Zins p.a.
7,0%

8 Monate
Laufzeit

DFI Zukunftspark Oberfranken II

Hof

Stand: 17.02.2023

ENGEL&VÖLKERS
DIGITAL INVEST

Inhalt

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

Überblick

DFI Zukunftspark Oberfranken II – Nachhaltiges Logistikzentrum in Hof

Zins p.a.	Monate	Finanzierungsziel	Anlage-klasse				
7,0%	ca. 8	2.050.000 €		AA	A	B	C

Kurzbeschreibung

Das von den Investoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für einen nachhaltigen Logistikparks verwendet, der auf einer ca. 41.528 m² großen Gundstücksfläche im oberfränkischen Hof realisiert wird. Das Logistikzentrum mit einer ca. 22.176 m² großen Mietfläche wird aus 2 Einheiten bestehen. Der Fokus liegt auf einer CO2- und klimaneutralen Bauweise, wobei die Energieautarkie angestrebt wird.[1)]

Daten[1)]

Grundstücksfläche:	ca. 41.528 m²
Logistikfläche:	ca. 20.160 m²
Bürofläche:	ca. 864 m²
Sonstige Fläche:	ca. 1.152 m²

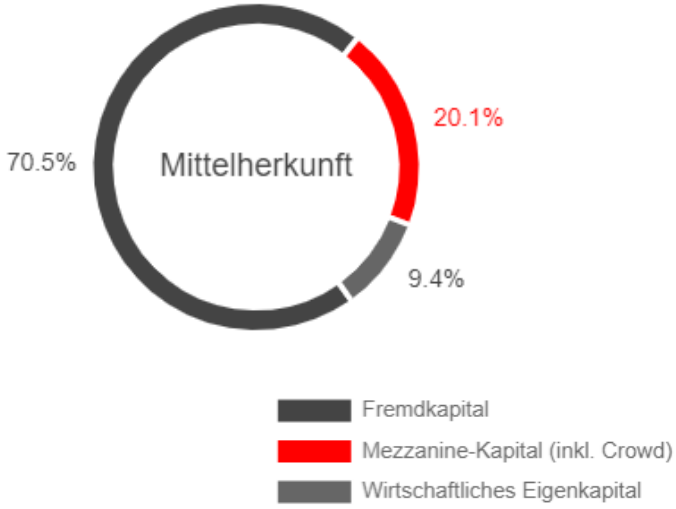
Projektentwickler

DFI Real Estate ist auf innovative und nachhaltige Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien spezialisiert. Zum Portfolio gehören unter anderem Built-to-Suite-Projekte für spezifische Auftraggeber, die Revitalisierung von Brachflächen sowie moderne Industrie-Quartiers-Entwicklungen. Für das Management steht bei den Projekten insbesondere der heute verstärkt auf Ökologie und Soziales ausgerichtete Bedarf von Nutzern, Kommunen und Investoren im Fokus.

Die DFI Real Estate 4. GmbH & Co. KG und die Objektgesellschaft DFI Real Estate 004 GmbH sind Teil der DFI Real Estate Gruppe.

Finanzierung[2)]

Gesamtinvestitionskosten:	28.375.000 €
Rohertrag (Soll-Miete 100%)[3)]:	1.268.352 €/p.a.
Marktwert:	32.977.152 €



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

Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 7,0% p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 28.10.2023 (ca. 8 Monate; mind. 5 Monate Verzinsung auch bei vorzeitiger Tilgung des Darlehensnehmers bis zum 27.07.2023)[4)]
- Besichert durch eine nachrangige, selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Gesellschafters DFI Real Estate Management GmbH & Co. KG i.H.v. 170.000 Euro.[5)] Darüber hinaus hat der Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital[6)] i.H.v. mindestens 425.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht und plant zu einem späteren Zeitpunkt weiteres wirtschaftliches Eigenkapital[6)] i.H.v. 2.250.000 Euro und somit bis zu einem Gesamtbetrag von 2.675.000 Euro einzubringen.
- Hochmoderner und nachhaltiger Logistikpark mit innovativem Bau- sowie Architekturkonzept
- Nachhaltiges Gebäudekonzept mit Photovoltaik-Anlage, Energierückgewinnungssystemen und technischer Gebäudeeffizienz, das auf fossilfreien Betrieb zielt
- Ca. 22.176 m² Gesamtnutzfläche[1)]
- Hohe lokale Nachfrage nach Logistikflächen in Hof als traditioneller Industrie- und Produktionsstandort
- Gute Anbindung an die Autobahn sowie an den überregionalen Lkw- und Schienenverkehr
- Projektentwickler spezialisiert auf die erfolgreiche Entwicklung standardisierter nachhaltiger Logistikkonzepte

Projektbeschreibung

Aufgrund der hohen Nachfrage beim „DFI Zukunftspark Oberfranken“ gibt Engel & Völkers Digital Invest den Anlegern die Möglichkeit, sich an diesem Projekt mit einer Zusatztranche i.H.v. weiteren 2.000.000 Euro zu beteiligen. Auch im Rahmen dieser Erhöhung des Crowd-Kapitals beteiligen sich Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner an diesem Projekt.

In der oberfränkischen Stadt Hof entsteht auf einer ca. 41.528 m² großen Grundstücksfläche ein hochmoderner Logistikpark mit einem innovativen Bau- sowie Architekturkonzept. Ziel des nachhaltigen Gebäudekonzepts mit umweltverträglichen Baumaterialien, Photovoltaik-Anlage, Energierückgewinnungssystemen und technischer Gebäudeeffizienz ist ein möglichst fossilfreier Betrieb. Das Grundstück ist für die logistische Nutzung perfekt geeignet und ist Teil eines erschlossenen Gewerbe- und Industriegebietes. Die ca. 22.176 m² große Mietfläche wird aus zwei Einheiten bestehen, die sowohl für eine Einzelnutzung als auch für zwei unterschiedliche Nutzer geeignet sind.

Bereits jetzt gibt es potenzielle Mietinteressenten aus den Bereichen Logistik, Fracht und E-Commerce. Nach Fertigstellung des Logistikparks im 4. Quartal 2023 ist der Exit durch einen Globalverkauf geplant.[1)]

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

Lage

Makrolage: Oberfranken

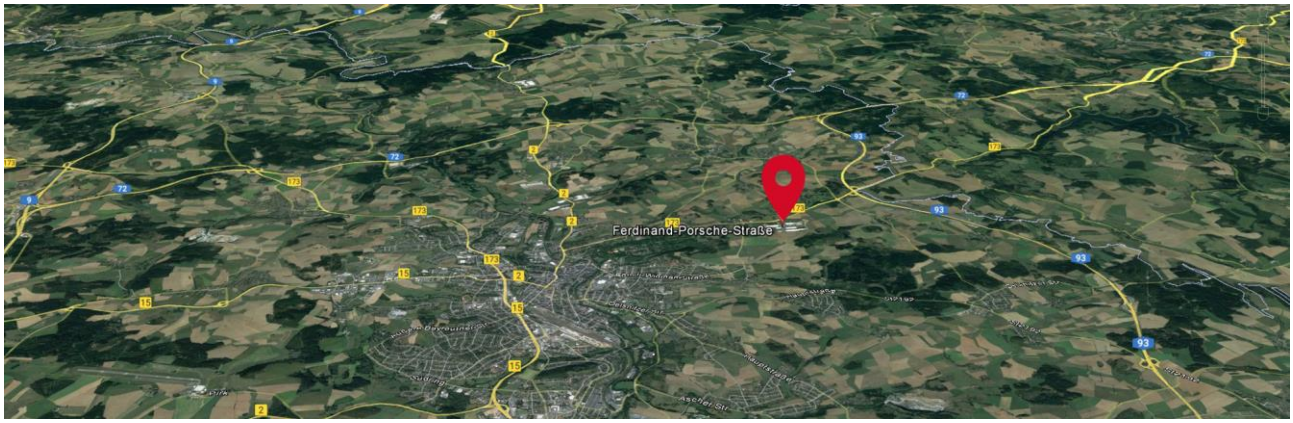
Im Norden des Freistaats Bayern, angrenzend an die Länder Sachsen und Thüringen, liegt der Regierungsbezirk Oberfranken mit mehr als 1 Mio. Einwohnern. Oberfranken gilt als Wirtschafts- und Industriestandort. Unweit der deutsch-tschechischen Grenze gelegen, zählt der Regierungsbezirk zu den Regionen mit der höchsten Industriedichte in Europa.

Neben diversen Automobilzulieferern gehören die Kunststoffwarenverarbeitung, der Maschinenbau sowie die Keramik- und Glasherstellung zu den wichtigsten Industriebranchen. Der Tourismussektor ist ein ebenfalls bedeutender Wirtschaftsfaktor für Oberfranken, zu den attraktivsten Zielen für Touristen zählt die UNESCO-Weltkulturerbestadt Bamberg. Die Stadt Bayreuth ist für ihre jährlichen Opernfestspiele bekannt.

Mikrolage: Hof

Die Stadt Hof im gleichnamigen Landkreis liegt an der Saale und ist eine der nördlichsten Städte des Freistaates Bayern. Nach Bayreuth und Bamberg ist Hof mit seinen ca. 45.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Oberfranken und zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten in der fränkischen Region. Die geografische Lage und damit die hervorragende Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz machen die Stadt zu einem aufstrebenden Technologie- und Innovationsstandort.

Hof ist seit 1993 Mitglied der Europaregion „Euregio Egrensis“, die die grenzüberschreitende Zusammenarbeit zwischen Deutschland und Tschechien fördert. Die kreisfreie Stadt ist ein wichtiger Teil der europäischen Metropolregion Nürnberg. Außerdem ist Hof für sein kulturelles Angebot bekannt, beispielsweise die Hofer Filmtage.



Infrastruktur

Der Projektstandort befindet sich im Osten des Hofer Stadtgebietes. Das direkte Umfeld des geplanten Logistikzentrums ist stark gewerblich geprägt. Die nächsten Versorgungsmöglichkeiten befinden sich im ca. 5 km entfernten Hofer Stadtzentrum. Mehrere Supermärkte und Discounter, Tankstellen, einige Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten decken dort das Versorgungsangebot ab. Für die Mitarbeiter entstehen Parkplätze direkt auf dem Grundstück.

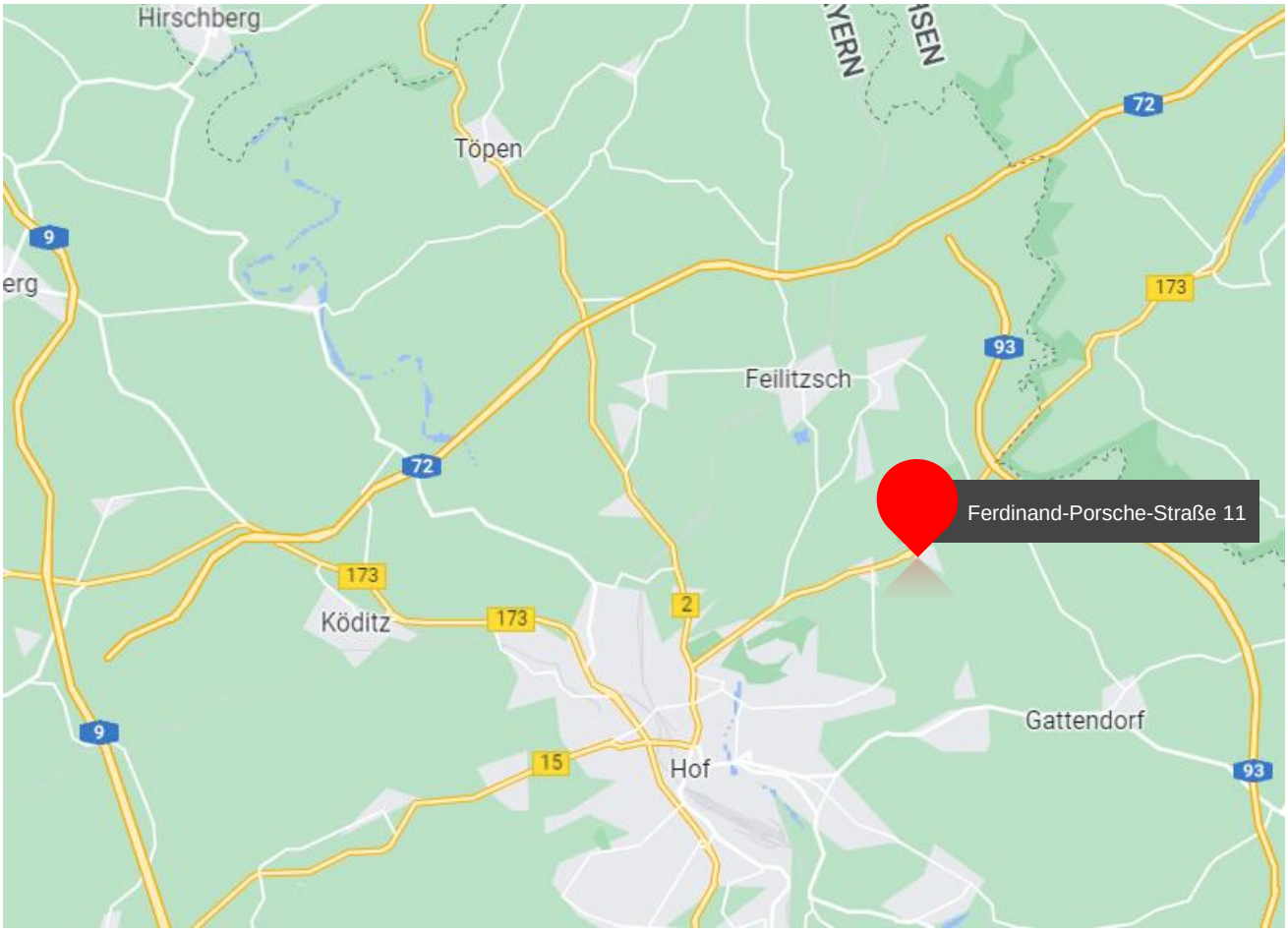
Verkehrsanbindung

Die Stadt ist an 3 Autobahnen angeschlossen: die A9 im Westen, A93 im Osten sowie die A72 im Norden. Die A9 verbindet Berlin-München als Nord-Süd Autobahn über Halle, Leipzig, Nürnberg sowie Ingolstadt und ist innerhalb von 14 Min. erreichbar. Außerdem verfügt Hof über ein Güterverkehrszentrum, das einen Knotenpunkt zwischen Lkw- und Schienenverkehr darstellt. Von dort aus können Nord-, Mittel- und Süddeutschland sowie Osteuropa per Schienenverkehr erreicht werden.

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

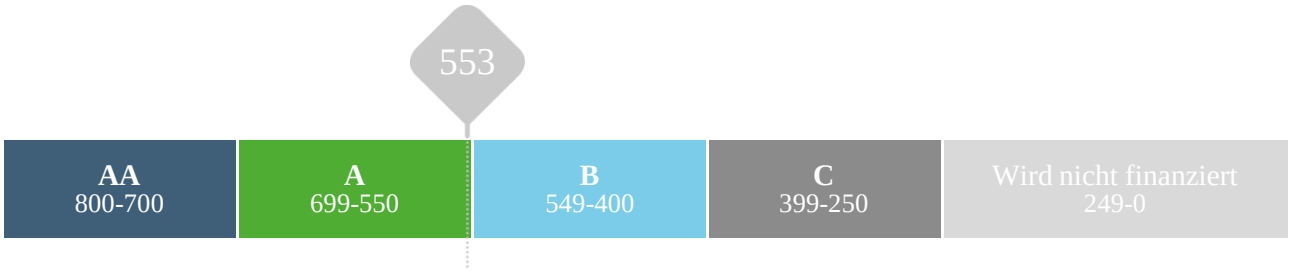
Umfeld

Entfernungen	
Autobahn A93	ca. 2 km
Stadtzentrum	ca. 5 km
Autobahn A72	ca. 6 km
Hauptbahnhof	ca. 6 km
Güterverkehrszentrum	ca. 8 km
Autobahn A9	ca. 13 km
Deutsch-tschechische Grenze	ca. 20 km
Bayreuth	ca. 60 km



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

Analyse



Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die zunehmenden Flächennachfrage bei regional sehr geringem Bestand an nachhaltigen, energieeffizienten Logistikflächen mit modernem Ausstattungsstandard, die verkehrsgünstige Lage des Grundstücks, die Anpassbarkeit der Flächen an die Mieterbedürfnisse und die langjährigen Erfahrungen des Managements.

A Markt 622	**AA** Standort 708
B Bauvorhaben 523	**B** Wirtschaftlichkeit 517

Markt

Hof kann insgesamt positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen vorweisen und hat sich als Logistikstandort bereits etabliert. Der Logistikimmobilienmarkt in der Region ist aktuell überwiegend durch Eigennutzer geprägt. Spekulative Entwicklungen spielen bis dato eine untergeordnete Rolle in der Region. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach logistischen Flächen ist perspektivisch mit einer zunehmenden Aktivität auf dem Logistikmarkt auszugehen. (Score: 622 / Gewichtung: 15%)

Standort

Das direkte Umfeld des Standortes ist vor allem durch gewerbliche Nutzung geprägt. Das Projektareal profitiert insbesondere von seiner verkehrsgünstigen Lage mit sehr guter Erreichbarkeit über die Autobahn A93. Über diese ist eine überregionale Anbindung durch die Autobahnen A9 sowie A27 gewährleistet. Die grenznahe Lage zum benachbarten Tschechien ermöglicht ein erhöhtes Arbeitskräftepotenzial sowie eine gute Verkehrsanbindung an den osteuropäischen Markt. (Score: 708 / Gewichtung: 10%)

Bauvorhaben

Für die vorgesehene Logistiknutzung ist das Grundstück geeignet. In der vorliegenden Planung wird die Grundstücksfläche bereits nahezu vollständig genutzt, eine Anpassung der Hallengrößen an die Mieterbedürfnisse ist im weiteren Planungsverlauf möglich. Das Grundstück ist frei von Altlasten und der Baugrund gemäß dem Baugrundgutachten ausreichend tragfähig für die Aufnahme der Gebäudelasten. (Score: 523 / Gewichtung: 25%)

Wirtschaftlichkeit

Die Kalkulation des Projektentwicklers ist plausibel, auch wenn der Projektentwickler mit niedrigeren Gesamtkosten und höheren Erträgen rechnet als die Gutachter. Vorteilhaft ist, dass das Management bereits in Verhandlungen mit potenziellen Mietern ist. Bei der weiteren Umsetzung und im Vertrieb dürften sich die langjährigen Erfahrungen des Managements positiv auf das Projekt auswirken. (Score: 517 / Gewichtung 50%)

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

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 Engel & Völkers Digital Invest 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 CBRE sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars.

Folgende Teilbereiche lässt Engel & Völkers Digital Invest extern detailliert untersuchen:

- Markt- und Standortanalyse durch das Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH
- Technische Projektanalyse durch das Beratungsunternehmen CBRE
- Analyse des Projektentwicklers durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars.

Auf Basis dieser Gutachten erfolgt abschließend die alleinverantwortliche Projekteinschätzung von Engel & Völkers Digital Invest. In jeder Kategorie (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 CBRE 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.

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

Finanzierung

Gesamtinvestitionskosten[2)]	**28.375.000 €**
Grundstück, Bau- und Nebenkosten	25.036.460 €
Unvorhergesehenes	372.950 €
Sonstige Kosten	1.189.347 €
Kapitalkosten	1.776.243 €

Erlöse[2)]	
Rohertrag (Soll-Miete 100 %)[3)]	1.268.352 €/p.a.
Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor)	26-fach
Marktwert	32.977.152 €

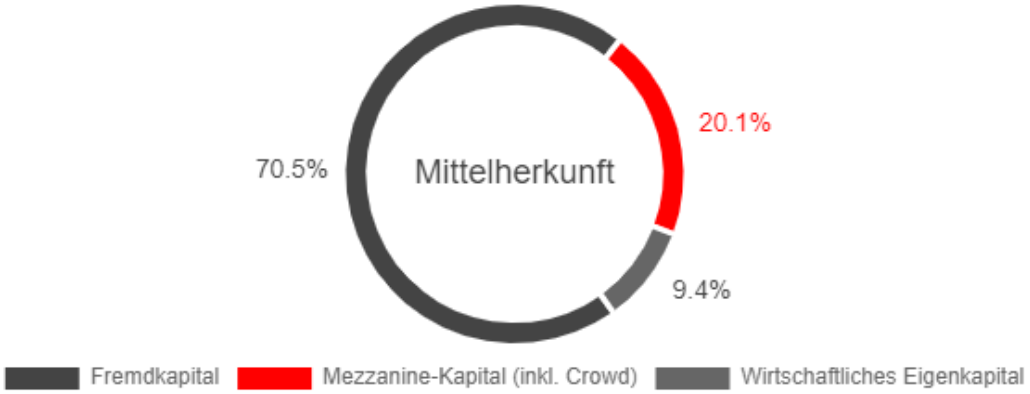
Prognostizierte Werte gemäß Analyse	
Rohertrag (Soll-Miete 100%)[3)]	1.340.928 €/p.a.
Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor)	23,3-fach
Marktwert	31.243.622 €

Mittelherkunft

Fremdkapital	20.000.000 €	70,5%
Mezz.-Kapital inkl. Crowdinvesting	5.700.000 €	20,1%
Wirtschaftliches Eigenkapital[6)]	2.675.000 €	9,4%
Gesamt	**28.375.000 €**	**100%**

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

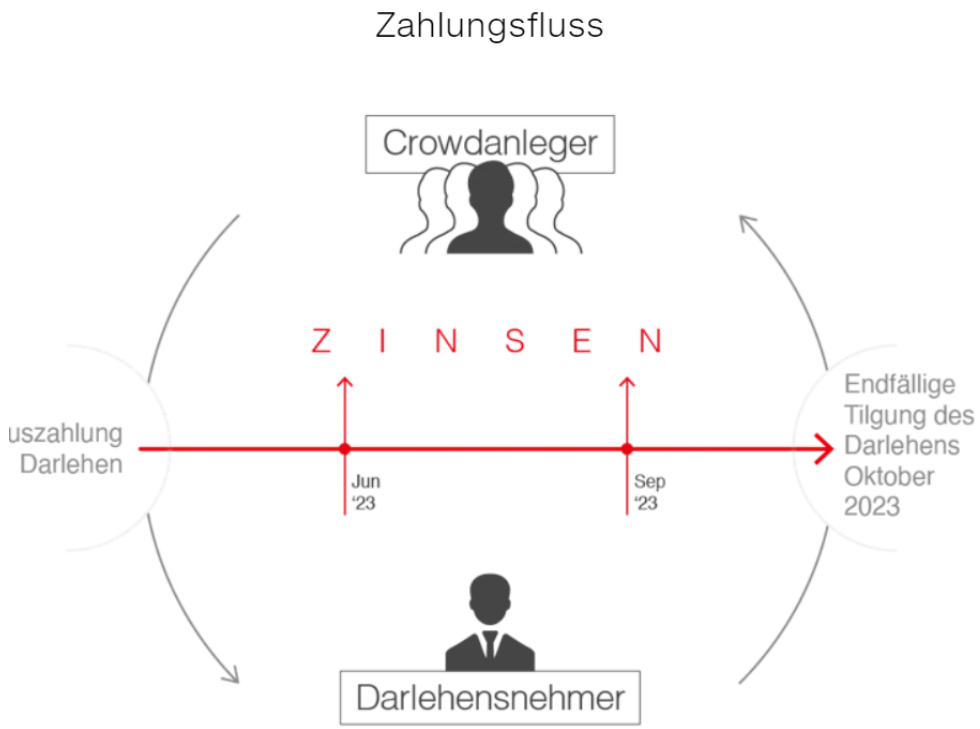
Mittelherkunft – grafische Darstellung



Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für den „DFI Zukunftspark Oberfranken“ beträgt 28.375.000 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes ist geplant, 20.000.000 Euro als Fremdkapital aufzunehmen. Insgesamt 5.700.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Anleger sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. Zu diesem Zeitpunkt plant der Projektentwickler zusätzlich wirtschaftliches Eigenkapital[6)] (i.H.v. 2.250.000 Euro) bis zu einem Gesamtbetrag von 2.675.000 Euro einzubringen.



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 zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Investoren auszuzahlen.

Im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, dem Anleger Zinsen gemäß nachfolgend a) bis b) zu zahlen: Für eine Kündigung a) bis einschließlich zum 27.07.2023 sind die Zinsen bis einschließlich zum 27.07.2023 zu zahlen; oder b) nach dem 27.07.2023 sind die Zinsen bis einschließlich zum 28.10.2023 zu zahlen.

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

Projektentwickler

Profil

DFI Real Estate ist auf innovative und nachhaltige Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien spezialisiert. Zum Portfolio gehören unter anderem Built-to-Suit-Projekte für spezifische Auftraggeber, Revitalisierung von Brachflächen und moderne Industriequartier-Entwicklungen. Für das Management steht bei den Projekten insbesondere der heute verstärkt auf Ökologie und Soziales ausgerichtete Bedarf von Nutzern, Kommunen und Investoren im Fokus. Das Transaktions- und Investment Management hat einen Track Record von ca. 8 Mrd. Euro erzielt, dabei wurden Projekte mit Volumina von bis zu 280 Mio. Euro umgesetzt. DFI Real Estate hat seine Standorte in Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart.

Die DFI Real Estate 4. GmbH & Co. KG und die Objektgesellschaft DFI Real Estate 004 GmbH sind Teil der DFI Real Estate Gruppe.

Referenzen

Die DFI Real Estate GmbH setzt hochwertige Immobilienprojekte um. Ein aktuelles Projekt stellen wir Ihnen hier vor:

Rastatt (Baden-Württemberg)

- Neubau
- Logistikpark
- Grundstücksfläche ca. 42.278 m²
- Gesamtmietfläche ca. 26.928 m²
- Fertigstellung: 2. Quartal 2023

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

Projektentwickler

Andreas Fleischer
Geschäftsführender Gesellschafter DFI Real Estate

Andreas Fleischer ist diplomierter Bauingenieur und war mehr als 20 Jahre in führenden Positionen bei Unternehmen wie SEGRO und Goodman tätig, wo er Immobilien-Großprojekte für internationale namhafte Kunden aus den Bereichen eCommerce, Automotive, Tech, Fashion & Retail entwickelt hat.

Im Jahr 2019 hat Andreas Fleischer die heutige DFI Real Estate Gruppe mitbegründet. Seitdem ist er Anteilseigner und seit Anfang 2021 alleiniger geschäftsführender Gesellschafter der DFI Real Estate Gruppe. Sein Management-Team verfügt über umfangreiche Erfahrung bei der Projektentwicklung, Planung und Realisierung von Immobilien. Über 6 Mio. Quadratmeter Fläche haben er und seine Experten auf ihren beruflichen Stationen bereits entwickelt sowie ein Investmentvolumen von mehr als 8 Mrd. Euro in Transaktionen gemanagt.

Emittent & Anbieter

DFI Real Estate 4. GmbH & Co. KG
Klaus-Bungert-Straße 5
40468 Düsseldorf
Deutschland

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

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. Dennoch sind die zukünftigen Größen der Logistik-, Büro- und sonstigen Flächen zu diesem Zeitpunkt 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 Kalkulation des Projektentwicklers sowie marktüblicher Vergleichswerte) entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
3) Erlöse vor Steuern.
4) Im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, dem Anleger Zinsen gemäß nachfolgend a) bis b) zu zahlen: Für eine Kündigung a) bis einschließlich zum 27.07.2023 sind die Zinsen bis einschließlich zum 27.07.2023 zu zahlen; oder b) nach dem 27.07.2023 sind die Zinsen bis einschließlich zum 28.10.2023 zu zahlen.
5) Die Nachrangsicherheiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachrangsicherheiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten und/oder Bürgen nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachrangsicherheiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).
6) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt i. H. v. 400.000 Euro und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar sowie Stammkapital i. H. v. 25.000 Euro.

Bildnachweise: ©EV Digital Invest AG; ©DFI Real Estate GmbH; ©Google Maps

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:
DFI Real Estate 4. GmbH & Co. KG
Klaus-Bungert-Straße 5
40468 Düsseldorf
Deutschland

Anlagevermittler:
EV Digital Invest AG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG
Joachimsthaler Straße 12
10719 Berlin
Telefon: +49 30 403 691 550
E-Mail: info@ev-digitalinvest.de