



DFI Zukunftspark Dreiländereck

Nachhaltiger Industrie- und Logistikpark in Neuenburg

ZINS P.A.

6,8%

LAUFZEIT

14-17 Monate

FINANZIERUNGSZIEL

4.850.000 €

ANLAGEKLASSE

A



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

Das Projekt

DFI ZUKUNFTSPARK DREILÄNDERECK

- Feste Verzinsung: 6,8 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 18.01.2025 (ca. 17 Monate; mind. 14 Monate Verzinsung auch bei vorzeitiger Tilgung des Darlehensnehmers bis zum 18.10.2024)¹⁾
- Besichert durch eine nachrangige, selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Gesellschafters DFI Real Estate Management GmbH & Co. KG i.H.v. 500.000 Euro.²⁾ Darüber hinaus hat der Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital³⁾ i.H.v. mindestens 1.000.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Hochmoderner sowie nachhaltiger Industrie- und Logistikpark mit innovativem Bau- sowie Architekturkonzept
- Nachhaltiges Gebäudekonzept mit Photovoltaikanlage und technischer Gebäudeeffizienz, das auf fossilfreien Betrieb zielt
- Ca. 31.520 m² Gesamtnutzfläche, davon ca. 1.519 m² Bürofläche. Zusätzlich ca. 18.000 m² Dachfläche für Solarstromerzeugung⁴⁾
- Hohe lokale Flächennachfrage aus den Bereichen Industrie, Handel und Kontraktlogistik
- Gute Anbindung an die Autobahn sowie regionale und internationale Logistikregionen
- Angestrebtes DGNB-Zertifikat Gold (2023)
- Erfahrenes und auf Gewerbe- sowie Industrieimmobilien spezialisiertes Management

Nahe der deutsch-französischen sowie Schweizer Grenze und in Bestlage zur Bundesautobahn 5 wird ein hochmoderner Industrie- und Logistikpark in Neuenburg realisiert. Auf einem ca. 64.674 m² großen Grundstück entsteht ein Komplex mit insgesamt 3 Einheiten, die ca. 27.625 m² Lager- und Hallenfläche, ca. 1.519 m² Bürofläche sowie ca. 2.376 m² sonstige Flächen umfassen und ca. 18.000 m² Dachfläche zur Solarnutzung.⁴⁾ Diese eignen sich sowohl für eine Einzelnutzung als auch für unterschiedliche Nutzer und sind aufgrund der günstigen Standortbedingungen ideal für bereits lokal ansässige und überregional agierende Unternehmen aus den Bereichen Automobilzulieferung, Maschinenbau und Medizintechnik.



Der Industriepark wird mit einem innovativen und nachhaltigen Gebäudekonzept realisiert: Das Thema Energieeffizienz gewinnt beim Betrieb von Industrie- und Gewerbeflächen eine immer wichtigere Rolle und erhöht die Vermarktbarkeit deutlich. Angestrebt wird ein fossilfreier Heizbetrieb mit Wärmepumpen und die Kombination von technischer Gebäudeeffizienz mit einer Photovoltaikanlage. Die Leistung dieser Anlage beläuft sich auf über 2 MWp (Megawatt Peak). Zudem soll ein auf dem Grundstück befindlicher denkmalgeschützter Bunker in die Außenanlagen integriert werden. Die Fertigstellung soll im 1. Quartal 2025 erfolgen, nach Errichtung und Vermietung ist der Globalverkauf an einen Investor geplant.

Zusätzlich wird ein DGNB-Zertifikat Gold (2023) angestrebt: Das DGNB-Zertifizierungssystem macht nachhaltiges Bauen mess- sowie vergleichbar und basiert auf den 3 Nachhaltigkeitsbereichen Ökologie, Ökonomie und Soziokultur.

Die Lage

Makrolage Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Im Südwesten Baden-Württembergs befindet sich der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald mit über 263.000 Einwohnern. Der Rhein, einer der größten europäischen Flüsse und eine wichtige wirtschaftliche Transportstraße, bildet im Westen die Staatsgrenze zu Frankreich.

Wirtschaftlich ist insbesondere das verarbeitende Gewerbe in den Bereichen Automotive, Mess- und Regeltechnik sowie Spezialmaschinenbau ansässig, der Dienstleistungssektor ist vor allem durch den Tourismus geprägt. Viele kleine und mittelständische Unternehmen mit z. T. hohen Exportquoten haben sich in der Region ebenfalls etabliert.



Mikrolage Neuenburg am Rhein

Gelegen im Regierungsbezirk Freiburg leben momentan mehr als 12.000 Einwohner in Neuenburg am Rhein. Durch ein gut ausgebautes Radwegenetz, die Rheinlandschaft und diverse Events ist die Stadt ein beliebtes Ziel für Touristen.

Neuenburg gehört zum malerischen Dreiländereck Schwarzwald-Schweiz-Elsass, das mittlerweile als „Upper Rhine Valley“ bezeichnet wird und als gelungenes Beispiel für europäische Zusammenarbeit gilt. Die Stadt etabliert sich immer mehr als gefragter Wirtschaftsstandort, viele mittelständische Unternehmen sind hier ansässig, z. B. aus den Bereichen Automobilzulieferung, Maschinenbau und Medizintechnik.

Verkehrsanbindung

Die Stadt Neuenburg ist durch ihre Lage ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt ins benachbarte Frankreich und in die Schweiz. Über die Bundesautobahn 5 (Niederaula – Frankfurt am Main – Weil am Rhein) sowie die Rheinbrücke verkehren täglich mehrere Tausend Pkw zwischen Neuenburg und der deutsch-französischen Grenze.

In der Nähe vom ca. 12 Autominuten entfernten Ottmarsheim im Elsass befindet sich außerdem der zweitgrößte Containerhafen der französischen Binnenschifffahrt. Die nächstgrößere Stadt Freiburg im Breisgau liegt ungefähr 30 Minuten mit dem Auto entfernt, bis nach Basel sind es ca. 35 Fahrminuten.

Infrastruktur

Der Projektstandort liegt ungefähr 3 Minuten mit dem Auto vom Neuenburger Zentrum entfernt. Dort befinden sich im Umkreis von ca. 2 Kilometern mehrere Supermärkte und Tankstellen.

Eine der wichtigsten Verkehrsverbindungen, die A5, liegt nur ca. 3 Autominuten vom Grundstück entfernt. Parallel zum Standort verläuft der Rhein, der Deutschland und Frankreich trennt. In weniger als 10 Minuten erreicht man mit dem Auto außerdem die französische Region Grand Est. Unter anderem befindet sich im ca. 20 Autominuten entfernten Mülhausen das Stellantis-Werk, ein Montagestandort für bekannte Automobilunternehmen wie Peugeot und Citroën.



Das Umfeld



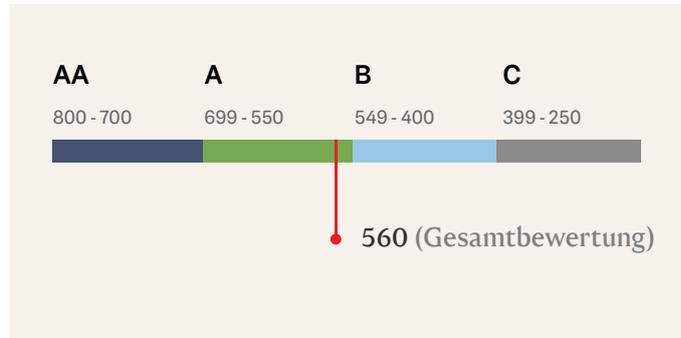
Entfernungen

	Auffahrt A5: ca. 2 km		Basel: ca. 35 km
	Rheinbrücke: ca. 3 km		Freiburg im Breisgau: ca. 38 km
	Deutsch-französische Grenze: ca. 4 km		Flughafen Basel: ca. 38 km



Unsere Analyse

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



Projekte unter einem Score von 250 bieten wir aufgrund des sehr hohen Risikos nicht auf unserer Plattform an.

Die Analysebereiche im Detail:

Markt

■ (A: 555)

Neuenburg am Rhein sowie der dazugehörige Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald weisen positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen auf. Die Bruttowertschöpfung zeigt in allen Bereichen (produzierendes Gewerbe, Dienstleistung sowie Handel/Verkehr) ein kontinuierlich positives Wachstum, das bis ca. 2027 steigen wird. Industrie- und Logistikimmobilien haben in den letzten Jahren eine deutlich gestiegene Investmentnachfrage in der Bezugsregion erfahren, der Bedarf steigt kontinuierlich. (Gewichtung 15 %)

Bauvorhaben

■ (A: 588)

Die sich in Planung befindlichen Hallenflächen überzeugen durch ihre Teilbarkeit: In allen Gebäuden sind flexible Grundrisslösungen aufgrund der Skelettbauweise ohne größere Aufwendungen möglich, was spätere Neuvermietungen vereinfachen wird. Positiv ist, dass im Bodengutachten die Vorgehensweise bei der Errichtung der Halle sowie des Hallenfußbodens detailliert aufgeführt und beschrieben ist. Der aktuell vorgesehene Terminplan ist streng kalkuliert, jedoch plausibel mit einem realisierbaren Zeitraum. (Gewichtung 25 %)

Standort

■ (AA: 755)

Der Projektstandort ist überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt. Hervorzuheben ist die günstige industriell geprägte wirtschaftliche Lage im Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Schweiz, die für Industrie- und Logistikimmobilien sehr attraktiv ist. Positiv ist außerdem die Nähe zur A5, wodurch das Grundstück verkehrstechnisch und logistisch sehr gut erschlossen ist. Der Bahnhof Neuenburg liegt wenige Fahrminuten vom Grundstück entfernt, nächstgrößere Städte wie Basel und Freiburg sind mit dem Auto und den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. (Gewichtung 10 %)

Wirtschaftlichkeit

■ (B: 508)

Die Kalkulation des Projektentwicklers ist plausibel, auch wenn der Projektentwickler mit niedrigeren Gesamtkosten und höheren Erträgen rechnet als die Gutachter. Positiv zu bewerten ist der eingeplante Kostenpuffer, der aufgrund aktueller Preisentwicklungen aber erforderlich scheint. Bei der weiteren Umsetzung und im Vertrieb dürften sich die langjährigen Erfahrungen des Managements positiv auf das Projekt auswirken. (Gewichtung 50 %)

Unser 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 CBRE sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars und der Anwaltskanzlei Huth-Dietrich-Hahn.

Diese Projekteinschätzung dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.



Markt- und Standortanalyse durch das Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH



Technische Projektanalyse durch das Beratungsunternehmen CBRE



Analyse des Projektentwicklers durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars



Die Anwaltskanzlei Huth-Dietrich-Hahn erstellt für unsere Projekte einen "Legal Red Flag Due-Dilligence Report"



HUTH DIETRICH HAHN

Der Plattformbetreiber prüft jedes Finanzierungsprojekt lediglich unter Berücksichtigung zuvor definierter Kriterien. Die Veröffentlichung eines Projektes auf der Seite stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Projektinhabers oder des Projektentwicklers. Er überprüft auch nicht die von diesem zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen auf ihre Richtigkeit, ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität. Die auf der Plattform veröffentlichten Informationen zu einem Projekt 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.

Finanzierung

PROJEKTKALKULATION

Kosten⁵⁾

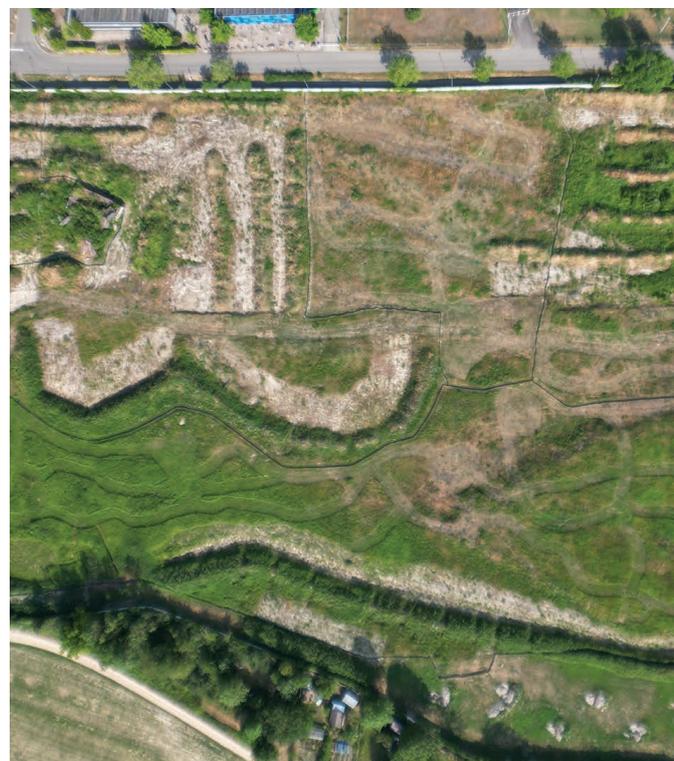
Gesamtinvestitionskosten	51.400.000 €
Grundstück, Bau- und Nebenkosten	41.176.641 €
Unvorhergesehenes	596.243 €
Kapitalkosten	5.826.541 €
Sonstige Kosten	3.800.575 €

Erlöse^{5)/6)}

Marktwert (inkl. Stellplätze)	62.198.025 €
--------------------------------------	---------------------

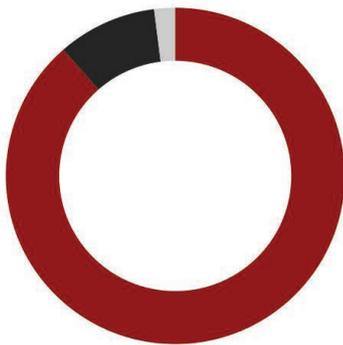
Progn. Werte gemäß Analyse

Marktwert (inkl. Stellplätze)	ca. 57.400.000 €
--------------------------------------	-------------------------



Mittelherkunft

Fremdkapital	45.500.000 €	88,5 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	4.900.000 €	9,5 %
Wirtschaftliches Eigenkapital ³⁾	1.000.000 €	2,0 %
Gesamt	51.400.000 €	100 %



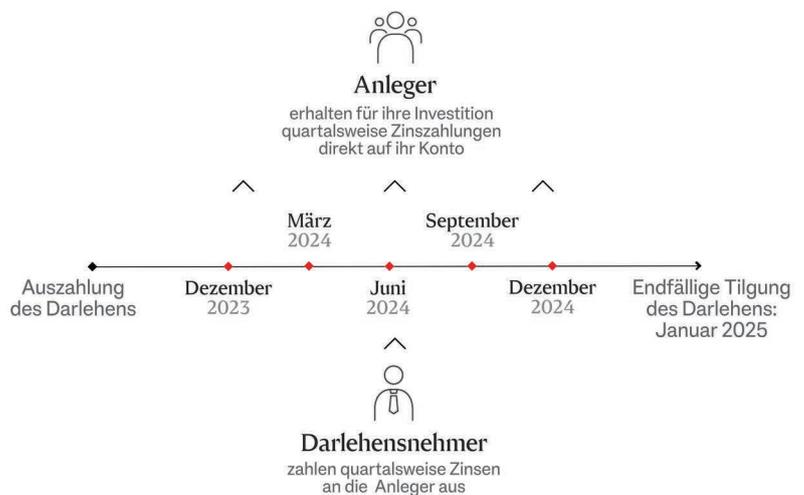
Das gesamte Projektvolumen für den "DFI Zukunftspark Dreiländereck" beträgt 51.400.000 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes ist geplant, insgesamt 45.500.000 Euro als Fremdkapital aufzunehmen. Insgesamt 4.900.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Investoren sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. 1.000.000 Euro bringt der Projektentwickler als wirtschaftliches Eigenkapital³⁾ ein.

Zahlungsfluss

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 auszusahlen.

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 18.10.2024 sind die Zinsen bis einschließlich zum 18.10.2024 zu zahlen; oder b) nach dem 18.10.2024 sind die Zinsen bis einschließlich zum 18.01.2025 zu zahlen.



Management

DFI REAL ESTATE

DFI Real Estate ist auf innovative und nachhaltige Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien spezialisiert. Zum Portfolio gehören unter anderem nutzerspezifische Built-to-Suit-Projekte, 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 Einzelprojekte mit Volumina von bis zu 280 Mio. Euro umgesetzt. DFI Real Estate hat seine Standorte in Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart.

Die DFI Real Estate Neuenburg Holding GmbH & Co. KG sowie die Objektgesellschaft DFI Real Estate Neuenburg GmbH & Co. KG sind Teil der DFI Real Estate Gruppe.



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 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.

Emmitent & Anbieter

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

Stand: September 2023

Ergänzungen

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.

Fußnoten:

- 1) 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 18.10.2024 sind die Zinsen bis einschließlich zum 18.10.2024 zu zahlen; oder b) nach dem 18.10.2024 sind die Zinsen bis einschließlich zum 18.01.2025 zu zahlen.
- 2) Die Nachrangigkeiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachrangigkeiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten und/oder Bürgen nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachrangigkeiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).
- 3) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar.
- 4) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers. Dennoch sind die zukünftigen Größen der Hallen-, Büro- und sonstigen Flächen zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben.
- 5) 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.
- 6) Erlöse vor Steuern.

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



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

Verantwortlich für den Inhalt

DFI Real Estate Neuenburg Holding 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
www.ev-digitalinvest.de

