



Zins p.a.  
5,9 %

19 Monate  
Laufzeit

# Wiesencenter

Jena

Stand 20.08.2020

**ENGEL & VÖLKERS**  
**DIGITAL INVEST**

# Inhalt

|    |                   |
|----|-------------------|
| 03 | Überblick         |
| 04 | Projekt           |
| 05 | Lage              |
| 06 | Umfeld            |
| 07 | Analyse           |
| 09 | Finanzierung      |
| 11 | Projektentwickler |



# Überblick

## Wiesencenter – Einkaufspassage in Jena



|                           |                         |   |                   |    |          |   |   |
|---------------------------|-------------------------|---|-------------------|----|----------|---|---|
| Zins p.a.<br><b>5,9 %</b> | Monate<br><b>ca. 19</b> | Finanzierungsziel<br><b>3.000.000 €</b> | Anlage-<br>klasse | AA | <b>A</b> | B | C |
|---------------------------|-------------------------|---|-------------------|----|----------|---|---|

### Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für die Revitalisierung eines bestehenden Fachmarktzentrum verwendet. Auf dem ca. 14.482 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht ein modernes Einkaufszentrum mit großzügigen Einzelhandels- und Büroflächen. Die Mieterkombination besteht aus den renommierten sowie wirtschaftsstarke Einzelhandelsketten Edeka, Rossmann, Decathlon und dem Fitnessstudiobetreiber McFit. Zusätzlich werden auf dem Grundstück insgesamt 679 Parkplätze realisiert.<sup>1)</sup>

### Daten<sup>1)</sup>

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Grundstücksfläche:      | ca. 14.482 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:             | ca. 11.337 m <sup>2</sup> |
| Vorvermietungsstand:    | ca. 90 %                  |
| Anzahl der Stellplätze: | 679                       |

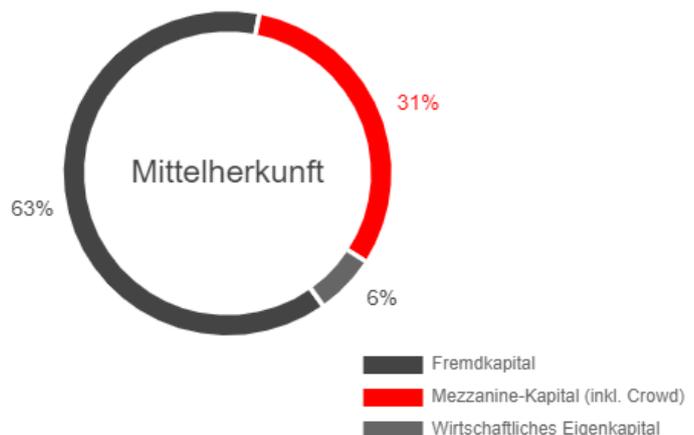
### Finanzkennzahlen<sup>2)</sup>

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Rohertrag (Soll-Miete 100 %):        | 1.682.828 €/p.a. |
| Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor): | 18,9-fach        |
| Marktwert gemäß Analyse:             | ca. 31.553.026 € |

### Projektentwickler

Die international agierende BOP ImmoHolding GmbH ist spezialisiert auf die Projektentwicklung und -strukturierungen von hochwertigen Immobilien. Das Management verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung.

Als Teil der BOP ImmoHolding GmbH wurden 2020 die Objektgesellschaften Wiesencenter Projekt GmbH und Wiesencenter Holding GmbH gegründet, um die Bestandsimmobilie in der Wiesenstraße 2 zu erwerben, zu sanieren und zu verkaufen.



# Projekt

## Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 5,9 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 15.03.2022 (ca. 19 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige Grundschuld der Wiesencenter Projekt GmbH auf das Projektgrundstück.<sup>3)</sup> Darüber hinaus hat der Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital<sup>4)</sup> i.H.v. mindestens 1.650.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Ankauf und Sanierung eines 1994 erbauten Fachmarktzentrums nördlich der Innenstadt von Jena. Auf dem ca. 14.482 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht ein modernes Einkaufscenter mit ca. 11.337 m<sup>2</sup> großen attraktiven Einzelhandels- und Büroflächen und ca. 679 Parkplätzen.<sup>1)</sup>
- Vorvermietungsstand von mehr als 90 %
- Wirtschaftsstarke Mieterstruktur mit langfristigen Mietverträgen von bis zu 18 Jahren
- Baugenehmigung liegt bereits vor
- Wachsender Wissenschafts- und Technologiestandort mit kontinuierlichem Zuzug
- Verkehrsgünstige Lage in Jena mit sehr guter Anbindung an das regionale Verkehrsnetz
- Auf Gewerbeimmobilien spezialisiertes Management mit internationaler Erfahrung

## Projektbeschreibung

In der aufstrebenden Universitätsstadt Jena sind zeitgemäße Einzelhandelsangebote rar, vor allem in der Innenstadt. Nördlich der Jenaer Innenstadt revitalisiert nun die Wiesencenter Projekt GmbH, ein Unternehmen der österreichischen BOP Immobilien Gruppe, ein bestehendes Fachmarktzentrum. Auf dem ca. 14.482 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht ein modernes Einkaufscenter mit großzügigen Einzelhandels- und Büroflächen. Mehr als 90 % Mietflächen sind bereits langfristig vorvermietet. Es konnten langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von 11 bis 18 Jahren abgeschlossen werden. Jena besitzt durch seine steigende Kaufkraft, seit 2014 ein Plus von knapp 27 %, im Einzelhandelsbereich sehr gute Voraussetzungen für das Projekt.

Die Mieterkombination besteht aus den renommierten sowie wirtschaftsstarke Einzelhandelsketten Edeka, Rossmann, Decathlon und dem Fitnessstudiobetreiber McFit, wodurch das Wiesencenter Jena zu einem der attraktivsten Einzelhandelsstandorte für den wiederkehrenden Bedarf in der Innenstadt avancieren wird. Die sanierten Mietflächen von ca. 11.337 m<sup>2</sup> werden sich auf 6 Geschosse verteilen und Platz für mehrere Mieter pro Geschoss bieten. Zusätzlich werden auf der Dachfläche auf einem Parkdeck und einem angrenzenden Grundstück insgesamt 679 Parkplätze entstehen.<sup>1)</sup>

Die Baugenehmigung liegt bereits vor. Der Baubeginn erfolgte bereits im Frühjahr dieses Jahres. Für die Fertigstellung ist der Herbst 2021 vorgesehen. Langfristig ist geplant, das Wiesencenter über einen Globalverkauf an einen Investor zu veräußern.



# Lage

## Makrolage: Jena

Jena ist mit rund 111.400 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Thüringens und besitzt die positivste Bevölkerungsentwicklung der Region. Sie ist außerdem Teil der wirtschaftlich dynamischen Metropolregion Mitteldeutschland. Die Stadt an der Saale liegt geographisch zwischen Gera und Erfurt.

Mit der renommierten Friedrich-Schiller-Universität Jena sowie dem Fraunhofer-Institut für Angewandte Optik und Feinmechanik ist die Stadt ein etabliertes Bildungs- und Wissenschaftszentrum. Aber auch als Wirtschaftsstandort hat sich Jena zunehmend etabliert und ist Sitz renommierter Pharma- und Technologieunternehmen. Zudem ist Jena Teil des Thüringer Technologiedreiecks und zählt somit zu den Orten in Deutschland mit sehr hohen Zukunftschancen.

Durch die mittelalterlichen Gebäudestrukturen und dem vielfältigen kulturellen Angebot ist die Stadt an der Saale auch im Tourismusbereich gut aufgestellt.



## Infrastruktur

Der Projektstandort am nordöstlichen Cityrand von Jena ist überwiegend geprägt durch Wohn- und kleinere Gewerbenutzung. Vereinzelt befinden sich kleinere Dienstleistungsunternehmen im näheren Umfeld. Eine Sparkasse, eine Apotheke wie auch Ärzte verschiedener Fachrichtungen befinden sich nur wenige 100 m entfernt.

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist stark eingeschränkt, da Geschäfte des täglichen Bedarfs vermehrt im direkten Innenstadtumfeld angesiedelt sind. Darüber hinaus ist das Stellplatzangebot am Standort gut, eine Vielzahl an eigenen Parkmöglichkeiten werden zusätzlich auf dem Grundstück in der Wiesenstraße 2 noch realisiert.

In der ca. 3 Fahr- oder 10 Gehminuten entfernten Innenstadt ist ein weiteres Angebot an Einkaufsmöglichkeiten wie die Goethe Galerie sowie eine Auswahl an Restaurants und Cafés zu finden.

## Mikrolage: Jena-Zentrum

Der Stadtteil Jena-Zentrum ist der infrastrukturelle und historische Kern der Thüringer Stadt und liegt westlich des Saaleufers. In ihm befinden sich ebenso die für das Stadtbild und die Entwicklung der Stadt wichtigsten Gebäude, wie der in den 70er Jahren erbaute Jentower oder die 1558 erbauten Gebäude der Friedrich-Schiller-Universität. Obwohl viele der Hochhäuser in den 60er oder 70er Jahren entstanden, ist das Stadtgebiet auch durch seine Altstadt mit kleinen mittelalterlichen Gassen und kleineren Traditionsbetrieben geprägt.

Durch Zentrum-Jena führen auch sämtliche Straßenbahn- und Buslinien des Jenaer Nahverkehrs sowie über den Bahnhof Jena Paradis regionale und überregionale Bahnstrecken, wodurch das Stadtgebiet als Büro- und Einzelhandelsstandort in den vergangenen Jahren vermehrt an Attraktivität gewonnen hat.

Der Projektstandort befindet sich in der Wiesenstraße 2 mit direkter Anbindung in die Innenstadt.



## Verkehrsanbindung

Die nahegelegene Bushaltestelle Saaleufer und die Tramhaltestelle Spittelplatz sind weniger als 350 m vom Projektstandort entfernt. Von dort aus verkehren regelmäßig verschiedene Bus- oder Tramlinien in die Innenstadt sowie die umliegenden Ortschaften.

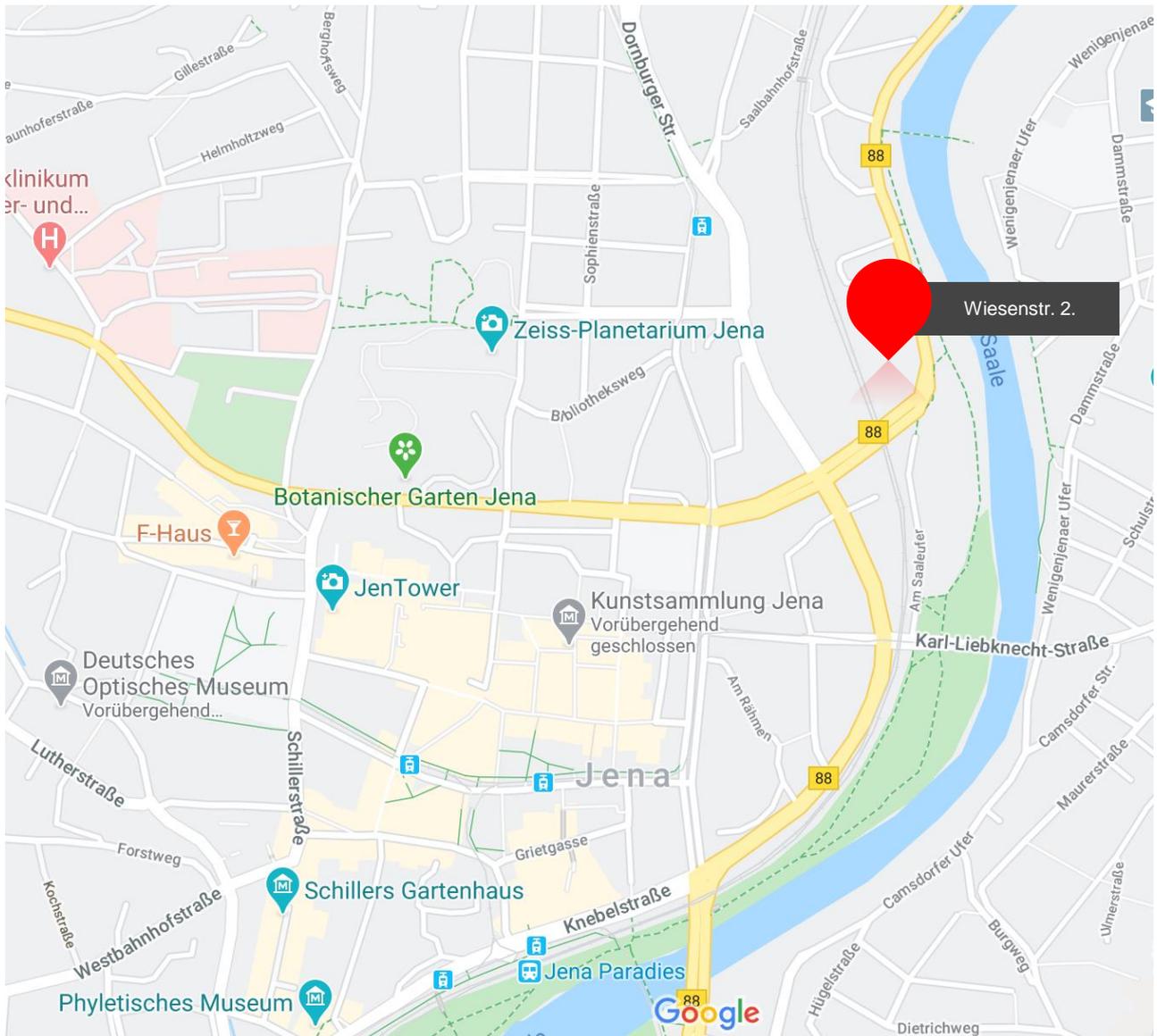
Der Saalbahnhof ist in knapp 10 Gehminuten erreichbar und verbindet den Projektstandort mit dem öffentlichen und regionalen Nahverkehrsnetz sowie mit dem Fernverkehr über den Umstieg am Bahnhof Jena Paradis.

Das Projektgrundstück liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zu den Bundesstraßen B7 und B88, den wichtigsten Hauptverkehrsachsen innerhalb des Stadtgebietes. Die ca. 210 m vom Projektstandort entfernte B88 verläuft im Süden von der A4 durch das Stadtgebiet und führt in nördlicher Richtung weiter nach Naumburg (Saale). Zudem bietet die B88 einen direkten Anschluss an die Autobahn A4 in Richtung Erfurt.

# Umfeld

## Entfernung

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Bushaltestelle Saaleufer     | ca. 35 m  |
| Bundestraße 88               | ca. 200 m |
| Tramhaltestelle Spittelplatz | ca. 350 m |
| Jena Saalbahnhof             | ca. 450 m |
| Bundestraße 7                | ca. 750 m |
| Bahnhof Jena Paradis         | ca. 2 km  |
| Weimar                       | ca. 19 km |



# Analyse

562



## Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die verkehrsgünstige Lage in der Nähe der Innenstadt, der hervorragende Vorvermietungsstand, die wirtschaftsstarke Mieter mit langfristig abgeschlossenen Mietverträgen sowie die realistische Kalkulation.

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| A<br>Markt<br>685   | A<br>Standort<br>685           |
| A<br>Bauwerk<br>588 | B<br>Wirtschaftlichkeit<br>487 |

### Markt (15%)

Die Marktbedingungen für die Revitalisierung eines Fachmarktzentrums in der Universitätsstadt Jena sind sehr gut. Jena besitzt im Gegensatz zum regionalen Vergleich eine positive Bevölkerungsentwicklung und die höchste Kaufkraft Thüringens. Durch eine zunehmende Ansiedlung von wirtschaftsstarke Unternehmen und Forschungsinstituten betrug die Leerstandsquote 2019 nur noch 1,7 %. Das wirkte sich positiv auf die Mietpreisentwicklung von Büro- und Einzelhandelsflächen in der Innenstadt aus. Der Trend wird sich Prognosen zufolge in den kommenden Jahren fortsetzen. Das Projektvorhaben besitzt durch seine Lage an den Hauptverkehrswegen von Jena eine sehr gute Werbesicht und hat durch seine breite Mieterstruktur überdurchschnittliche Marktchancen. (Score: 685)

### Bauwerk (25%)

Das in den 1994 errichtete Fachmarktzentrum eignet sich aufgrund seiner auf Einzelhandel ausgerichteten Baustruktur hervorragend für eine Revitalisierung. Für das gesamte Projektvorhaben ist eine Bauzeit von ca. 16 Monaten angesetzt, die durch das bereits leerstehende Bestandsgebäude gut umsetzbar ist. Die geplanten Sanierungsarbeiten werden das Gebäude auf und sorgen für eine langfristige Marktfähigkeit und deutlich erhöhte Restnutzungsdauer der Immobilie. Als gut zu bewerten sind auch die großzügig geschnittenen Nutzflächen. Durch die Umwandlung des angrenzenden Grundstücks in einen großräumigen Parkplatz ist die Stellplatzsituation hervorragend. (Score: 588)

### Standort (10%)

Das Projektgrundstück liegt am nordöstlichen Cityrand von Jena in einem attraktiven Wohn- und Gewerbegebiet mit steigenden Mieten für Einzelhandelsflächen. 2019 lag der Spitzenwert bei 10 €/m<sup>2</sup>. Der Standort profitiert außerdem von seiner guten Erreichbarkeit verbunden mit einem großen regionalen Einzugsgebiet. Das Grundstück liegt optimal in verkehrsgünstiger Lage mit vielfältigen Anbindungsmöglichkeiten, z.B. an die nahegelegenen Bundesstraßen B7 und B88. Auch an den öffentlichen Nahverkehr ist der Standort gut angeschlossen. Ein Pluspunkt ist das Alleinstellungsmerkmal des geplanten Centers im Osten von Jena, da das Angebot in der Innenstadt primär auf den periodischen Bedarf ausgerichtet ist. (Score: 685)

### Wirtschaftlichkeit (50%)

Positiv zu werten ist der hohe Vorvermietungsstand von etwa 90 % mit langfristigen Mietverträgen von bis zu 18 Jahren mit etablierten sowie trotz der vorherrschenden Corona-Situation wirtschaftsstarke Mietern in den Segmenten Lebensmittel, Drogerie, Sportartikel und Fitness. Die geplanten Mieterträge sind marktkonform. Die Wirtschaftlichkeit ist realistisch und Kostenpuffer sind vorgesehen. Bei einem Verkauf an einen Globalinvestor kann der Gewinn infolge von Marktveränderungen oder Kostensteigerungen schwanken. Jedoch dürften sich hierbei die Erfahrungen des Managements positiv auf die Entwicklung, Vermietung und den Verkauf der Immobilie auswirken. (Score: 487)

# Analysekonzept

Das Finanzierungsprojekt wird wie alle unsere Projekte in einem eigens von Engel & Völkers Digital Invest für die Finanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten, einzigartigen Konzept mit einer Vielzahl an starken Partnern analysiert. Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von EV Digital Invest GmbH alleinverantwortlich verfasst.

Diese basiert auf dem Expertenwissen des Netzwerkes an den zahlreichen von Engel & Völkers bearbeiteten Standorten sowie auf der Expertise von etablierten Partnern wie dem Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH, dem Beratungsunternehmen Drees & Sommer sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Roever Broenner Susat Mazars.

Folgende Teilbereiche lässt Engel & Völkers extern detailliert untersuchen:

- Markt- und Standortanalyse durch das Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH
- Technische Projektanalyse durch das Beratungsunternehmen Drees & Sommer
- Analyse des Projektentwicklers durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Roever Broenner Susat Mazars.

Auf Basis dieser Gutachten erfolgt abschließend die alleinverantwortliche Projekteinschätzung von Engel & Völkers Digital Invest. In jeder Kategorie (u.a. anderem Wirtschaftlichkeit, Standort, Grundstück sowie der jeweilige Markt) erhalten die Anlageprojekte eine Punktzahl zwischen 0 und 800.

Mit Hilfe dieses Scorings schätzen wir das Risiko der Kapitalvergabe ein und legen die Höhe der Zinsen entsprechend fest (je höher das mit einer Investition verbundene Risiko, desto höher der Zins). Projekte, die in der Analyse weniger als 250 Punkte erreichen, bieten wir aufgrund des sehr hohen Risikos nicht auf unserer Plattform an.

**ENGEL & VÖLKERS**  
**DIGITAL INVEST**

 **bulwiengesa**  
appraisal GmbH

**DREES &**  
**SOMMER**

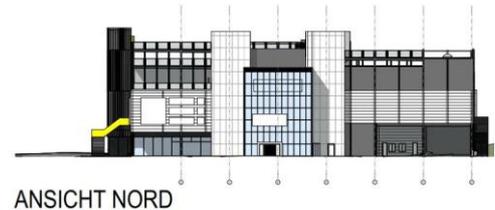
 **MAZARS**  
Roever Broenner Susat Mazars

Der Plattformbetreiber prüft jedes Finanzierungsprojekt lediglich nach der Einhaltung zuvor definierter Kriterien. Die Veröffentlichung eines Projektes auf unserer Webseite stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Projektinhabers und überprüft nicht die von diesem zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität.

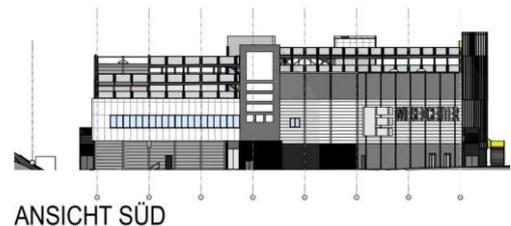
Die auf der Plattform veröffentlichten Informationen zu einem Finanzierungsprojekt erheben nicht den Anspruch, alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere unabhängige Quellen zurückzugreifen.

# Projektkalkulation

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Gesamtinvestitionskosten<sup>2)</sup></b> | <b>28.650.000 €</b> |
| Ankaufskosten                                | 6.857.000 €         |
| Bauwerk und Baukonstruktion                  | 16.307.000 €        |
| Baunebenkosten ohne Finanzierungskosten      | 1.209.000 €         |
| Unvorhergesehenes                            | 700.000 €           |
| Sonstige Kosten                              | 820.000 €           |
| Finanzierungskosten                          | 2.757.000 €         |



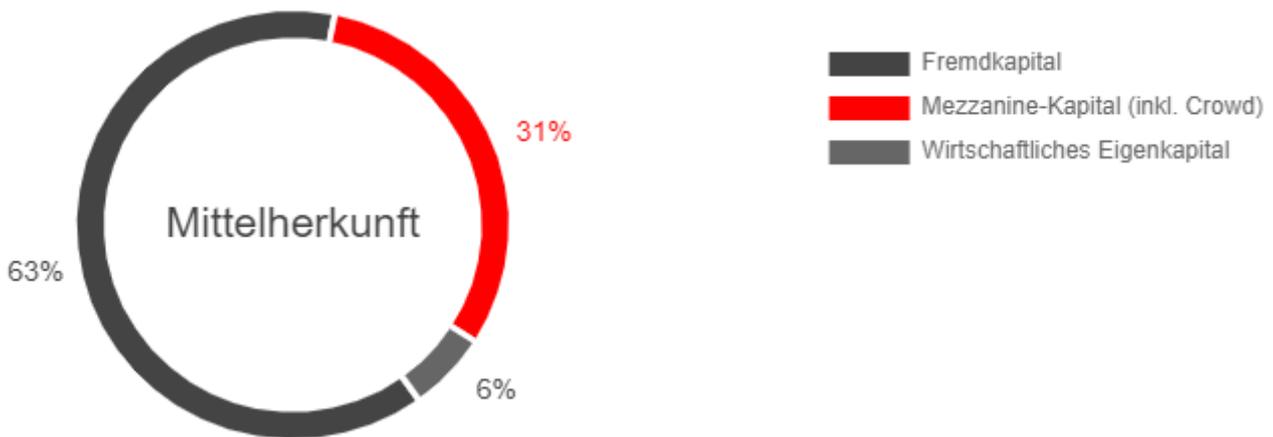
|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Geplante Erlöse<sup>2)</sup></b>               |                         |
| Rohertrag Gebäude (Soll-Miete 100 %)              | 1.682.828 €/p.a.        |
| Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor)               | 18,9-fach               |
| Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor) gemäß Analyse | ca. 18,5- bis 19,0-fach |
| Marktwert (inkl. Stellplätze) <sup>1/2)</sup>     | ca. 31.750.000 €        |
| Marktwert (inkl. Stellplätze) gemäß Analyse       | ca. 31.553.026 €        |



## Mittelherkunft

|   |                     |              |
|---|---------------------|--------------|
| Fremdkapital                                | 18.000.000 €        | 63,0 %       |
| Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding        | 9.000.000 €         | 31,0 %       |
| Wirtschaftliches Eigenkapital <sup>4)</sup> | 1.650.000 €         | 6,0 %        |
| <b>Gesamt</b>                               | <b>28.650.000 €</b> | <b>100 %</b> |

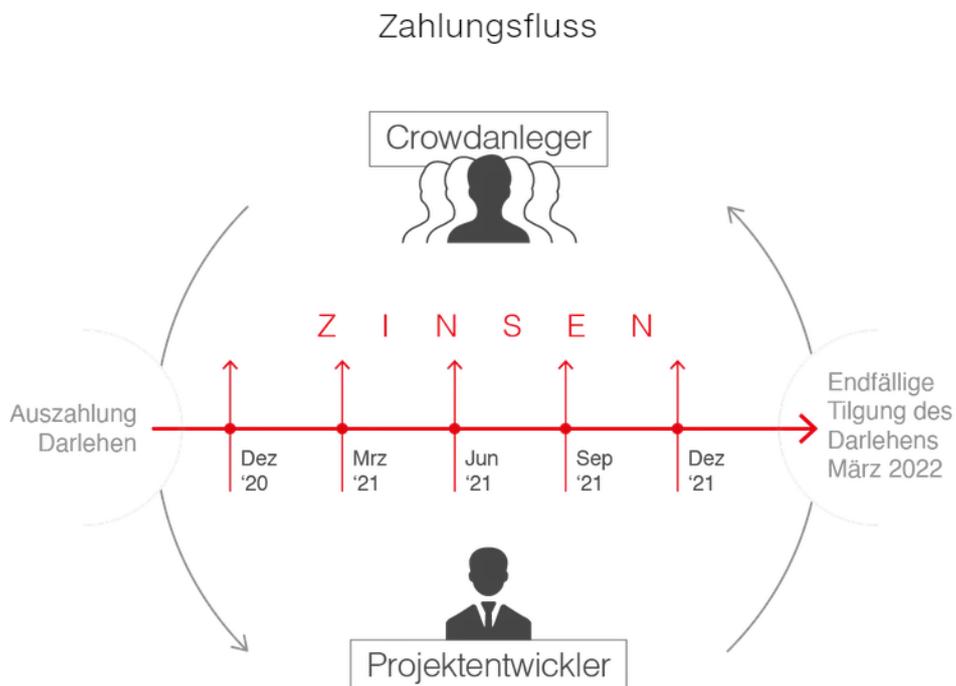
# Mittelherkunft - grafische Darstellung



## Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für das Wiesencenter in Jena beträgt 28.650.000 Euro.

Insgesamt 9.000.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. Die Crowd hat die Möglichkeit sich mit bis zu 3.000.000 Euro an der Finanzierung zu beteiligen. 1.650.000 Euro sollen aus wirtschaftlichem Eigenkapital<sup>4)</sup> finanziert werden. Zudem wird Fremdkapital in Höhe von 18.000.000 Euro aufgenommen.



**Hinweis zur Tilgung:** Eine vorzeitige Tilgung des Darlehens ist bei diesem Projekt möglich. In einem solchen Fall ist der Darlehensnehmer aber trotzdem verpflichtet, die vereinbarten Zinszahlungen bis Laufzeitende zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdinvestoren auszuzahlen.

# Projektentwickler



## Profil

Die international agierende BOP Immoholding GmbH mit Standorten in Wien, Zagreb und Kitzbühel ist spezialisiert auf die Projektentwicklung und -strukturierungen von hochwertigen Immobilien. Das Management der Unternehmensgruppe verfügt bereits über mehr als 20 Jahre Erfahrung auf dem nationalen wie auch internationalen Immobilienmarkt.

Zurzeit befinden sich ca. 15 Projekte in der Entwicklung. Darüber hinaus pflegt die Unternehmensgruppe Partnerschaften mit vielen renommierten Development-Unternehmen, Immobilienfonds sowie Investmentfirmen.

Als Teil der BOP Immoholding GmbH wurden 2020 die Objektgesellschaften Wiesencenter Projekt GmbH und Wiesencenter Holding GmbH gegründet, um die Bestandsimmobilie in der Wiesenstraße 2 zu erwerben, zu sanieren und zu verkaufen.

## Österreich

### Bürogebäude

- Projektvolumen 27 Mio. Euro
- Verkauft



## Österreich

### Wohngebäude

- Projektvolumen 11 Mio. Euro
- Verkauft



# Projektentwickler

## **Martin Kutschera**

*Geschäftsführender Gesellschafter BOP Immobilien Gruppe*

Martin Kutschera ist seit 2007 geschäftsführender Gesellschafter der BOP Immobilien Gruppe. Er verantwortet dort die Bereiche Immobilienmanagement sowie Projektentwicklung.

Im Laufe seiner Karriere arbeitete der Volkswirt für die Immorent AG, wo er mehrere Jahre als Regionalleiter für Wien tätig war. 2006 gründete Martin Kutschera die auf hochwertige Bauprojekte spezialisierte Lion & Partner Immobilienholding GmbH, die dann 2007 in die BOP Immobilien Gruppe umgewandelt wurde.



## **Emittent & Anbieter**

Wiesencenter Holding GmbH  
c/o Rödl & Partner  
Äußere Sulzbacher Straße 100  
90491 Nürnberg  
Deutschland

## Ergänzende Ausführungen

Dargestellte Visualisierungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand und sollen es Investoren so ermöglichen, sich eine gute Vorstellung vom geplanten Projekt zu machen. Sie können im Detail aber vom späteren Design abweichen.

- 1) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers für die Büro- und Einzelhandelsflächen entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben.
- 2) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers (u.a. auf Basis der unterzeichneten Mietverträge) entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 3) Die Nachranglichkeiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachranglichkeiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachranglichkeiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).
- 4) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt hinter alle Forderungen der Mezzanine-Kapitalgeber (inkl. Crowd) und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar.

Bildnachweise: ©EV Digital Invest GmbH; ©Wiesencenter Projekt GmbH; ©Google Maps; ©pixabay

**Risikohinweis nach § 12 Abs. 2 VermAnlG:** Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

### Verantwortlich für den Inhalt des Exposés:

Wiesencenter Holding GmbH  
c/o Rödl & Partner  
Äußere Sulzbacher Straße 100  
90491 Nürnberg  
Deutschland

### Anlagevermittler:

EV Digital Invest GmbH  
Joachimsthaler Straße 12  
10719 Berlin  
Telefon: +49 30 403 691 550  
E-Mail: [info@ev-digitalinvest.de](mailto:info@ev-digitalinvest.de)

[info@ev-digitalinvest.de](mailto:info@ev-digitalinvest.de)