

**Gesetzlicher Warnhinweis:**

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

Stand: 02.12.2024 Zahl der Aktualisierungen: 0

**1. Art und genaue Bezeichnung der Vermögensanlage**

Bei der Vermögensanlage handelt es sich um unverbriefte Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Nachrangdarlehensgebers, welche als Nachrangdarlehen im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG einzuordnen sind (nachfolgend auch „Nachrangdarlehen“). Die genaue Bezeichnung der Vermögensanlage lautet Nachrangdarlehen „DFI Zukunftspark Oberfranken VII“.

**2. Anbieter und Emittent der Vermögensanlage einschließlich seiner Geschäftstätigkeit und Internet-Dienstleistungsplattform**

Anbieter der Nachrangdarlehen ist die DFI Real Estate 4. GmbH & Co. KG, geschäftsansässig Klaus-Bungert-Str. 5, D-40468 Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Düsseldorf unter HRA 26702. Der Anbieter ist zugleich Emittent der Nachrangdarlehen (nachfolgend einheitlich „**Emittent**“). Gegenstand des Unternehmens ist das Halten und Verwalten sowie der An- und Verkauf von Immobilien, insbesondere Logistik-Immobilien und Gewerbeparks, sowie die Immobilienprojektentwicklung im eigenen Namen und für eigene Rechnung sowie Tätigkeiten gemäß § 34c GewO. Die Internet-Dienstleistungsplattform [www.ev-digitalinvest.de](http://www.ev-digitalinvest.de) (nachfolgend „**Plattform**“) wird von der EV Digital Invest AG, Joachimsthaler Straße 12, D-10719 Berlin, eingetragen im Handelsregister des AG Charlottenburg unter der Registernummer HRB 239815 B (nachfolgend „**EVDI**“), betrieben, welche zugleich Finanzanlagenvermittlerin der Nachrangdarlehen ist.

**3. Anlagestrategie, Anlagepolitik, Anlageobjekt**

Die Anlagestrategie des Emittenten ist es, mit dem Emissionserlös aus dieser Schwarmfinanzierung die Geschäftstätigkeit der DFI Real Estate Hof GmbH & Co. KG, geschäftsansässig Klaus-Bungert-Straße 5, D-40468 Düsseldorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 27494 (nachfolgend „**Objektgesellschaft**“) zu fördern. Die Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaft ist der Erwerb, das Halten und die Veräußerung von bebautem und unbebautem Grundbesitz, dessen bauliche Nutzung, Vermietung und Verpachtung, die Verwaltung von eigenem Grundbesitz sowie ferner auch die Beteiligung an Unternehmen und die Übernahme der Geschäftsführung bei gleichartigen und anderen Unternehmen. Das gezeichnete Kommanditkapital der Objektgesellschaft beträgt EUR 25.000,00. Der Emittent ist in Höhe von EUR 22.475,00 und somit zu 89,9% am gezeichneten Kommanditkapital der Objektgesellschaft beteiligt mit einer avisierten Beteiligungsdauer bis zum 31.12.2025. Zwischen dem Management der Objektgesellschaft und dem Management des Emittenten liegt Personenidentität vor.

Der Emittent wird die Nettoeinnahmen i.H.v. EUR 2.079.770,50 aus dieser Schwarmfinanzierung zur Realisierung des unten definierten Immobilienprojekts verwenden. Die Anlagepolitik ist es, Anlegern die Gelegenheit zu geben, durch die Investition die in Ziffer 2 genannte Geschäftstätigkeit des Emittenten und die in Ziffer 3 genannte Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaft zu fördern und damit sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Umsetzung der Anlagestrategie dienen.

Das Anlageobjekt ist das Immobilienprojekt „DFI Zukunftspark Oberfranken VII“, bei dem es sich um die Errichtung eines Logistikneubaus (Gewerbenutzung) mit einer geplanten Gesamtgröße von 22.995 m<sup>2</sup> (Nutzfläche) auf dem bereits im Eigentum der Objektgesellschaft stehenden 41.528 m<sup>2</sup> großen zusammenhängenden Grundstück an der Adresse Ferdinand-Porsche-Straße 11, D-95028 Hof handelt (nachfolgend „**Immobilienprojekt**“). Die Baugenehmigung wurde erteilt und die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2025 geplant. Es sind noch nicht alle wesentlichen Verträge über die Errichtung des Neubaus geschlossen worden. Der Vertrag über den Verkauf des Immobilienprojekts wurde bereits geschlossen. Der Kaufpreis wird mit Erreichen von Meilensteinen gezahlt. Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Immobilienprojekts (exkl. der Kosten dieser Vermögensanlage gem. Ziffer 9) belaufen sich auf EUR 34.091.770,50. Die Nettoeinnahmen aus dieser Schwarmfinanzierung sind allein für die Realisierung des Immobilienprojektes nicht ausreichend. Die Finanzierung setzt sich zusammen aus einer Bankfinanzierung i.H.v. EUR 13.000.000,00 und weiterem Fremdkapital i.H.v. insgesamt EUR 18.537.000,00. Hinzu kommt eine Anschubfinanzierung i.H.v. EUR 1.900.000,00 (nachfolgend „**Anschubfinanzierung**“) sowie eine Co-Finanzierung i.H.v. EUR 50.000,00 (nachfolgend „**Co-Finanzierung**“) und Eigenmittel i.H.v. EUR 425.000,00.

Auf Ebene der Objektgesellschaft wurde für die Realisierung des Immobilienprojekts die oben definierte Bankfinanzierung sowie ein Teil des oben genannten Fremdkapitals i.H.v. EUR 13.807.000,00 aufgenommen und es stehen der Objektgesellschaft die oben definierten Eigenmittel zur Verfügung. Darüber hinaus hat der Emittent der Objektgesellschaft ein Gesellschafterdarlehen für die Realisierung des Immobilienprojekts, d.h. zur Finanzierung des Grundstücksankaufs i.H.v. insgesamt EUR 4.650.000,00 (Zinssatz 13,95% p.a., Laufzeit bis zum 20.11.2025, Rück- und Zinszahlung endfällig, während der Laufzeit des Vertrages monatlich kündbar, nachfolgend „**Gesellschafterdarlehen**“) gewährt. Das Gesellschafterdarlehen hat der Emittent damals aus einer damaligen Fremdkapitalfinanzierung finanziert (nachfolgend „**Alt-Darlehen**“). Das Alt-Darlehen enthält die oben definierte Co-Finanzierung. Das Alt-Darlehen wurde teilweise, bis auf die oben definierte Co-Finanzierung, refinanziert durch die Schwarmfinanzierungskampagnen „DFI Zukunftspark Oberfranken“ und „DFI Zukunftspark Oberfranken II“. Auf Ebene des Emittenten wurden der restliche Teil des oben genannten Fremdkapitals i.H.v. EUR 4.730.000,00 und die oben definierte Anschubfinanzierung aufgenommen und die oben definierte Co-Finanzierung prolongiert. Die oben definierte Anschubfinanzierung dient der Refinanzierung des Schwarmfinanzierungsprojekts „DFI Zukunftspark Oberfranken III“ i.H.v. insgesamt EUR 1.900.000,00. Die Darlehen aus dem Schwarmfinanzierungsprojekt „DFI Zukunftspark Oberfranken III“ sowie den vorgenannten Fremdkapitalanteil hat der Emittent aufgenommen, um eine damalige Anschubfinanzierung i.H.v. EUR 6.210.000,00 zu refinanzieren. Der übrige Teil i.H.v. EUR 420.000,00 hat der Emittent damals zum einen i.H.v. EUR 377.417,42 zur Zahlung von Gebühren im Zusammenhang mit dem Immobilienprojekt und zum anderen i.H.v. EUR 42.582,58 zur Realisierung des Immobilienprojekts (Planungskosten) verwendet. Die damalige Anschubfinanzierung i.H.v. EUR 6.210.000,00 hat der Emittent zur Refinanzierung der Schwarmfinanzierungskampagnen „DFI Zukunftspark Oberfranken“ und „DFI Zukunftspark Oberfranken II“ verwendet. Die Nettoemissionserlöse beider letztgenannten Schwarmfinanzierungskampagnen wurden verwendet für die Refinanzierung des Alt-Darlehens, welches der Finanzierung des oben genannten Gesellschafterdarlehens diente, welches wiederum zur Refinanzierung der Ankaufsfinanzierung des oben genannten Grundstücks verwendet wurde. Durch die Aufnahme der oben definierten Anschubfinanzierung und der Prolongation der oben definierten Co-Finanzierung musste das oben definierte Gesellschafterdarlehen nicht fällig gestellt werden und konnte der Objektgesellschaft für die Realisierung des Immobilienprojekts belassen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Schwarmfinanzierung wird der Emittent den Nettoemissionserlös i.H.v. EUR 2.079.770,50 zur Tilgung der neuen Anschubfinanzierung i.H.v. EUR 1.900.000,00 (exkl. Zinsen, welche aus Bankguthaben gezahlt werden) verwenden. Die restlichen EUR 179.770,50 werden durch den Emittenten zur Realisierung des Immobilienprojekts verwendet, d.h. zur teilweisen Bedienung von anderen als in Ziffer 9 genannten Kapitalkosten (d.h. zur teilweisen Bedienung von laufenden Zinszahlungen gemäß Ziffer 4) im Zusammenhang mit dem Immobilienprojekt. Der Emissionserlös aus dieser Schwarmfinanzierung ist zweckgebunden. Eine anderweitige Verwendung des Emissionserlöses aus dieser Schwarmfinanzierung ist dem Emittenten nicht gestattet. Es ist geplant, die Zinszahlungen an den Anleger aus Bankguthaben und die Rückzahlung an den Anleger aus den Verkaufserlösen der Immobilie, die die Objektgesellschaft durch Tilgung des oben definierten Gesellschafterdarlehens an den Emittenten weiterreicht, zu leisten.

**4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zins- und Rückzahlung**

Die Nachrangdarlehen haben eine feste Laufzeit, die mit dem Tag der Gutschrift des vollständigen Nachrangdarlehensbetrags des einzelnen Nachrangdarlehensgebers auf dem von dem Emittenten im Nachrangdarlehensvertrag benannten Zahlungskonto (nachfolgend „**Zahlungskonto**“) beginnt und mit Ablauf des 20.11.2025 endet (nachfolgend „**Festlaufzeit**“). Das bedeutet, dass die Laufzeit der Nachrangdarlehen nicht für alle Nachrangdarlehensgeber einheitlich, sondern individuell für jeden Nachrangdarlehensgeber am Tag der Gutschrift seines Nachrangdarlehensbetrags beginnt. Während der Festlaufzeit ist der Emittent jederzeit berechtigt, die Nachrangdarlehen mit einer Frist von 4 Wochen anteilig zu tilgen oder mit einer ebensolchen Frist von 4 Wochen ordentlich zu kündigen (nachfolgend einheitlich „**Ankündigungsfrist**“). Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Festlaufzeit nicht zulässig. Die Rechte des Emittenten und des Anlegers zur außerordentlichen Kündigung des Nachrangdarlehens aus wichtigem Grund bleiben unberührt. Für den Fall, dass der Emittent während der Festlaufzeit von seinem Recht zur anteiligen Tilgung oder zur ordentlichen Kündigung Gebrauch macht oder der Anleger während der Festlaufzeit aus wichtigem Grund außerordentlich kündigt, ist der Emittent verpflichtet, dem Anleger in Bezug auf den anteilig getilgten Betrag (im Falle einer anteiligen Tilgung) bzw. in Bezug auf den gesamten ausstehenden Nachrangdarlehensbetrag (im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten oder einer außerordentlichen Kündigung durch den Anleger den vertraglich vereinbarten Festzins gemäß nachfolgend a) bis b) zu zahlen. Für eine Kündigung a) bis einschließlich zum 28.08.2025 sind die Zinsen bis einschließlich zum 28.08.2025 zu zahlen; oder b) nach dem 28.08.2025 sind die Zinsen bis einschließlich zum 20.11.2025 zu zahlen (nachfolgend „**Vorfälligkeitsentgelt**“). Für den Fall, dass der Emittent von seinem Recht zur außerordentlichen Kündigung Gebrauch macht (wie z.B., wenn der Anleger den Nachrangdarlehensbetrag nicht vertragsgemäß auf das Zahlungskonto einzahlte oder nicht vertragsgemäß an der Erfüllung geldwäscherechtlicher Verpflichtungen des Emittenten mitwirkte), ist kein Zins und kein Vorfälligkeitsentgelt geschuldet. Die Nachrangdarlehen werden während der Festlaufzeit mit einem Festzins von **7,2 % p.a.** verzinst, wobei die Zinsberechnung auf Basis 30/360 erfolgt. Die Zinsen werden vorbehaltlich der Nachrangigkeit jeweils quartalsweise nachschüssig und in auf die jeweilige Zinsperiode anfallender anteiliger Höhe, bis zum Ende eines jeden Kalenderquartals (reguläre Zinszahlungen) zur Zahlung auf das vom Anleger auf der Plattform hinterlegte Bankkonto fällig. Ist die Schwarmfinanzierung sechs Wochen vor dem Ende des jeweiligen

Kalenderquartals bereits abgeschlossen, wird die erste Zinszahlung zum Ende dieses Kalenderquartals fällig, anderenfalls wird die erste Zinszahlung zum Ende des nächsten Kalenderquartals fällig. Fällt der Anfang oder das Ende einer Zinsperiode nicht auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderquartals, entsteht der Zinsanspruch entsprechend zeitanteilig. Fällt das Ende der Festlaufzeit nicht auf das Ende einer Zinsperiode, sind die bis zum Ablauf der Festlaufzeit aufgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen zum Ablauf der Festlaufzeit zur Zahlung fällig. Der Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens ist endfällig und wird nach Ablauf der Festlaufzeit unverzüglich getilgt. Der Emittent ist also während der Festlaufzeit nicht zur Leistung von Tilgungszahlungen verpflichtet. Für den Fall, dass der Emittent während der Festlaufzeit von seinem Recht zur anteiligen Tilgung oder ordentlichen Kündigung Gebrauch macht, werden der anteilige bzw. der gesamte ausstehende Nachrangdarlehensbetrag, die bis dahin aufgelaufenen Zinsen und das Vorfälligkeitsentgelt zum Ablauf der Ankündigungsfrist zur Zahlung fällig. Für den Fall einer außerordentlichen Kündigung durch den Anleger während der Festlaufzeit werden der gesamte ausstehende Nachrangdarlehensbetrag, die bis dahin aufgelaufenen Zinsen und das Vorfälligkeitsentgelt zum Wirksamwerden der Kündigung zur Zahlung fällig. Für den Fall einer außerordentlichen Kündigung durch den Emittenten während der Festlaufzeit wird ein auf das Zahlungskonto gezahlter Nachrangdarlehensbetrag ohne Zins und Vorfälligkeitsentgelt innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückgezahlt. Die EVDI hat nach dem Nachrangdarlehensvertrag überdies das jederzeit ausübbar Recht, sämtliche Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag Zug um Zug gegen Zahlung des bei Ausübung des Rechts noch ausstehenden Nachrangdarlehensbetrages, der bis dahin aufgelaufenen Zinsen und des Vorfälligkeitsentgelts zu erwerben.

## 5. Risiken der Vermögensanlage

### 5.1 Risiko auftretender Zahlungsstörungen / Maximalrisiko

Investitionen in Immobilienprojekte sind mit Risiken verbunden. Grundsätzlich gilt: Je höher der in Aussicht gestellte Zins, desto höher das Risiko des Verlusts. Nachrangdarlehen sind Investitionen, deren Ergebnis von einer Vielzahl von Faktoren abhängig ist, die im Einzelnen nicht sicher vorhergesehen werden können. Diese Faktoren können sich teilweise unabhängig von unternehmerischen Entscheidungen des Emittenten entwickeln, wie z.B. durch eine veränderte Marktlage oder veränderte rechtliche Rahmenbedingungen. Auch aufgrund von geschäftspolitischen Grundsatzentscheidungen, wie z.B. neuen Investitionen können die Zins- und Rückzahlungsaussichten und die Werthaltigkeit der Vermögensanlage erheblich negativ beeinflusst werden. Unter Umständen kann ein etwaiger Finanzierungsbedarf des Emittenten nicht befriedigt werden, so dass der Emittent nicht wie geplant die Beteiligung halten oder verwalten und somit das Immobilienprojekt nicht wie geplant entwickeln kann. Es bestehen daher Risiken hinsichtlich der vertragsgerechten Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen durch den Emittenten, d.h. in Bezug auf die Rückzahlung des Nachrangdarlehenskapitals und/oder die Zahlung von Zinsen. Dies kann zu verzögerten Zahlungen, Zinsausfällen oder im Falle einer Insolvenz des Emittenten zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. Die Vermögensanlage ist nicht zur Altersvorsorge geeignet. Im Fall einer Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehenskapitals durch den Anleger (z.B. durch Aufnahme eines Kredites bei einer Bank) erhöht sich das Risiko für den Anleger aufgrund der hierdurch zusätzlich anfallenden Kosten und der ggf. bestehenden Verpflichtung, die Zins- und Tilgungslast der Fremdfinanzierung unabhängig von der Rückzahlung des Nachrangdarlehenskapitals und/oder der Zahlung von Zinsen auf das Nachrangdarlehen tragen zu müssen. Dies kann zu einer Privatsolvenz des Anlegers führen.

### 5.2 Risiko durch den qualifizierten Nachrang der Nachrangdarlehen / Totalausfallrisiko

Der qualifizierte Nachrang der Nachrangdarlehen bewirkt, dass die Geltendmachung sämtlicher Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegen den Emittenten soweit und solange ausgeschlossen sind, wie die Geltendmachung der Forderungen einen Insolvenzgrund beim Emittenten herbeiführen würde. Zudem ordnet der qualifizierte Nachrang für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten oder der Liquidation des Emittenten außerhalb eines Insolvenzverfahrens an, dass sämtliche Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen im Rang hinter die sonstigen Verbindlichkeiten des Emittenten zurücktreten, für die kein entsprechender Rangrücktritt gilt. Damit dürfen die Forderungen des Anlegers erst nach Beseitigung des Insolvenzgrundes oder – im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Emittenten – erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Emittenten erfüllt werden, deren Forderungen nicht als entsprechend nachrangig zu qualifizieren sind. Unbeschadet dessen kann der Anleger Leistungen nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten des Nachrangdarlehensnehmers (mit Ausnahme von Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern, für die ein entsprechender Rangrücktritt gilt) übersteigenden freien Vermögen verlangen.

Der Anleger trägt das Ausfallrisiko des Emittenten (Totalausfallrisiko). Die Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen gegen den Emittenten können je nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Emittenten bis hin zu einem Totalausfall ganz oder teilweise ausfallen. Anleger unterliegen insbesondere dem Risiko, dass die Insolvenz- oder Liquidationsmasse des Emittenten nach Befriedigung aller nicht entsprechend nachrangigen Verbindlichkeiten (insgesamt oder teilweise) aufgezehrt ist und dadurch Forderungen des Anlegers aus dem Nachrangdarlehen nicht oder nur teilweise beglichen werden können. Zinsleistungen und die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgen nur unter vorgenannten Voraussetzungen. An einem etwaigen Liquidationserlös des Emittenten ist der Anleger nicht beteiligt.

### 5.3 Risiko der Nichtverwertbarkeit der Nachrangsicherheit durch den qualifizierten Nachrang

Zur Sicherung sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger, auch bedingter oder befristeter Ansprüche der Anleger gegen den Emittenten aus und im Zusammenhang mit den Nachrangdarlehensverträgen wird die unter Ziffer 12 beschriebene Nachrangsicherheit bestellt (nachfolgend „Nachrangsicherheit“). Ansprüche und Rechte aus der Nachrangsicherheit unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt entsprechend vorstehender Ziffer 5.2. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachrangsicherheit nur insoweit möglich ist, als die Forderung auch gegen den Emittenten geltend gemacht werden kann, also der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten nicht entgegensteht, und nur wenn hierdurch kein Insolvenzgrund, d.h. Zahlungsunfähigkeit, bei dem Bürgen herbeigeführt wird. Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten oder der Liquidation des Emittenten außerhalb eines Insolvenzverfahrens können die Ansprüche der Anleger lediglich aus der Vermögensmasse befriedigt werden, die nach der Befriedigung der vorrangigen und vorrangig besicherten Gläubiger verbleibt. Ungeachtet der wirksamen Bestellung der Nachrangsicherheit besteht demnach das Risiko des vollständigen Verlusts des von dem Anleger eingesetzten Nachrangdarlehenskapitals nebst Zinsen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Nachrangsicherheit ganz oder teilweise unverwertbar ist.

### 5.4 Immobilienspezifische Risiken

Der Gewinn des Emittenten erfolgt überwiegend aus dem Wertzuwachs seiner Beteiligungen sowie durch Ausschüttungen daraus, und somit indirekt aus den Erlösen (abzüglich der Kosten) im Zusammenhang mit dem Immobilienprojekt, abzüglich der Kosten. Im Immobilienbereich können deshalb u.a. folgende branchenspezifische Risiken entstehen: Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und/oder einer verringerten Kaufpreiszahlung an die Objektgesellschaft im Falle des geplanten Verkaufs der Immobilie führen und dementsprechend zu einer geringeren Zins- und Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens an den Emittenten und damit zu einer geringeren Zins- und Rückzahlung durch den Emittenten an den Anleger dieser Vermögensanlage. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilienkäufer können den Verkauf des Immobilienprojekts erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen (Verkehrsanbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, etc.) kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie und die Zahlungsfähigkeit des Emittenten auswirken. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Verkaufserlöse (abzüglich der Kosten) nicht in geplanter Höhe entstehen.

### 6. Emissionsvolumen sowie Art und Anzahl der Anteile

Das maximale Emissionsvolumen beträgt EUR 2.250.000,00 (nachfolgend „Investitions-Limit“). Es handelt sich um unverbriefte Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Nachrangdarlehensgebers. Der Anleger kann über die Plattform Nachrangdarlehensverträge mit Nachrangdarlehensbeträgen von EUR 100,00 bis zu maximal EUR 25.000,00 (wenn der Anleger keine Kapitalgesellschaft ist) mit dem Emittenten abschließen, woraus resultiert, dass die maximale Anzahl begebener Nachrangdarlehen 22.500 beträgt.

### 7. Verschuldungsgrad auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses

Auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2023 kann kein Verschuldungsgrad berechnet werden, da dort ein nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Verlustanteil der Kommanditisten ausgewiesen ist.

### 8. Aussichten für die vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Zins- und Rückzahlungsansprüche des Anlegers stehen jederzeit unter dem Vorbehalt ausreichender Liquidität des Emittenten und mittelbar der Objektgesellschaft und unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt. Damit sind die Aussichten für die vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung in besonderem Maße vom wirtschaftlichen Erfolg des Emittenten und der Objektgesellschaft abhängig. Maßgebliche Faktoren für die Aussichten auf Zins- und Rückzahlung sind daher die Entwicklung des Immobilienmarktes für Logistikimmobilien in Hof. Wesentliche Einflussfaktoren für das Immobilienprojekt sind neben allgemeinen Faktoren, wie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie politische und regulatorische Rahmenbedingungen, im Speziellen die Entwicklung der Nachfrage nach Logistikimmobilien sowie die Entwicklung des Logistikimmobilienmarktes der Gemeinde Hof. Entwickelt sich das Immobilienprojekt in Abhängigkeit der o.g. Faktoren neutral bzw. positiv, ist regelmäßig mit einer vertragsgemäßen Zins- und Rückzahlung der Objektgesellschaft an den Emittenten und einer vertragsgemäßen Zins- und Rückzahlung des Emittenten an den Anleger zu rechnen. Eine negative Entwicklung des Immobilienprojekts in Abhängigkeit der o.g. Faktoren und/oder bspw. unvorhergesehene Schäden am Gebäude, Verzögerungen im Vergabe-, Genehmigungs-, Bau- oder Vertriebsprozess, Kostensteigerungen oder mangelhafte Ausführung von Bauleistungen können sich negativ auf die Liquidität des Emittenten und der Objektgesellschaft auswirken. Falls hierdurch die

realisierten Erträge des Immobilienprojekts nicht ausreichen, um dessen Kosten abzudecken, ist die Zins- und Rückzahlung der Objektgesellschaft an den Emittenten und eine vertragsgemäße Zins- und Rückzahlung des Emittenten an den Anleger gefährdet, kann sich verzögern, verringern oder ausfallen.

## **9. Kosten und Provisionen, einschließlich sämtlicher Entgelte und sonstiger Leistungen**

### **9.1 Vom Anleger zu tragende Kosten/Gebühren**

Der Anleger trägt neben seinem Nachrangdarlehensbetrag keine Kosten/Provisionen/sonstigen Entgelte in Verbindung mit der Vermögensanlage. Erfolgt die Zahlung des Nachrangdarlehensbetrags per SEPA-Lastschrift, hat der Anleger für ausreichende Deckung seines Kontos Sorge zu tragen. Kosten, die aufgrund von Nichteinlösung oder Rückbuchung der Lastschrift entstehen, hat der Anleger zu tragen, soweit die Nichteinlösung oder Rückbuchung durch den Anleger verursacht wurde. Für Kosten oder Gebühren, die dem Anleger gegenüber Banken oder anderen Finanzinstituten entstehen (z.B. Transaktionsgebühren für die Zahlung des Nachrangdarlehensbetrags) ist der Anleger selbst verantwortlich.

### **9.2 Vom Emittenten zu tragende Entgelte und sonstige Leistungen der Internet-Dienstleistungsplattform**

EVDI wird als Vermittlerin im Rahmen der Schwarmfinanzierungen tätig (Finanzanlagenvermittlung). Im Rahmen der vorliegenden Vermögensanlage fallen Kosten für die Einreichung und das damit zusammenhängende Genehmigungsverfahren dieses VIBs in Höhe von EUR 805,00 an, welche der Emittent aus Eigenmitteln zahlt. Zusätzlich sind eine einmalige Vermittlungsgebühr in Höhe von 3,85 % der Gesamtfinanzierung i.H.v. EUR 2.300.000,00 (Summe aus Investitions-Limit EUR 2.250.000,00 und Co-Finanzierung EUR 50.000,00) zzgl. USt, eine einmalige Strukturierungsgebühr i.H.v. EUR 50.000,00 zzgl. USt sowie eine einmalige Mittelverwendungskontrollgebühr (MVK) in Höhe von 0,2 % des Investitions-Limits zzgl. USt. zu zahlen. Diese Entgelte werden aus dem Emissionserlös dieser Schwarmfinanzierung gezahlt. Darüber hinaus fallen im Rahmen der vorliegenden Vermögensanlage keine weiteren Kosten und Provisionen einschließlich sonstiger Leistungen und Entgelte an.

## **10. Nichtvorliegen von maßgeblichen Interessenverflechtungen zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt**

Zwischen dem Emittenten und dem Unternehmen, das die Internet-Dienstleistungsplattform betreibt, besteht keine maßgebliche Interessensverflechtung im Sinne von § 2a Abs. 5 VermAnlG.

## **11. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt**

Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß § 67 Absatz 3 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG), die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung verfolgen. Eine Zeichnung durch professionelle Kunden gemäß § 67 Absatz 2 WpHG und/oder geeignete Gegenparteien gemäß § 67 Absatz 4 i.V.m. § 68 WpHG ist jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Der Anleger muss einen kurzfristigen Anlagehorizont haben, da die Vermögensanlage mit Ablauf der Festlaufzeit gemäß Ziffer 4 endet. Zudem muss der Anleger fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100% des Gesamtbetrages des eingesetzten Kapitals (Totalverlust), zu tragen. Im Falle einer Fremdfinanzierung des Nachrangdarlehenskapitals durch den Anleger kann dies im Einzelfall auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen (siehe Ziffer 5.1). Aufgrund der mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken handelt es sich um eine Vermögensanlage für Anleger mit Kenntnissen und/oder Erfahrungen mit Vermögensanlagen.

## **12. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche von zur Immobilienfinanzierung veräußerten Vermögensanlagen**

Sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen, auch bedingte oder befristete Ansprüche der Anleger gegen den Emittenten aus und im Zusammenhang mit den Nachrangdarlehensverträgen werden schuldrechtlich durch eine nachrangige, selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft von DFI Real Estate Management GmbH & Co. KG, geschäftsansässig Klaus-Bungert-Str. 5, D-40468 Düsseldorf, besichert. Der Haftungsfall tritt ein, wenn der Emittent mit fälligen Verbindlichkeiten unter den Nachrangdarlehensverträgen in Verzug gerät und die Zahlung dieser Verbindlichkeiten beim Emittenten nicht zur Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung führen würde oder diese bereits eingetreten ist. Es gelten jedoch verschiedene haftungsbegrenzende Umstände: Der Bürge muss wegen der qualifizierten Nachrangigkeit der Bürgschaft nicht zahlen, falls eine solche Zahlung bei ihm zur Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung führen würde oder eine solche bereits eingetreten ist. Zudem beträgt der Höchstbetrag, bis zu dem der Bürge maximal haftet EUR 150.000,00. Dingliche Sicherheiten werden nicht bestellt.

## **13. Verkaufspreis sämtlicher in einem Zeitraum von zwölf Monaten angebotenen, verkauften und vollständig getilgten Vermögensanlagen des Emittenten**

Der Verkaufspreis sämtlicher in den letzten zwölf Monaten angebotenen und verkauften Vermögensanlagen des Emittenten beträgt zum 02.12.2024 EUR 1.630.000,00. Die Vermögensanlagen „DFI Zukunftspark Oberfranken“ und „DFI Zukunftspark Oberfranken II“ des Emittenten i.H.v. insgesamt EUR 5.650.000,00 wurden innerhalb der letzten zwölf Monate vollständig getilgt.

## **14. Nichtvorliegen von Nachschusspflichten**

Die Vermögensanlage sieht keine Nachschusspflicht i.S.v. § 5b Abs. 1 VermAnlG für den Anleger vor.

## **15. Angaben zum Mittelverwendungskontrollleur**

Es besteht eine Pflicht zur Bestellung eines Mittelverwendungskontrollleurs nach § 5c VermAnlG. Als Mittelverwendungskontrollleur ist die Vesthaus Rechtsanwälte PartG mbB eine Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung, geschäftsansässig Kleiner Burstah 12, D-20457 Hamburg, eingetragen im Amtsgericht Hamburg unter PR 1384 bestellt, deren vertretungsberechtigter Partner Dr. Max Danzmann ist. Die Geschäftstätigkeit ist die gemeinschaftliche Berufsausübung der Partner als Rechtsanwälte. Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen könnten, liegen nicht vor. Die Gesamtvergütung des Mittelverwendungskontrollleurs beträgt einmalig 0,2 % des Investitions-Limits zzgl. USt. Der Vertrag zwischen dem Emittenten und dem Mittelverwendungskontrollleur gemäß § 5c VermAnlG stellt sicher, dass der Mittelverwendungskontrollleur eine unabhängige Rechtsanwaltskanzlei ist. Seit der erstmaligen Bestellung des Mittelverwendungskontrollleurs durch die Emittenten sind keine zehn Jahre vergangen.

## **16. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells**

Ein Blindpool-Modell i.S.v. § 5b Abs. 2 VermAnlG liegt nicht vor.

## **17. Gesetzliche Hinweise:**

### **17.1 Keine inhaltliche Prüfung durch die BaFin**

Die inhaltliche Richtigkeit dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend "BaFin").

### **17.2 Keine Hinterlegung eines Verkaufsprospekts bei der BaFin**

Für die Vermögensanlage wurde kein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligter Verkaufsprospekt hinterlegt. Weitergehende Informationen erhält der Anleger unmittelbar von dem Anbieter oder Emittenten der Vermögensanlage.

### **17.3 Letzter offengelegter Jahresabschluss des Emittenten**

Der letzte offengelegte Jahresabschluss des Emittenten ist der Jahresabschluss zum 31.12.2023 und ist beim Betreiber des Unternehmensregisters abrufbar unter [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de). Die zukünftig aufgestellten Jahresabschlüsse werden beim Betreiber des Unternehmensregisters unter [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de) offengelegt und abrufbar sein.

## **18. Ansprüche auf der Grundlage einer Angabe in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt**

Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend oder unrichtig ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland, erworben wird.

## **19. Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises:**

Die Bestätigung der Kenntnisnahme des Warnhinweises nach § 13 Absatz 4 Satz 1 VermAnlG wird elektronisch ersetzt und erfolgt gemäß § 15 Absatz 4 VermAnlG vor Vertragsschluss in einer der Unterschriftleistung gleichwertigen Art und Weise (eigenständige Texteingabe gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 Vermögensanlagen-Informationsblatt-Bestätigungsverordnung) auf der Plattform, da für den Vertragsabschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwendet werden.