISIKEN	21
1. Stärken	21
2. Risiken	21



Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum in Bayreuth



Fachmarktzentrum in Nürnberg

01 PORTFOLIO-KONZEPTION

Vor Aufnahme in das Portfolio wurde jede einzelne Liegenschaft einer umfangreichen, internen Prüfung nach institutionellem Maßstab durch die Emittentin unterzogen. Dazu gehören Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalysen sowie eine intensive rechtliche und technische Due Diligence-Prüfung. Um für eine hohe Ertragssicherheit zu sorgen, spielte die Diversifikation auf mehreren Ebenen eine wichtige Rolle. Dabei wurde der Fokus auf Handelsimmobilien gelegt, primär aus dem Lebensmittelbereich, aber auch den Non-Food-Bereich im bundesdeutschen Raum. Die Mieter sollten bonitätsstark sein und verschiedenen Unternehmen angehören, um einen attraktiven Mietermix zu sichern. In diesem Marktsegment verfügt die FIM Unternehmensgruppe über eine ausgezeichnete Expertise. Langjährige Branchenerfahrung ermöglicht es dem Team, die für den wirtschaftlichen Erfolg maßgeblichen Faktoren im Einzelhandel zu identifizieren und diese aus Sicht des Betreibers zu bewerten. Es wurden klare Standort- und Objektkriterien festgelegt, die unter anderem

Einzugsgebiet, Wettbewerb, Vertriebskonzept und Kaufkraftabschöpfungsquoten beinhalteten. Ebenso wurde eine Diversifikation über verschiedene Objekttypen vom einzelnen Discounter bis zum Fachmarktzentrum realisiert.



Die Immobilien der „Selektion Einzelhandel“ erfüllen hierbei im Wesentlichen die folgenden Kriterien:

- *beste Lagen mit überdurchschnittlichem Wertschöpfungspotential*
- *Solitär-Standorte sowie Fachmarktzentren*
- *nachhaltige, vorwiegend innerstädtische oder stark frequentierte Lagen mit hoher Passantenfrequenz*
- *Ausgezeichnete Erreichbarkeit zum Endkunden mit vorzugsweise mehr als 30.000 Einwohnern im Einzugsgebiet*
- *gesundes Wettbewerbsumfeld*

02 DAS PORTFOLIO

1. Die einzelnen Liegenschaften im Überblick:

Stand: April 2016

Standort	Art	Hauptmieter	Vertragslaufzeiten*	Mietfläche (m ²)	Jahresnettomiete (EUR)
Bad Hersfeld (Hessen)	Fachmarktzentrum	REWE	10/2032	1.435,09	189.876,00
		Getränke Heurich	08/2017 Option auf 2x5 J		
Bamberg (Bayern)	Fastfood/ Spielothek in Frequenzlage	ExtraGames	12/2023 Option auf 3x5 J	1.173,85	218.850,00
		Der Beck	08/2024 Option auf 3x5 J		
Bayreuth (Bayern)	Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum	M. Krug	04/2021	2.043,37	221.018,04
Berlin-Buch (Berlin)	Nahversorgungs-/ Fachmarktzentrum**	Netto	03/2024 Option auf 1x5 J und 3x3 J	1.689,00	247.814,04
		KiK	03/2019 Option auf 1x5 J und 4x3 J		
Bernburg (Sachsen-Anhalt)	Fachmarktzentrum	REWE	08/2024 Option auf 2x5 J	4.772,00	449.033,64
		NKD	12/2016 Option auf 2x3 J		
		Apotheke	07/2019 Option auf 2x5 J		
		Kind Hörgeräte	08/2017 Option auf 2x3 J		
Erlangen (Bayern)	Innenstadtimmobilie in Teileigentum	Merkur Spielothek	12/2021 Option auf 4x3 J	2.770,00	219.972,72
		KiK	12/2017 Option auf 3x3 J		
Essen (Nordrhein-Westfalen)	Innerstädtisches Geschäftshaus	REWE	04/2022	1.856,77	150.170,00

*Aus Erfahrungswerten werden die Verlängerungsoptionen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit durch die Mieter gezogen.

**Erbpachtgrundstück

weiter auf
nächster Seite

Standort	Art	Hauptmieter	Vertragslaufzeiten*	Mietfläche (m ²)	Jahresnettomiete (EUR)
Grimma (Sachsen)	Fachmarktzentrum	Lidl	03/2017 Option auf 5x3 J	3.262,00	364.594,36
		Takko	11/21 Option auf 3x5 J		
		Deutsche Post	01/2020 Option auf 2x5 J		
		KiK	11/2021 Option auf 6x3 J		
Nürnberg (Bayern)	Fachmarktzentrum	Roller	11/2027 Option auf 2x5 J	17.002,58	1.218.480,00
		REWE	09/2021 Option auf 3x5 J		
Weiden (Bayern)	Einzelhandelszentrum	Lidl	07/2019 Option auf 6x3 J	1.143,00	158.400,00
Würzburg (Bayern)	Einzelhandelszentrum	REWE	03/2026 Option auf 2x5 J	2.690,00	410.880,00
		dm	03/2018 Option auf 2x5 J		
Wuppertal (Nordrhein-Westfalen)	Einzelhandelszentrum	Netto	05/2026 Option auf 3x5 J	995,00	216.921,12
Zirndorf (Bayern)	Nahversorgungs-/ Fachmarktzentrum	REWE	07/2018 Option auf 3x3 J	2.889,00	337.619,52
			gesamt	43.721,66	4.403.629,44

*Aus Erfahrungswerten werden die Verlängerungsoptionen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit durch die Mieter gezogen.

**Erbpachtgrundstück



Fachmarktzentrum in Grimma (Sachsen)

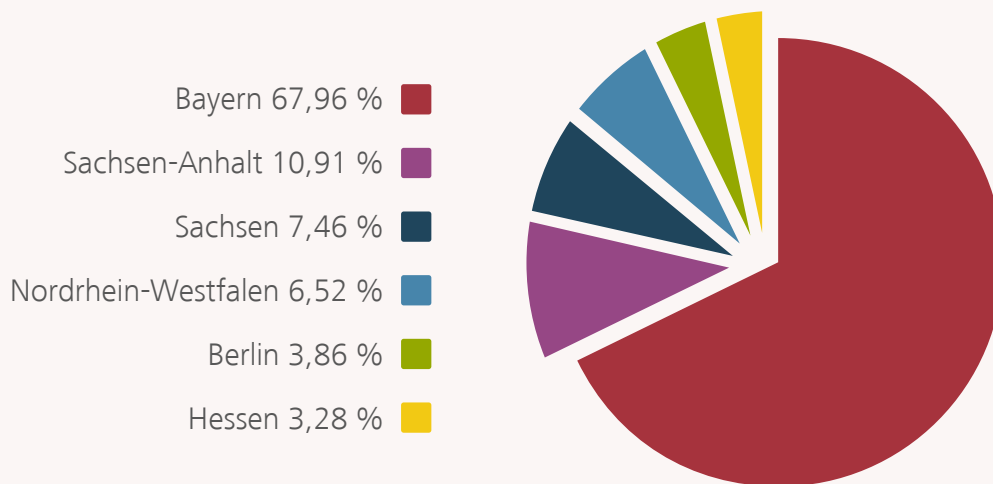
Die Gesellschaft ist Eigentümer von insgesamt 13 Gewerbeimmobilien. Jedes Bestandsobjekt enthält zwischen einem und drei Ankermietern mit erstklassiger Bonität wie zum Beispiel REWE, Lidl oder Netto. Das Portfolio wird kontinuierlich durch sehr gutes Vermietungsmanagement und die laufende Verwaltung optimiert, um weitere Wertschöpfungspotenziale zu erschließen. Selektion Einzelhandel bietet eine klare Abgrenzung zu anderen, üblicherweise als „Blindpool“² ausgestalteten

Investmentangeboten. Das hier angebotene Portfolio soll über die Laufzeit in seiner Konzeption bestehen bleiben. Trotz der diversifizierten Mieter- und Standortstruktur ist das Portfolio sehr homogen zusammengestellt.

Die Immobilien befinden sich vorwiegend im wirtschaftsstarken Bayern (rund 68 %, gemessen an der Mietfläche), aber auch an konsumstarken Solitärstandorten in Sachsen-Anhalt, Sachsen oder Nordrhein-Westfalen.

Verteilung im bundesdeutschen Gebiet

Mietflächen nach Bundesländern



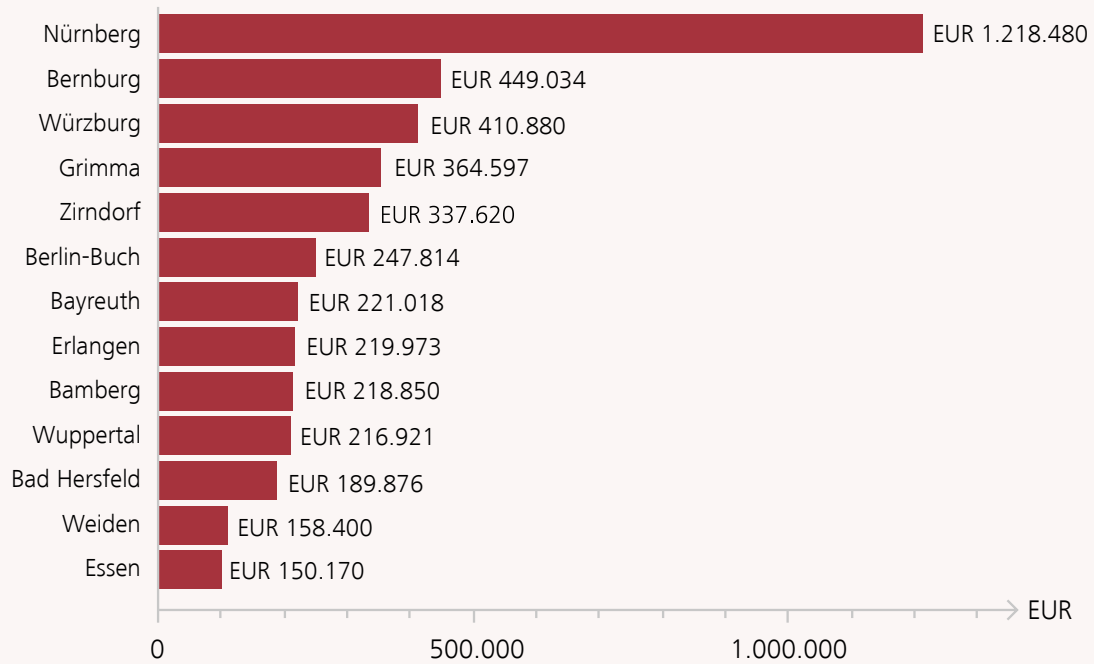
2) Erläuterung Blindpool: "Der Anleger muss [...] bei einem Blindpool-Fonds bzw. beim Blindpool als Eigenschaft des geschlossenen Fonds in dem Sinne „blind“ investieren, als dass das konkrete Investitionsziel nicht bekannt ist. Der Anleger weiß zwar bei einem geschlossenen Immobilienfonds als Blindpool-Fonds, dass die Gesellschaft in eine oder mehrere Immobilien investieren wird.

Er weiß aber nicht, ob es sich dabei um ein Bürogebäude in München oder um ein Einkaufszentrum in Hamburg handeln wird."

(Quelle: <http://www.fondsvermittlung24.de/blindpool.html>)

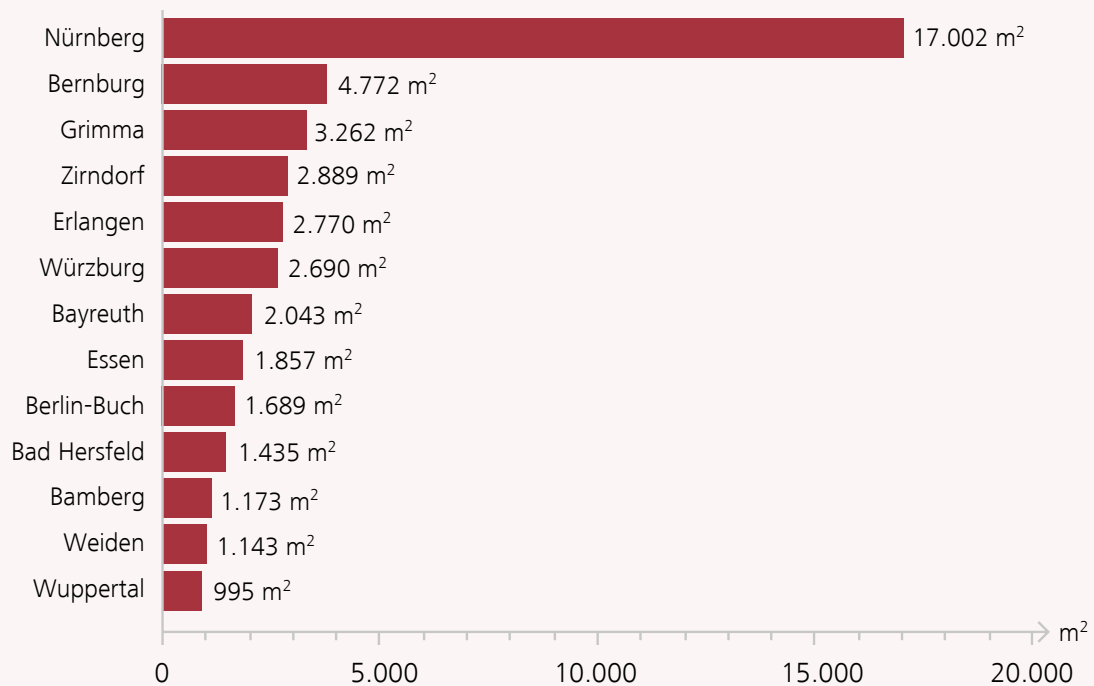
Jahresnettomiete der einzelnen Portfolio-Assets

Stand: April 2016



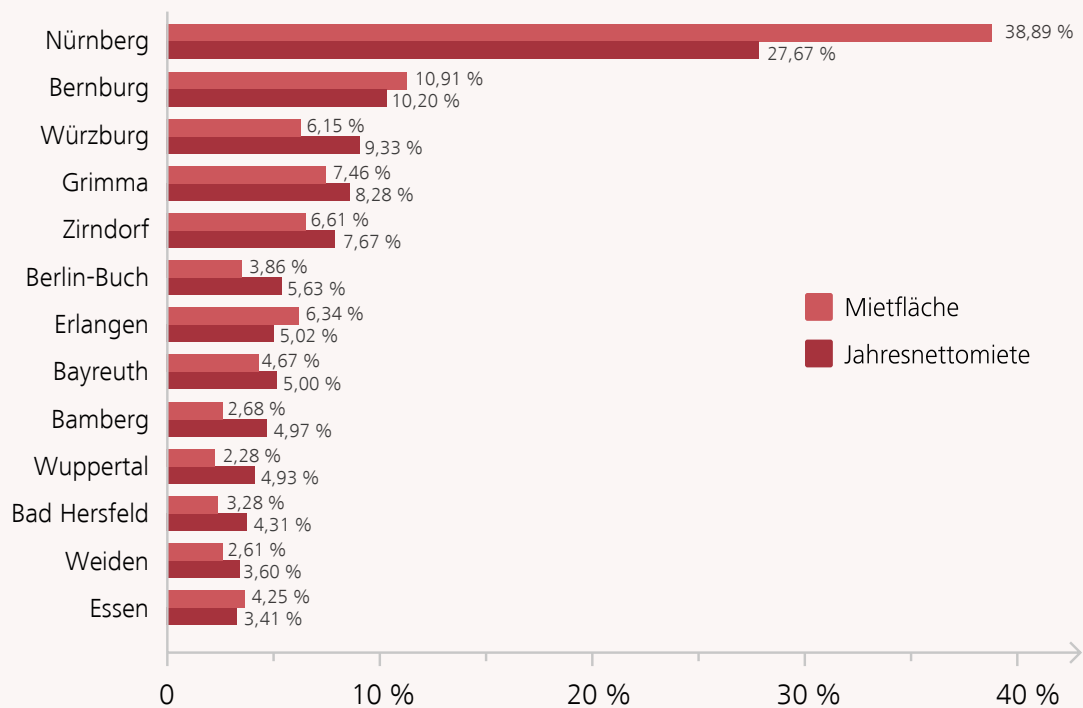
Mietfläche der einzelnen Portfolio-Assets

Stand: April 2016



Gewichtete Portfolioübersicht

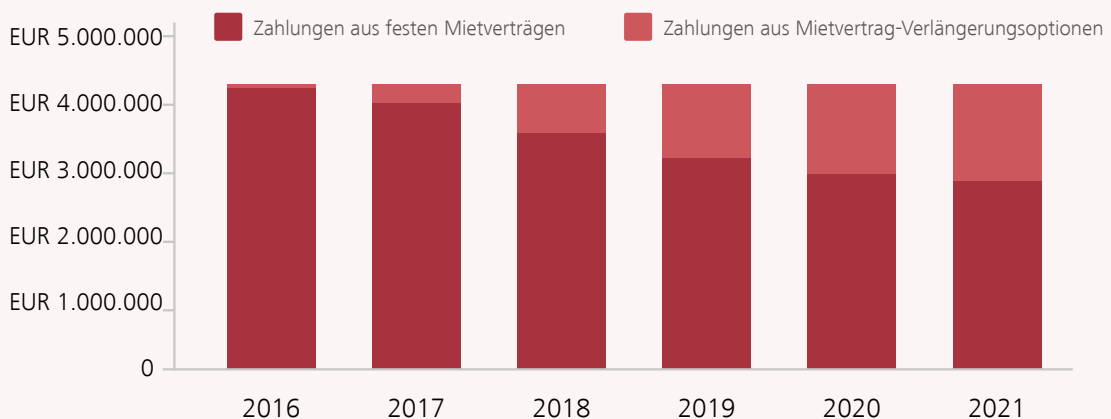
Stand: April 2016



Das Portfolio der Emittentin zeichnet sich durch eine sehr nachhaltige Mietvertragsstruktur aus. Die Hauptmieter besitzen nicht nur langfristige Mietverträge, die über die Laufzeit des hier angebotenen BERGFÜRST-Darlehens hinaus gehen, sondern auch Mietverlängerungsoptionen bis zu 18 Jahren.

Gleichzeitig wurden die Mieteinnahmen an den Lebenshaltungsindex gekoppelt, um einen langfristigen Inflationsschutz zu gewährleisten. Diese Maßnahmen dienen der Absicherung zukünftiger Zahlungsströme.

Zahlungseingänge aus Jahresnettomieteinnahmen (konservative Prognose)



Aus Erfahrung wird der Großteil der Mietverlängerungsoptionen gezogen

Langfristige Mietverträge, die über die Laufzeit des Darlehens hinaus gehen

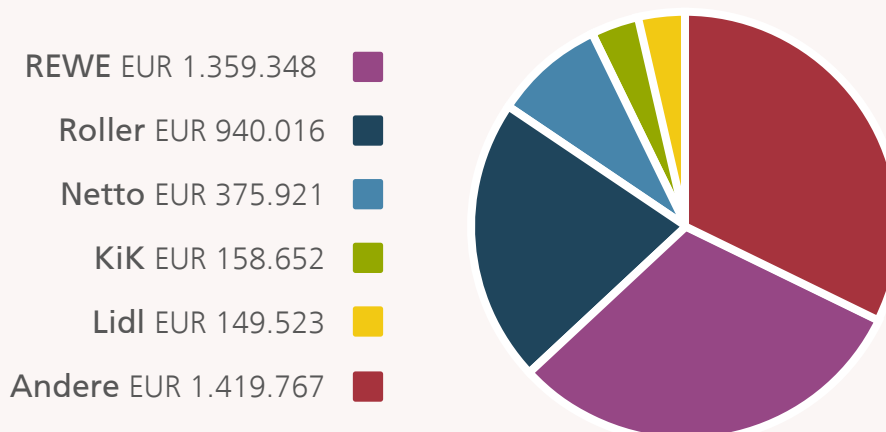
Auffallend für diese Anlagemöglichkeit: Nahezu alle Liegenschaften verfügen über besonders langfristige Mietverträge. So besitzt REWE in dem Objekt Bernburg einen Vertrag bis zum August 2024 mit Verlängerungsoption um bis zu weitere zehn Jahre. Der Hauptmieter Netto in Berlin besitzt eine Vertragslaufzeit bis zum März 2024 mit der Option um bis auf weitere 14 Jahre zu verlängern. Diese Laufzeiten gehen über die Darlehens-Laufzeit weit hinaus.

Besonders spannend in diesem Zusammenhang: Das größte Objekt des Portfolios in Nürnberg. Ausgestattet mit Mietverträgen bis 11/2027 (ROLLER) und 09/2021 (REWE) – inklusive Verlängerungsoptionen über 15 respektive 10 Jahre – generiert die Immobilie 28% der gesamten Mieteinnahmen. Bei der Immobilie in Bayreuth, welche nur eine Fläche von 4,67 % der Mietfläche zum Portfolio beisteuert, läuft der langfristige Mietvertrag aus und das

Objekt ist derzeit temporär zwischenvermietet. Die Gesellschaft nutzt diese Gelegenheit, um die Liegenschaft, welche direkt an ein dicht besiedeltes Wohngebiet grenzt und stark von der guten Verkehrserschließung profitiert, optimal an die Bedürfnisse eines neuen Mieters anzupassen. So kann das Gebäude beispielsweise auch erweitert werden, um somit eventuellen Flächenanforderungen der zukünftigen Betreiber zu entsprechen. Aktuell befindet sich die Emittentin in fortgeschrittenen Gesprächen mit verschiedenen Interessenten. Grundsätzlich werden langfristige Verträge mit Laufzeiten über 10 Jahren angestrebt.

Betrachtet man die Verteilung der aktuellen jährlichen Gesamtmieteinnahmen der wichtigsten Hauptmieter ist zu erkennen, dass REWE, Roller, Netto, Lidl und KiK über 70 % der gesamten Einnahmen beisteuern. Vor allem die REWE-Märkte und Möbel Roller nehmen eine wichtige Rolle ein. Dabei weisen die meisten Mieter überdurchschnittliche Bonitäten, weit über dem Normwert auf. Somit sind sowohl die Zinsen als auch die Tilgung des BERGFÜRST-Darlehens als gesichert zu betrachten.

Verteilung der Mieteinnahmen pro Jahr und Mieter



2. Versicherung

Die Emittentin hat für jedes Objekt einen weitreichenden Versicherungsschutz mit Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherungen abgeschlossen. Somit ist die Gesellschaft gegen verschiedene Gefahrengruppen für ihre Immobilienbestände wie beispielsweise Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel, Elementar, Glas, politische Gefahren etc.

abgesichert. Die Versicherungen wurden bei verschiedenen Gesellschaften abgeschlossen, dazu zählen die Allianz Versicherungsgesellschaft AG, Generali Versicherungen, die Bayerische Versicherungsverband Versicherungs-AG, die R+V Allgemeine Versicherungs AG und die AXA Versicherungs-AG.

3. Finanzierung

Die Gesellschaft wird wie folgt finanziert:

<i>Eigenkapital</i>	<i>EUR 1.162.213,49</i>
<i>Gesellschafterdarlehen</i>	<i>EUR 4.643.045,51</i>
<i>Crowdfinanzierung BERGFÜRST</i>	<i>EUR 2.500.000,00</i>
<i>Bank- und sonstige Finanzierung</i> <small>(Stand: 30.04.2016)</small>	<i>EUR 36.624.711,72</i>
Summe	EUR 44.929.970,72
<i>Anschaffungs- und Herstellungskosten der Immobilien</i> <small>(Stand: 31.12.2015)</small>	<i>EUR 43.698.891,48</i>
Verkehrswert <small>nach interner Berechnung (Stand: 03.04.2016)</small>	EUR 58.759.135,85

Die Gesellschaft finanziert die Objekte mit Eigenkapital und Fremdkapital von verschiedenen Kreditinstituten. Dies sind vor allem Sparkassen und Volks- und Raiffeisenbanken wie beispielsweise die Sparkasse Niederbayern-Mitte oder die VR Bank Bamberg. Die Annuität der Fremdfinanzierungen der Banken bzw. Sparkassen beträgt zum aktuellen Zeitpunkt 6,28 % p.a. oder nominal EUR 2.484.008,40 p.a.. Der durchschnittliche Zinssatz der Bankenfinanzierung beträgt per 30.04.2016 2,25 % p.a. Ein Großteil der Zinssätze ist variabel gestaltet und orientiert

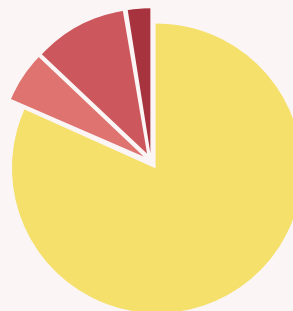
sich am 3-Monats-EURIBOR. Zum 30.04.2016 betrug der Valutastand der Bankenfinanzierungen insgesamt EUR 35.742.690,37 (anfänglicher Nominalbetrag EUR 39.557.572,32). Das Eigenkapital wird durch ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von rund EUR 4,6 Mio.

Die Crowdfinanzierung ist gegenüber dem Gesellschafterdarlehen durch Vereinbarung vom 24.05.2016 vorrangig. Dadurch kommen die BERGFÜRST-Investoren in den Genuss, Zins- und Rückzahlung vor den Gesellschaftern zu erhalten.

Geplante Finanzierungsstruktur

Eigenkapital	EUR 1.162.213,49	(2,59%)	■
Gesellschafterdarlehen	EUR 4.643.045,51	(10,33%)	■
geplantes BERGFÜRST-Darlehen (vorrangig ggü. Gesellschafter-Darlehen)	EUR 2.500.000,00	(5,56%)	■
Bank- und sonstige Finanzierung	EUR 36.624.711,72	(81,52%)	■

(Stand: 30.04.2016)



Exzellentes Creditreform-Rating!

Dank ihrer hohen Eigenkapitalquote wurde die Emittentin FIM Grundbesitz 1 GmbH von Creditreform aktuell mit einem Bonitätsindex von 141 bewertet, dieser bedeutet „ausgezeichnete Bonität“. Ihre Ausfallwahrscheinlichkeit wird somit zwischen 0,0% und 0,3% angenommen.⁴

4) <http://www.creditreform.de/index.php?id=3127>

4. Mittelverwendung

Das eingeworbene Kapital wird die FIM Grundbesitz 1 GmbH zur teilweisen oder vollständigen Ablösung eines bestehenden Nachrangdarlehens über EUR 2.500.000 verwenden. Teilbeträge des über BERGFÜRST eingeworbenen Kapitals können gegebenenfalls für notwendige Revitalisierungsmaßnahmen der Immobilien verwendet werden.



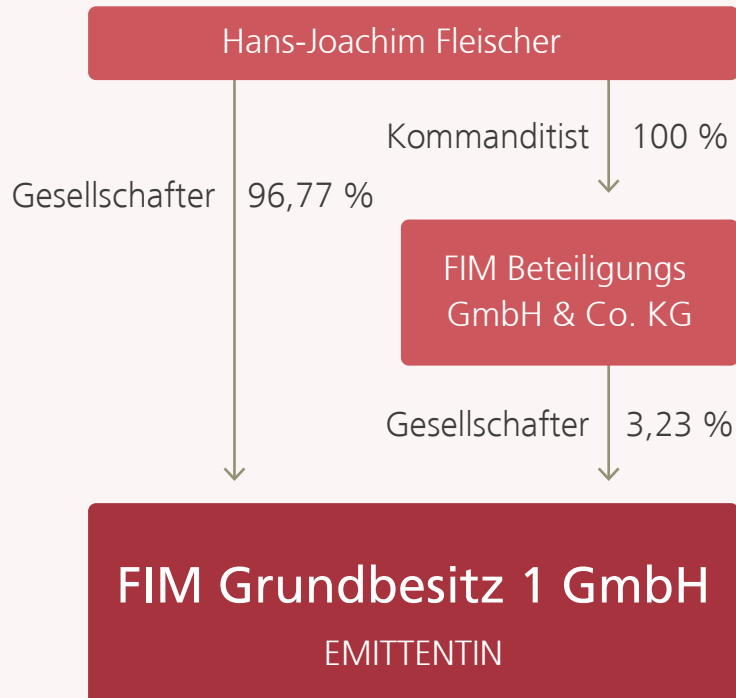
03 GESELLSCHAFTER UND UNTERNEHMERTEAM

1. Gesellschafterstruktur

Die FIM Grundbesitz 1 GmbH wurde seinerzeit als FIM Immo GmbH & Co. KG im April 2013 in Bamberg gegründet und aufgrund formwechselnder Umwandlung in eine GmbH am 20.08.2015 in das Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter der Registernummer HRB 8262 eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Liegenschaften. Geschäftsführender Gesellschafter mit einer

Stammkapitaleinlage von EUR 750.000 ist Hans-Joachim Fleischer. Die FIM Beteiligungs GmbH & Co. KG ist mit einer Stammeinlage von EUR 25.000 die Minderheitsgesellschafterin.

Unter der Marke FIM betreibt Hans-Joachim Fleischer weitere Gesellschaften mit der gleichen unternehmerischen Ausrichtung wie die der Emittentin FIM Grundbesitz 1 GmbH.



2. Unternehmerteam



Herr Hans-Joachim Fleischer (geb. 1970) ist geschäftsführender Gesellschafter der FIM Unternehmensgruppe und allen damit verbundenen Gesellschaften. In der Zeit zwischen 1994 und 2002 bekleidete Herr Fleischer führende

Positionen bei der Fa. NORMA. Er war zuständig für den Vertrieb und Expansionsleiter im Bereich Immobilien. Danach war Herr Fleischer Geschäftsführer im Bereich Immobilien der Fa. Kaufland. 2004 gründete Herr Fleischer die FIM ImmobilienManagement (Unternehmensberatung) und optimierte die Filialbestände verschiedener namhafter Lebensmitteleinzelhändler. Mittlerweile liegt der Fokus auf dem Aufbau eigener Portfoliobestände. Sämtliche Unternehmen wurden durch ihn aufgebaut, teilweise auch mit weiteren Partnern, und sind seit Jahren erfolgreiche Spezialisten im Handelsimmobilienbereich.



Herr Jan Lerke (geb. 1982) begleitet Herrn Fleischer seit vielen Jahren im Immobilien-Management. Er ist spezialisiert auf den Handelsimmobilienbereich und fungiert als Prokurist für alle vermögensverwaltenden Gesellschaften der FIM-Unternehmensgruppe.



Herr Tobias Heerwagen (geb. 1985) ist Assistent der Geschäftsleitung und Bereichsleiter Controlling. Nach seinem Masterstudium International Management mit dem Schwerpunkt Accounting/Finance war Herr Heerwagen

zuletzt in leitender Position im Management bei Aldi Süd tätig, bevor er die FIM Unternehmensgruppe im vorgenannten Bereich unterstützte.

Herr Ralph Bullinger (geb. 1966) leitet das FIM Vertriebsmanagement. Er war nach seinem Studium der Betriebswirtschaftslehre in leitender Funktion für mehrere Emissionshäuser "Geschlossener Fonds" sowie



Beratungs- und Vertriebsunternehmen tätig. Dabei hat er beispielsweise hauptverantwortlich die erfolgreiche Markteinführung und -etablierung einer Fondsproduktlinie im Bereich der Wohnimmobilienfonds betreut. Durch seine Erfahrungen kann Herr Bullinger ein ausgezeichnetes Marktgespür sowie ein bewährtes Netzwerk vorweisen. Zusätzlich ist er seit 1999 als Dozent an einer Hochschule und einer privaten Bildungseinrichtung sowie als Fachbuchautor tätig.

Durch diese vielfältige und langjährige Erfahrung des Managementteams in namhaften deutschen Konzernen, sowohl im Vertriebs- als auch im Immobilienbereich, kann die Emittentin von einem profunden Netzwerk und direkten Kontakten zu allen namhaften Akteuren des Lebensmittelhandels profitieren.

04 MARKT

NACHHALTIGE ERTRÄGE, STARKE SUBSTANZ

Die Nachfrage nach kleinen Nahversorgungszentren, welche Produkte des täglichen Bedarfs anbieten, ist groß. Zum einen wird dies u.a. durch das deutsche Baurecht angetrieben, welches die Expansion von kleineren Marktformaten gegenüber großflächigen Einkaufszentren begünstigt. Zum anderen ist die Grundversorgung nicht ersetzbar, was Investitionen in das Immobiliensegment "Nahversorgung" vergleichsweise weniger krisenanfällig macht. Seit 2010 konnte der Einzelhandel kontinuierlich positive Umsatzentwicklungen von bis zu 3,1 % pro Jahr auf ein Volumen von 481,8 Mrd. Euro im Jahr 2014 verzeichnet werden⁵.

So generiert der Lebensmitteleinzelhandel knapp 40 % des gesamten Umsatzes des deutschen Einzelhandels, wobei der Großteil von erfolgreichen, mit ausgezeichneter Bonität ausgestatteten Unternehmen erwirtschaftet wird. Das bedeutet für die Eigentümer der Immobilien und deren Investoren eine hohe Sicherheit bei gleichzeitig entsprechend hoher Verzinsung des Kapitals. Diese nachhaltige Entwicklung führt zu einem starken Anstieg an benötigten Verkaufsflächen. Aus diesem Grund besitzen Handelsimmobilien einen hohen Stellenwert unter den Gewerbeimmobilien.

Handelsimmobilien sind einem dauernden Wandel unterzogen, da sich die Ansprüche der Konsumenten kontinuierlich verändern. Ihr Wert liegt in ihrer Nachhaltigkeit, Flexibilität und ihrer Offenheit im Bezug auf weiteres Wertschöpfungspotential. Denn der Immobilieneigentümer kann sein Bestandsobjekt fortwährend den Anforderungen der Mieter

anpassen. So kann beispielsweise die Verkaufsflächengröße, die Flächenstruktur, die Nebenraumkonzepte oder auch die Fassaden- oder Parkplatzanlagengestaltung neu geplant werden. Gerade auch im Zusammenhang mit Mieterwechseln bergen diese Möglichkeiten große Chancen für den Eigentümer – sei es, um die Immobilie neu zu vermieten oder um mit ihr eine größere Wirtschaftlichkeit zu erzielen. Aus diesem Grund spielen sämtliche mikro- und makrostandortbezogenen Faktoren eine besondere Rolle bei der Wahl einer zukunftssicheren Handelsimmobilie. Hierbei ist im Speziellen die Nähe zum Endkunden wichtig.



Inneanasicht REWE-Markt

5) Handelsverband Deutschland (HDE), Stand: April 2016

05 INVESTMENTANGEBOT

1. Investmentangebot

Die FIM Grundbesitz 1 GmbH begibt ein festverzinsliches Nachrangdarlehen mit einer Laufzeit von 5 Jahren.

2. Feste Verzinsung

Das Darlehen wird mit 5,7 % jährlich fest verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres zahlbar.

3. Laufzeit

Die Laufzeit des Darlehens ist befristet auf 5 Jahre.

4. Abwicklung

Die Investitionsbeträge werden von den Investoren direkt auf ein separates Konto der Emittentin bei einer regionalen Sparkasse eingezahlt. Hierüber kann die Gesellschaft erst nach Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen der einzelnen Investoren verfügen. Sobald das eingezahlte Kapital für die Emittentin verfügbar ist – also nach Ablauf der jeweiligen Widerrufsfrist – wird dieses verzinst.

5. Zeichnung

Es können Darlehensbeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 2.500.000, in Abschnitten von EUR 10 gezeichnet werden.

Das Mindestzeichnungsvolumen pro Darlehensgeber beträgt EUR 10.

Die Zeichnung des Darlehens ist nur über die Plattform der BERGFÜRST AG möglich.

Der Angebotszeitraum, in welchem Darlehen gezeichnet werden können, beträgt 60 Tage.

Der Angebotszeitraum kann verlängert werden.

Beginn und Ende des Angebotszeitraums werden auf der Plattform der BERGFÜRST AG veröffentlicht.

Nach Ablauf der Widerrufsfrist und Einzahlung des Investitionsbetrages, wird das von dem Investor gezeichnete Darlehen in der persönlichen Übersicht des Investors auf der BERGFÜRST-Plattform angezeigt.

6. Handel

Nach Beendigung des Angebotszeitraumes ist es dem Investor möglich, dieses Investment im Rahmen von Angebot und Nachfrage auf dem von BERGFÜRST betriebenen Handelsplatz zu handeln.



7. Rückzahlung

Zum Laufzeitende wird der Rückzahlungsbetrag zzgl. Zinsen an die Investoren der Emittentin ausbezahlt.

Die Emittentin ist berechtigt, das Darlehen nach Ablauf eines Jahres jeweils zum Quartalsende ganz bzw. teilweise, zurück zu zahlen. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Kündigung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung des Darlehens erfolgt spätestens zum Laufzeitende.

8. Die BERGFÜRST AG

Die BERGFÜRST AG ist die Crowdfunding-Plattform, bei der sich Privatpersonen bereits ab EUR 10 an attraktiven Investmentangeboten beteiligen können. Crowdfunding steht für das Zusammenführen altbewährter Konzepte und Finanzierungsinstrumente mit den Möglichkeiten moderner Technik und Kommunikationsmedien.

Durch schlanke Onlinestrukturen bietet die BERGFÜRST AG selbstbestimmten Investoren Investitionsmöglichkeiten, die dem Zeitgeist entsprechen:

Extrem kostengünstig, schnell, und bequem von Zuhause aus. Auf BERGFÜRST können registrierte Nutzer in Immobilien investieren und diese Beteiligungen anschließend, auf dem von BERGFÜRST angebotenen Handelsplatz im Rahmen von Angebot und Nachfrage, handeln. Gegründet wurde die BERGFÜRST AG von Dr. Guido Sandler (Gründer der Berliner Effektenbank AG und der E*Trade Bank AG) und Dennis Bemann (Gründer von studiVZ).



Inneanasicht REWE-Markt



Innerstädtisches Geschäftshaus in Essen

06 MODELLRECHNUNG DER FINANZIERUNG

KONDITIONEN

Volumen	EUR 2.500.000
Laufzeit	5 Jahre
Verzinsung p.a.	5,7 %

BEWIRTSCHAFTUNGSERGEBNIS DES PORTFOLIOS

(Beispielrechnung für ein Jahr auf Basis aktueller Zahlen)

Mietertrag p.a. (bei aktuellem Leerstand von 2,44 %)	EUR 4.403.629
nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (Annahme 10 % der Nettokaltmiete)	EUR 440.363
Bewirtschaftungsergebnis	EUR 3.963.266

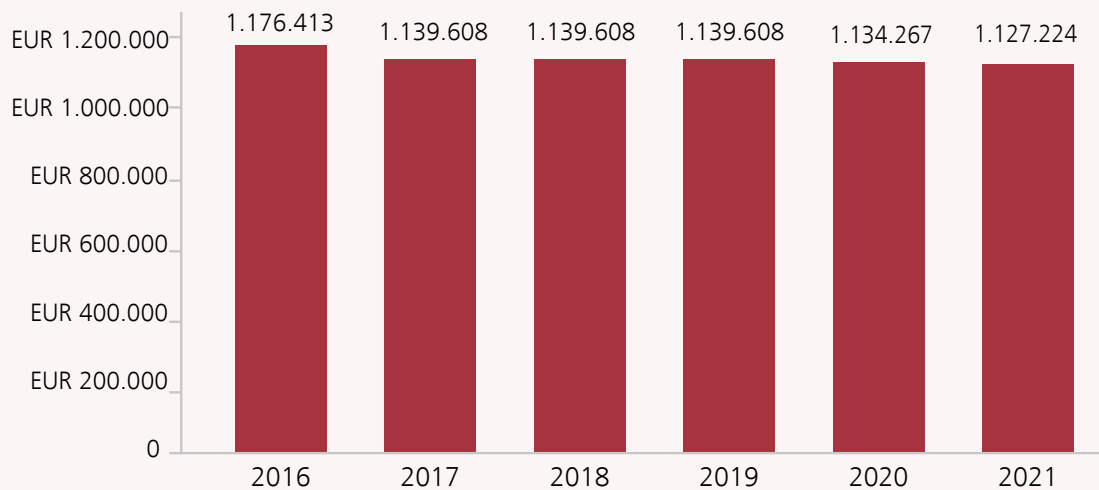
ERGEBNIS DES PORTFOLIOS

Bewirtschaftungsergebnis	EUR 3.963.266
Zinsen Bankdarlehen	EUR 798.850
Zinsen sonstiges Fremdkapital	EUR 398.870
Zinsen/Verwaltung Darlehen mittels BERGFÜRST	EUR 167.500
Gebäude AfA	EUR 1.046.116
Ergebnis	EUR 1.551.930

LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG DES PORTFOLIOS

Ergebnis vor Steuern (EBT)	EUR 1.551.930
zzgl. Gebäude AfA	EUR 1.046.116
abzgl. Tilgung Bankdarlehen	EUR 1.589.133
Liquidität nach Zins und Tilgung	EUR 1.008.913

Freie Liquidität des Portfolios zur Bedienung des BERGFÜRST-Darlehens
(konservative Prognose)



vor Bedienung der BERGFÜRST-Investoren



07 STÄRKEN UND RISIKEN

1. Stärken

- kurze Darlehens-Laufzeit von nur 5 Jahren.
- Festverzinsung von 5,7 % p.a. (halbjährliche Auszahlung).
- Der Großteil der Mieteinnahmen sind durch über die Laufzeit des Darlehens hinausgehende Mietverträge gesichert.
- Alle Immobilien sind an bonitätsstarke Mieter vermietet.
- Hohe Cashflows sind durch die langfristigen Mietverträge mit den bonitätsstarken Mietern gesichert.
- Das Portfolio hat einen sehr geringen Leerstand von derzeit rund 2,44 %.
- Das Portfolio wird von einem professionellen und erfahrenen Team betreut.
- Es ist kein „Blindpool“-Investment, welches für diese Art der Kapitalanlage üblich ist.
- Inflationsschutz durch Kopplung der Mieten an den Lebenshaltungsindex.
- Die Entwicklung der Lebensmittelbranche in Deutschland ist von hoher Stabilität geprägt.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Investoren an – weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Investoren.
- Das Darlehen ist auf der Plattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage handelbar.

2. Risiken

- Während der Laufzeit dieses Darlehens können einzelne Mietverträge auslaufen. Dabei kann es zu Schwankungen der Mieteinnahmen kommen.
- Bei Neuvermietungen könnten Verzögerungen auftreten.
- Die Mieter können in Zahlungsverzug oder Insolvenz geraten, womit es zu Mietausfällen kommen könnte.

Eine ausführliche Behandlung der Risiken finden Sie im entsprechenden Abschnitt des Investment-Memorandums.

