



DFI Zukunftspark Nordbayern IV Nachhaltiges Logistikzentrum in Wiesau

ZINS P.A.

7,0 %

LAUFZEIT

13-16 Monate

FINANZIERUNGSZIEL

1.920.000 €

ANLAGEKLASSE

A



Gesetzlicher Risikohinweis: Anlagen in dieses Schwarmfinanzierungsprojekt sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes. Ihre Anlage ist nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Einlagensicherungssysteme geschützt. Ihre Anlage ist auch nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.

Das Projekt

DFI ZUKUNFTSPARK NORDBAYERN IV

- Feste Verzinsung: 7,0 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 14.08.2025 (ca. 16 Monate; mind. 13 Monate Verzinsung auch bei vorzeitiger Tilgung des Darlehensnehmers bis zum 14.05.2025)¹
- Besichert durch eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Gesellschafters DFI Real Estate Management GmbH & Co. KG i.H.v. 200.000 Euro.² Darüber hinaus hat der Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital³ i.H.v. mindestens 325.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht
- Sämtliche Zinszahlungen sowie die Tilgungen aller bisher über die Plattform finanzierten Investitionsprojekte der DFI Real Estate sind bisher pünktlich und vollständig erfolgt
- Das Immobilienprojekt wurde bereits Ende 2023 an einen renommierten institutionellen Investor verkauft
- Die geplanten Logistikflächen werden von einem spezialisierten Maklerunternehmen aktiv vermarktet. Es werden bereits konkrete Mietangebote erstellt
- Hochmoderner und nachhaltiger Logistikpark mit innovativem Bau- sowie Architekturkonzept
- Nachhaltiges Gebäudekonzept (DGNB Gold 2023 angestrebt) mit einer Photovoltaikanlage, Energierückgewinnungssystemen und technischer Gebäudeeffizienz, das auf fossilfreien Betrieb zielt
- Ca. 32.127 m² Gesamtnutzfläche mit ca. 76 Außenstellplätzen⁴
- Gute Anbindung an die Autobahn, den internationalen Schienenverkehr sowie regionale Logistikregionen
- Logistikerfahrendes und auf Gewerbe- und Industrieimmobilien spezialisiertes Management

In der bayerischen Gemeinde Wiesau wird ein moderner Logistikneubau realisiert. Nach dem Rückbau des Altbestands, der noch bis Mitte 2023 als Lager von einem bekannten Hersteller von Glasprodukten genutzt wurde, entsteht ein Komplex mit einer ca. 32.127 m² großen Mietfläche aus 4 Einheiten, die neben Logistikflächen von ca. 27.964 m² noch kleinere Büro- und Lagerflächen umfasst.⁴ Diese eignen sich zur Vermietung an mehrere Interessenten: Insbesondere für lokal ansässige Zulieferer der Luft- und Raumfahrt, Medizintechnikbetriebe und die Automobilbranche steigt der Bedarf nach logistischen Flächen. Aufgrund der günstigen Standortbedingungen ist der Neubau ideal für die logistische Nutzung geeignet. Ein wichtiger Meilenstein wurde bereits erreicht: Der DFI Zukunftspark Nordbayern wurde, wie alle anderen auf unserem Portal angebotenen DFI Zukunftsparks, bereits an einen renommierten institutionellen Investor verkauft.

Da der Neubau nach erfolgreicher Vermietung gemäß den Ansprüchen der Mieter errichtet werden soll, benötigt der Projektentwickler eine etwas längere Laufzeit. Zahlreiche Gespräche mit Mietinteressenten laufen bereits, der Projektentwickler arbeitet aktuell mit einem bundesweit gut aufgestellten Logistikmakler zusammen. Auch die Bauantragsplanung ist bereits weit fortgeschritten. Der Logistikpark soll mit einem innovativen und nachhaltigen Gebäudekonzept realisiert werden. Dazu gehört auch, dass mit dem Rückbau des



Altbestands möglichst viele Baumaterialien recycelt werden. Angestrebt ist die Zertifizierung nach DGNB Gold (2023). Durch eine Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage auf dem Dach wird der Betrieb der Logistikimmobilie fossilfrei ermöglicht.

Bei diesem Investitionsprojekt handelt es sich um die Anschlussfinanzierung für den „DFI Zukunftspark Nordbayern II“ sowie eine weitere Tranche für den "DFI Zukunftspark Nordbayern III" – Investitionsprojekte, die bereits 2023 und 2024 über die Anleger von Engel & Völkers Digital Invest finanziert wurden. Sämtliche Zinszahlungen für die Vorgängerinvestitionsprojekte "DFI Zukunftspark Nordbayern", "DFI Zukunftspark Nordbayern II" und "DFI Zukunftspark Nordbayern III" sowie die Tilgung für "DFI Zukunftspark Nordbayern" sind pünktlich und vollständig erfolgt.

Aufgrund der guten Gesamtbewertung und des bereits beurkundeten notariellen Kaufvertrags mit einem renommierten institutionellen Investor ist Engel & Völkers Digital Invest weiterhin von der Werthaltigkeit des Immobilienprojekts überzeugt und hat nach eingehender interner Prüfung eine Anschlussfinanzierung bereitgestellt. Mit der aktuellen Kampagne geben wir Crowdinvestoren erneut die Möglichkeit, sich an diesem Immobilienprojekt zu beteiligen.



Die Lage

Makrolage Landkreis Tirschenreuth

Der wichtigste Wirtschaftsfaktor des in Bayern gelegenen Landkreises Tirschenreuth ist das produzierende Gewerbe, dazu zählt vor allem die ansässige Glas- und Porzellanindustrie. Das produzierende Gewerbe hat in Tirschenreuth einen im bundesweiten Vergleich überproportional hohen Anteil an der Bruttowertschöpfung. Der Sektor konnte seit 2010 insgesamt ein Wachstum von 7,2 % verzeichnen.

Prognostiziert wird, dass die Sektoren Handel und Verkehr, Dienstleister sowie das produzierende Gewerbe in Tirschenreuth eine positive Entwicklung wie in den vergangenen Jahren fortsetzen werden.



Mikrolage Wiesau

Die bayerische Gemeinde Wiesau in der Region Oberpfalz, ca. 50 km von Bayreuth entfernt, liegt unweit der tschechischen Grenze und profitiert insbesondere von ihrer autobahnnahen Lage.

Mehrere Gewerbeflächen sowie Land- und Forstwirtschaftsflächen befinden sich in Wiesau. Ein bekannter Mineralbrunnenbetrieb hat außerdem seinen Sitz in der Gemeinde.

Infrastruktur

Wiesau ist vor allem durch industrielle und gewerbliche Nutzung geprägt, insbesondere Gewerbe im Bereich Kunststoff- und Metallverarbeitung, Logistikdienstleister und diverse Handwerksbetriebe sind in Wiesau ansässig. Die für den Betrieb gewerblicher and angeschlossener Logistikaktivitäten nötige Infrastruktur, unter anderem Tankstellen, ist in Wiesau vorhanden.

In der Wiesauer Innenstadt befinden sich mehrere Apotheken, Supermärkte und Paketshops. Angebote für die Mittagsgastronomie sind ebenfalls im Stadtgebiet von Wiesau vorhanden.

Verkehrsanbindung

Wiesau liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn 93 (A93) Richtung Regensburg. Über die A93 erfolgt auch die Anbindung an die A6 nach Nürnberg und die A9 nach München. In Wiesau befindet sich außerdem ein Güterverkehrszentrum, das Wiesau an den Schienengüterverkehr Hof/Regensburg anbindet. Großer Vorteil: Das bi-modale Containerterminal in direkter Nachbarschaft, hier ist ein schneller sowie effizienter Umschlag von der Bahn auf den Lkw und umgekehrt möglich.

Der Bahnhof Wiesau, der ca. 1,4 km vom Projektstandort entfernt liegt, ist ein Knotenpunkt für den Schienenverkehr des Landkreises Tirschenreuth. Er ist als einziger Regionalexpresshalt im Landkreis Tirschenreuth Teil der überregionalen Verbindung Regensburg-Hof (Linien RE 2 und RB 32).



Das Umfeld



Entfernungen



Bahnhof Wiesau:
ca. 1 km



Deutsch-tschechische Grenze:
ca. 20 km



Güterverkehrszentrum:
ca. 1 km

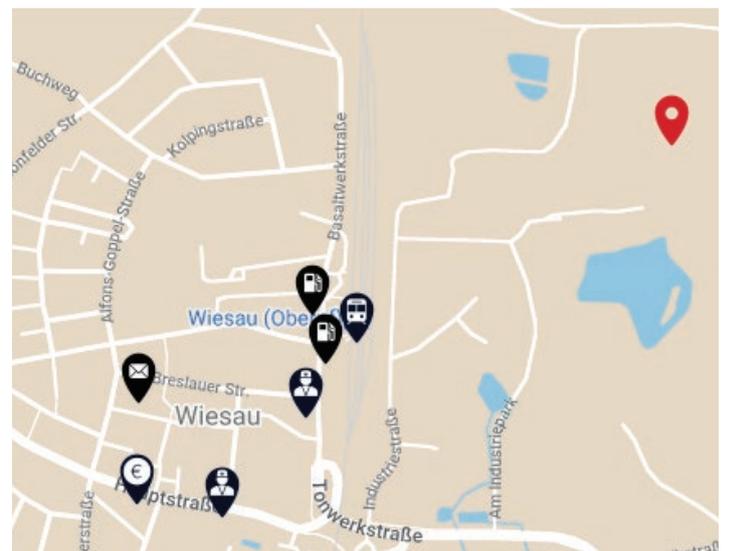
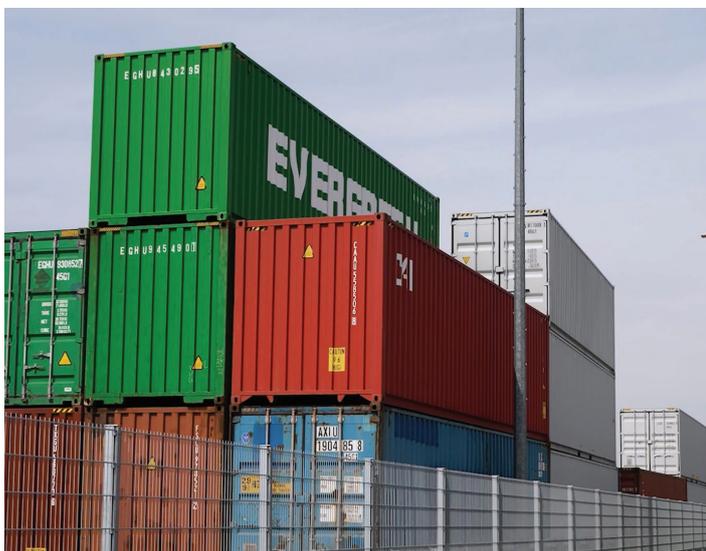


Bayreuth:
ca. 63 km



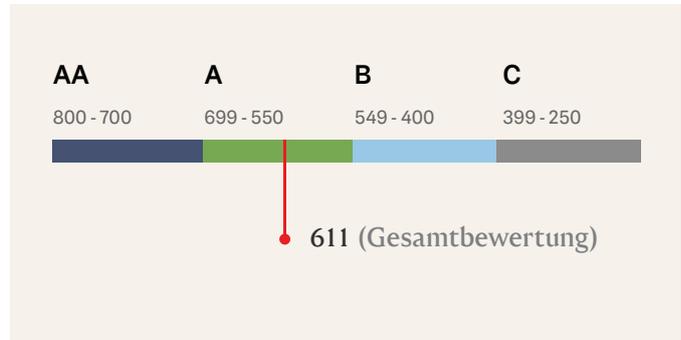
Autobahn A93:
ca. 4 km

Nürnberg:
ca. 130 km



Unsere Analyse

Die Gesamtbewertung des Investitionsprojektes ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die gute Anbindung an den internationalen Schienenverkehr, der hochmoderne Ausbaustandard sowie die hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot und die daraus resultierende positive Kaufpreisentwicklung für Logistikimmobilien.



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

Die Analysebereiche im Detail:

Markt

■ (B: 537)

Der Landkreis Tirschenreuth profitiert vor allem vom produzierenden Gewerbe, das eine große Wirtschaftskraft in der Region darstellt. Bis zum Jahr 2025 wird prognostiziert, dass die Zahl der Beschäftigten in der Bezugsregion leicht steigen wird. Bisher wird im Landkreis Tirschenreuth nur ein geringes Transaktionsvolumen im Logistikbereich verzeichnet. Mittelfristig ist jedoch damit zu rechnen, dass die Region nicht zuletzt aufgrund ihrer Lage zunehmend vom generellen Boom am Logistikmarkt profitieren wird. (Gewichtung 15 %)

Standort

■ (AA: 729)

Der Standort verfügt über optimale Mikrostandortbedingungen. Die Anbindungen an den Schienenverkehr sowie die Autobahn A93 sind bestens geeignet für logistische Aktivitäten und sichern eine gute, überregionale Anbindung. Die grenznahe Lage zu Tschechien ermöglicht ein erhöhtes Arbeitskräftepotenzial in Wiesau. Obwohl die Gemeinde nicht primär als Logistikstandort ausgewiesen ist, bietet das Projektumfeld ein starkes wirtschaftliches Wachstum mit Zukunftsmöglichkeiten. (Gewichtung 10 %)

Bauvorhaben

■ (A: 616)

Das Konzept für den geplanten Logistikpark entspricht generell den planungsrechtlichen Vorgaben. Für die vorgesehene Logistiktutzung ist das Areal geeignet. Darüber hinaus plant der Projektentwickler das Gebäude unter Berücksichtigung neuester nachhaltiger Kriterien zu errichten und strebt die Zertifizierung nach DGNB Gold (2023) an. Ferner wird ein Co2-neutraler Betrieb angestrebt. Flächenmäßig wird das Grundstück für das geplante Bauvorhaben maximal bebaut. Der neu festgelegte Terminplan für die Bebauung, mit der geplanten Fertigstellung im 2. Quartal 2026, ist schlüssig. (Gewichtung 25 %)

Wirtschaftlichkeit

■ (A: 607)

Die Kostenkalkulation ist grundsätzlich plausibel, positiv zu bewerten ist der eingeplante Kostenpuffer, der jedoch aufgrund aktueller Preisentwicklungen erforderlich scheint. Bei der weiteren Umsetzung dürften sich die langjährigen Erfahrungen sowie Kenntnisse des Managements und Vertrieb als vorteilhaft erweisen. Positiv zu bewerten ist der bereits mit einem renommierten institutionellen Investor unterzeichnete notarielle Kaufvertrag. Darüber hinaus arbeitet der Projektträger mit einem bundesweit gut aufgestellten Logistikmakler zusammen, zahlreiche Gespräche mit Mietinteressenten laufen bereits. (Gewichtung 50 %)

Unser Analysekonzept

DFI ZUKUNFTSPARK NORDBAYERN IV

Das Immobilienprojekt wurde, wie alle unsere Immobilienprojekte, von uns und einer Vielzahl an starken Partnern analysiert. Der Analyse liegt ein eigens von Engel & Völkers Digital Invest für die Finanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickeltes, einzigartiges Konzept zugrunde.

Die oben dargestellte Einschätzung des Investitionsprojektes "DFI Zukunftspark Nordbayern IV" wurde von EV Digital Invest AG 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.

Die Einschätzung bzgl. der Prolongation und somit bzgl. des Investitionsprojektes „DFI Zukunftspark Nordbayern IV“ hat EV Digital Invest AG ohne erneute Einbeziehung der genannten Partner alleinverantwortlich verfasst. Dabei hat EV Digital Invest AG die externen Bewertungen und Beurteilungen dieser Partner berücksichtigt, die sie anlässlich der ersten Finanzierung für das Immobilienprojekt erstellt haben.

Diese Einschätzung des Investitionsprojektes durch EV Digital Invest AG 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-Diligence Report"



HUTH DIETRICH HAHN

HINWEIS: Die Analyse des Investitionsprojektes erfolgt ausschließlich für den Plattformbetreiber als Entscheidungsgrundlage, ob ein Investitionsprojekt auf der Plattform angeboten wird. Der Plattformbetreiber prüft jedes Investitionsprojekt lediglich unter Berücksichtigung zuvor für diesen Zweck definierter Kriterien.

Die Veröffentlichung eines Investitionsprojektes auf der Seite stellt ausdrücklich keine Investitionsempfehlung dar. Die Veröffentlichung von Informationen und Auszügen aus der Analyse des Plattformbetreibers erhebt nicht den Anspruch alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Der Plattformbetreiber beurteilt insbesondere nicht die Bonität des Projektträgers 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.

Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere unabhängige Quellen zurückzugreifen.

Finanzierung

PROJEKTKALKULATION

Kosten⁵⁾

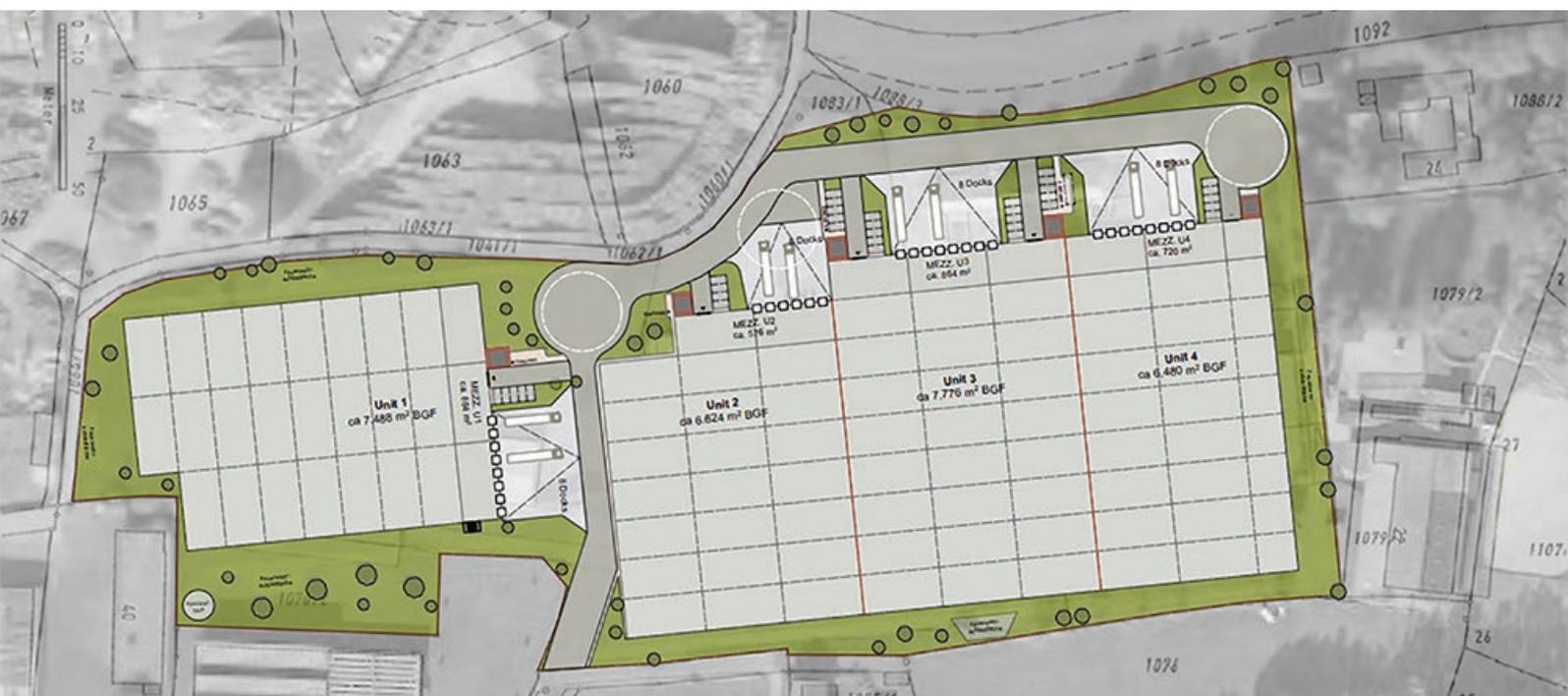
Gesamtinvestitionskosten	38.333.258 €
Grundstück, Bau- und Nebenkosten	32.501.152 €
Unvorhergesehenes	596.148 €
Kapitalkosten	2.848.855 €
Sonstige Kosten	2.387.103 €

Vertraglich festgelegter Ertrag gemäß Projektträger^{5)/6)}

Indikativer Marktwert (inkl. Stellplätze)	ca. 43.953.600 €
---	------------------

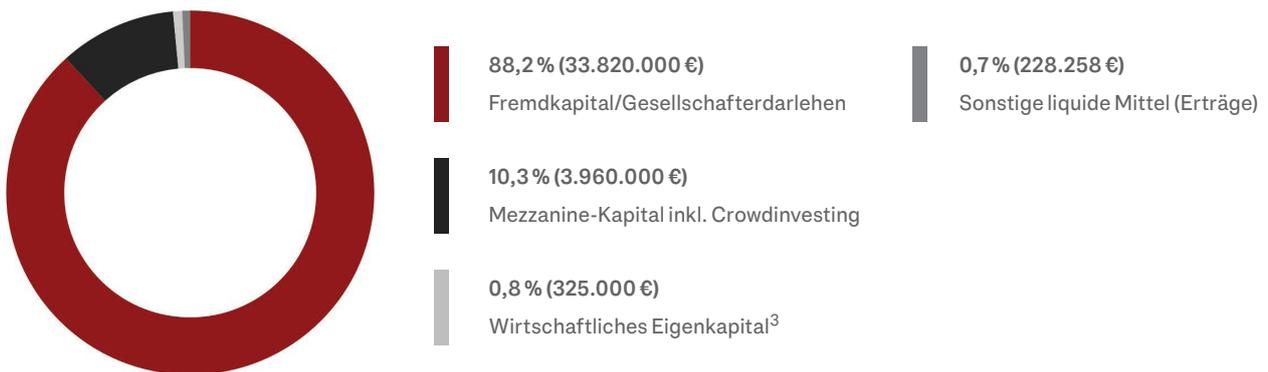
Vertraglich festgelegter Ertrag gemäß Analyse^{5)/6)}

Indikativer Marktwert (inkl. Stellplätze)	ca. 43.953.600 €
---	------------------



Mittelherkunft

Fremdkapital/Gesellschafterdarlehen	33.820.000 €	88,2 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	3.960.000 €	10,3 %
Wirtschaftliches Eigenkapital ³	325.000 €	0,8 %
Sonstige liquide Mittel	228.258 €	0,7 %
Gesamt	38.333.258 €	100 %



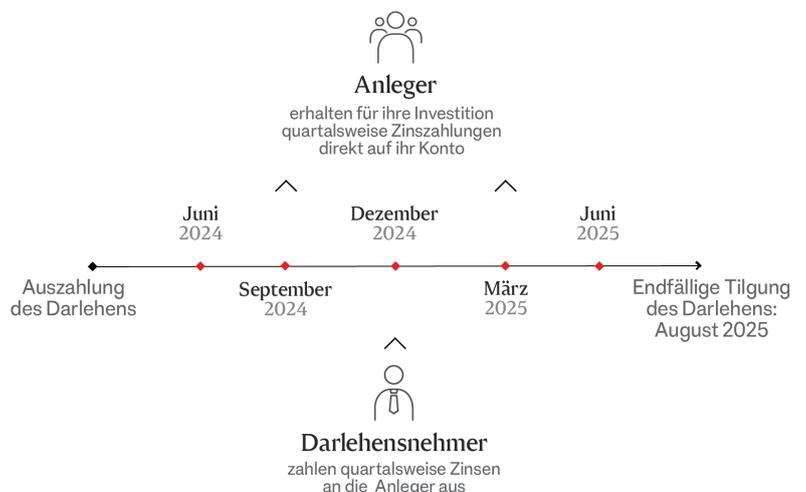
Das gesamte Projektvolumen für den "DFI Zukunftspark Nordbayern IV" beträgt 38.333.258 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes werden 33.820.000 Euro als Fremdkapital aufgenommen. Das Fremdkapital teilt sich auf in eine Seniorfinanzierung eines Kreditinstituts und in eine Finanzierung aus Gesellschafterdarlehen. Insgesamt 3.960.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Investoren sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. Zusätzlich stehen dem Projektentwickler 325.000 Euro als Eigenkapital³ zur Verfügung. Weitere 228.258 Euro sind Erträge aus Mieteinnahmen während der Laufzeit.

Zahlungsfluss

Hinweis zur Tilgung: Eine vorzeitige Tilgung des Darlehens ist bei diesem Investitionsprojekt möglich. In einem solchen Fall ist der Darlehensnehmer aber trotzdem verpflichtet, die vereinbarten Zinszahlungen zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdfinancierer 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 14.05.2025 sind die Zinsen bis einschließlich zum 14.05.2025 zu zahlen; oder b) nach dem 14.05.2025 sind die Zinsen bis einschließlich zum 14.08.2025 zu zahlen.



Management

DFI REAL ESTATE

Driving Future Innovation: DFI Real Estate entwickelt in ganz Deutschland innovative und nachhaltige Industrie-, Gewerbe- und Logistikimmobilien. Ein Team erfahrener Spezialisten arbeitet an den Standorten in Düsseldorf und Hamburg daran, neue Standards für die Zukunft zu setzen. Die Immobilienentwickler sind angetreten, den heute verstärkt auf Ökologie und Soziales ausgerichteten Bedarf von Kommunen, Nutzern und Investoren in den Mittelpunkt ihrer Konzepte zu stellen. Im Fokus stehen maßgeschneiderte Built-to-Suit-Projekte sowie Revitalisierungen von Brachflächen und moderne Industrie-Quartiers-Entwicklungen. Dabei decken die Experten von DFI Real Estate die gesamte Wertschöpfungskette der Projektentwicklung ab – von der Flächenfindung und Baulandentwicklung über die Immobilienplanung bis zur Konzeption von Lösungen für den ressourcenschonenden Betrieb.

Die DFI Real Estate ist ein Joint Venture zwischen der FOX Real Estate – hierunter bündelt der Unternehmer Jörn Reinecke alle seine immobilienwirtschaftlichen Beteiligungen und Gesellschaften – und dem Logistik-Immobilienentwickler Andreas Fleischer.



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 3. GmbH & Co. KG
Klaus-Bungert-Straße 5
40468 Düsseldorf
Deutschland

Stand: April 2024

Ergänzungen

Für dieses Schwarmfinanzierungsprojekt besteht keine Prospektspflicht. Dargestellte Visualisierungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand und sollen es Investoren so ermöglichen, sich eine gute Vorstellung vom geplanten Immobilienprojekt zu machen. Sie können 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 14.05.2025 sind die Zinsen bis einschließlich zum 14.05.2025 zu zahlen; oder b) nach dem 14.05.2025 sind die Zinsen bis einschließlich zum 14.08.2025 zu zahlen.
- 2) Ungeachtet der Bestellung der Sicherheiten ist das Investmentangebot mit Risiken verbunden. Es besteht das Risiko der Verwertbarkeit der gestellten Sicherheiten. Im Falle einer Insolvenz der Sicherheitengeber kann dies zu verspäteten Zahlungen, Zinsausfällen oder zum Verlust des investierten Kapitals führen. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Anlagebasisinformationsblatt (Key Investor Information Sheet - KIIS).
- 3) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt i. H. v. 300.000 Euro und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar sowie Stammkapital i. H. v. 25.000 Euro.
- 4) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers. Dennoch sind die zukünftigen Größen der Logistik- und sonstigen Flächen sowie die Zahl der Stellplätze 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: Anlagen in dieses Schwarmfinanzierungsprojekt sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes. Ihre Anlage ist nicht durch die gemäß der Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Einlagensicherungssysteme geschützt. Ihre Anlage ist auch nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.

Verantwortlich für den Inhalt

DFI Real Estate 3. GmbH & Co. KG
Klaus-Bungert-Straße 5
40468 Düsseldorf
Deutschland

Schwarmfinanzierungsdienstleister gemäß Art. 12 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/1503

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

