



DFI Zukunftspark Mittelfranken III

Nachhaltiges Industrie- und Logistikzentrum in Lichtenau

ZINS P.A.

7 %

LAUFZEIT

5 - 8 Monate

FINANZIERUNGSZIEL

1.400.000 €

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.

Eckdaten der Investition



Feste Verzinsung

Anleger profitieren von einer festen Verzinsung von 7% p.a.



Laufzeit

Laufzeit bis 14. September 2025 (ca. 8 Monate; mind. 5 Monate Verzinsung bei vorzeitiger Tilgung des Darlehensnehmers bis zum 14.06.2025)²



Besicherung

Besichert durch eine nachrangige, selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft in Höhe von 200.000 Euro³; darüber hinaus hat der Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital i.H.v. mindestens 440.000 Euro zusätzlich zur Hafteinlage in Höhe von 25.000 Euro in die Darlehensnehmerin, DFI Real Estate 1. GmbH & Co. KG, eingebracht⁴



Projektdetails

- ☆ Neubau eines hochmodernen Logistikparks mit nachhaltigem Baukonzept und Photovoltaikanlage
- ☆ Grundstücksgröße¹ 38.801 m²
- ☆ Logistikerfahrenes und auf Gewerbe- und Industrieimmobilien spezialisiertes Management

Die wichtigsten Fakten zum Immobilienprojekt

Starker strategischer Partner DFI Real Estate Gruppe: Zwei erfolgreiche Exits und Rückführung von mehr als 12,5 Millionen Euro Crowdfunding-Volumen

Neubau eines zukunftsorientierten Logistikparks in strategisch sehr guter Lage mit nachhaltigem Bau- und Gebäudekonzept (Photovoltaikanlage inklusive) sowie DGNB-Gold-Zertifizierung

Kaufvertrag für den Verkauf des Immobilienprojektes bereits mit einem renommierten institutionellen Investor abgeschlossen, der das Objekt nach Fertigstellung übernehmen wird

Mietvertrag mit Single-Tenant abgeschlossen: Langjähriger Mietvertrag mit einem namhaften Importeur eines großen deutschen Lebensmittelhändlers wurde bereits unterzeichnet

Hohes Marktpotenzial: Technisch nachhaltige Lagerflächen sind mittlerweile unverzichtbar, um Nachfrage effizient zu bedienen und zukunftsfähige Geschäftsmodelle zu unterstützen

Aktuelle Expertenstudien gehen davon aus, dass sich die strategischen Entscheidungen der europäischen Industrie positiv auf die Logistikimmobilienmärkte auswirken werden

Logistikerfahrenes Unternehmen mit starkem Track Record: Knapp 8 Mrd. Euro im Transaktions- und Investmentmanagement sowie über 6 Mio. Quadratmeter entwickelten Gewerbe- und Industrieimmobilien

Sämtliche Zinszahlungen sowie die Tilgungen aller bisher über die Plattform finanzierten Investitionsprojekte unseres strategischen Partners DFI Real Estate sind bisher pünktlich und vollständig erfolgt

Das Projekt

DFI ZUKUNFTSPARK MITTELFRANKEN III

Im mittelfränkischen Lichtenau, gelegen in der Metropolregion Nürnberg, realisiert die DFI Real Estate einen zukunftsorientierten Industrie- und Logistikneubau. Dieses Immobilienprojekt, wie alle auf unserem Portal angebotenen Projekte des Darlehensnehmers, ist bereits vorzeitig an einen institutionellen Investor veräußert. Die Finanzierung erfolgt entsprechend auch nur als Zwischenfinanzierung für die Ankaufs- und Errichtungsphase, bis die im Kaufvertrag vereinbarten Meilensteine zur Kaufpreiszahlung des Investors erreicht sind.

Zu den Meilensteinen gehört der Erhalt der Baugenehmigung, der Abschluss eines Mietvertrages mit einem zukünftigen Mieter und der Abschluss eines sog. GU-Vertrags über die vollständige Ausführung der Baumaßnahme. Die ersten beiden Meilensteine wurden durch den Erhalt der Baugenehmigung und des Abschlusses eines langjährigen Single-Tenant-Mietvertrags mit einem namhaften Importeur eines großen deutschen Lebensmittelhändlers wurden bereits erfolgreich erreicht.

Die ca. 20.400 m² große Mietfläche¹ wird gemäß den Ansprüchen des gewonnenen Mieters errichtet. Die Tektur ist bereits eingereicht. Der Logistikpark wird nicht nur mit einem hochmodernen, sondern auch nachhaltigen Gebäudekonzept nach ESG-Kriterien und DGNB-Gold-Zertifizierung realisiert.



Angestrebt ist ein fossilfreier Betrieb durch die Kombination einer Photovoltaikanlage mit Energierückgewinnungssystemen und technischer Gebäudeeffizienz.

Das Team der DFI Real Estate kann einen Track Record von knapp 8 Mrd. Euro sowie 6 Mio. Quadratmeter entwickelte Gewerbe- und Industrieimmobilien vorweisen. Nachhaltigkeit spielt dabei für die DFI Real Estate eine entscheidende Rolle.



Die Lage

Makrolage Landkreis Ansbach

Zentrale Position in Europa: Lichtenau liegt in Mittelfranken, Bayern, und profitiert von seiner Nähe zu bedeutenden europäischen Wirtschaftszentren wie München, Stuttgart, und Frankfurt. Der Projektstandort ist gut angebunden an die deutsch-österreichische und deutsch-tschechische Grenze, was ihn ideal für den internationalen Warenverkehr macht.

Der zukünftige Logistikpark befindet sich im Landkreis Ansbach und ist Teil der Metropolregion Nürnberg. Aktuell leben im Landkreis Ansbach fast 190.000 Einwohner. Flächenmäßig ist Ansbach der größte Landkreis Bayerns. Die Wirtschaft ist durch viele kleine und mittlere Unternehmen geprägt. Zu den wichtigsten Branchen zählen diverse IT-Firmen und die kunststoffverarbeitende Industrie. In Ansbach ist unter anderem eine der größten Kunststoffspritzereien Europas ansässig. Nürnberg liegt ca. 49 Kilometer vom Projektstandort entfernt.



Mikrolage Lichtenau

Lichtenau im Landkreis Ansbach ist in 25 Gemeindeteile untergliedert und ist Teil des Regierungsbezirks Mittelfranken. Ein bis heute ansässiges Photovoltaikunternehmen wurde bundesweit als erster Solarinstallateur mit zertifiziertem Umweltmanagementsystem bekannt. Lichtenau punktet vor allem durch eine bereits ansässige Gewerbe- und Industriestruktur mit lokalen Standortvorteilen. Der Standort profitiert außerdem von seiner exzellenten Autobahnanbindung, wodurch der Großraum Nürnberg in kurzer Zeit erreicht werden kann. Bayern gehört zu den führenden Wirtschaftsregionen Europas mit hoher Exportquote und starker Industriebasis (Automotive, Maschinenbau, Elektrotechnik). Die Region bietet Zugang zu qualifizierten Arbeitskräften für logistische und administrative Tätigkeiten.

Verkehrsanbindung

Die wichtigste Verbindung ist die Autobahn A6, die von der französischen Grenze bei Saarbrücken über Nürnberg bis zur tschechischen Grenze führt. In etwa 30 Minuten Fahrzeit erreicht man auch die beiden Nord-Süd-Achsen, die A3 und A9. Eines der wichtigsten Güterverkehrszentren Europas, der „bayernhafen Nürnberg“, befindet sich ebenfalls ca. 30 Minuten mit dem Auto vom Projektstandort entfernt. Als Drehscheibe für Im- und Export verbindet das Zentrum effizient die Binnenschifffahrt sowie den Bahn- und Lkw-Verkehr. Der nächstgelegene Verkehrsflughafen in Nürnberg liegt ca. 50 Autominuten entfernt.

Infrastruktur

Der Projektstandort liegt ungefähr 3 Kilometer vom Lichtenauer Zentrum entfernt. In der benachbarten Gemeinde Sachsen bei Ansbach befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte und Paketshops. Eine Lkw-geeignete Tankstelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Projektareals. Das Grundstück ist außerdem direkt an die A6 angebunden und dadurch unmittelbar mit dem angrenzenden Gewerbegebiet, welches ca. 125.000 m² umfasst, vernetzt. Die Bezugsregion zeichnet sich durch ein gut ausgebildetes Arbeitskräfteangebot aus.



Das Umfeld



Entfernungen



A6:
ca. 500 m



Nürnberg:
ca. 49 km



Bahnhof Ansbach:
ca. 11 km



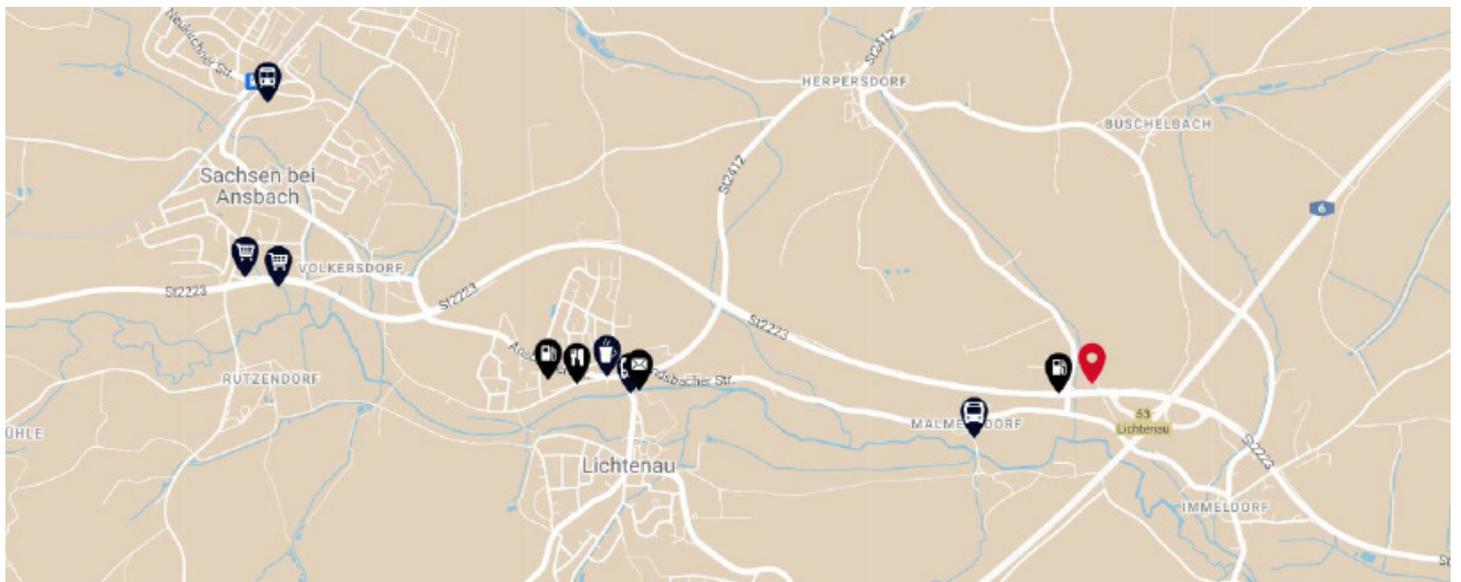
Flughafen Nürnberg:
ca. 66 km



Ansbach:
ca. 11 km

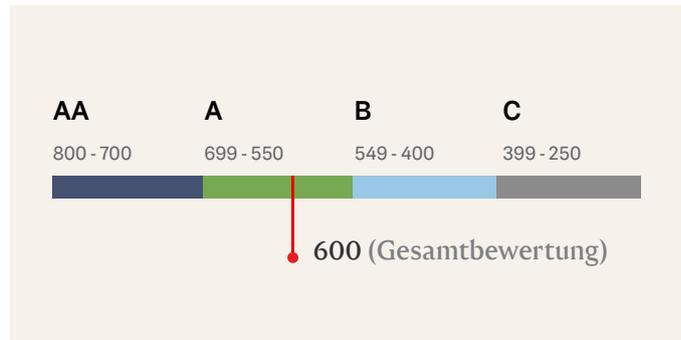


"bayernhafen Nürnberg"
ca. 46 km



Unsere Analyse

Die Gesamtbewertung des Investitionsprojektes 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.



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

Die Analysebereiche im Detail:

Markt

■ (A: 575)

Der Landkreis Ansbach zeigt positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Prognostiziert wird, dass bis 2026 die Bruttowertschöpfung in allen Branchen (produzierendes Gewerbe, Dienstleistung sowie Handel/Verkehr) kontinuierlich steigt. In der Bezugsregion lag das Niveau der neu errichteten Flächen von Logistikimmobilien in den vergangenen Jahren auf einem hohen Niveau, von einer zunehmenden Aktivität auf dem Logistikmarkt ist auszugehen. (Gewichtung 15 %)

Standort

■ (A: 625)

Das Grundstück ist durch die Ausfahrt zur A6 hervorragend angebunden. Die Ausfahrt liegt direkt am Grundstück und ist schnell zu erreichen. Der schnelle Anschluss an überregionale Verkehrsverbindungen, den Großraum Nürnberg sowie weiteren Industrie- und Logistikregionen ist durch die vorhandene Autobahn gegeben. Der Projektstandort ist vor allem durch gewerbliche Nutzung ohne Wohnbebauung geprägt: Die Industrie- und Logistikhalle fügt sich ideal in das bereits bestehende Gewerbegebiet im Osten von Lichtenau ein. (Gewichtung 10 %)

Bauvorhaben

■ (A: 695)

Das Grundstück ist für die Bebauung gut geeignet. Die geplante Industrie- und Logistikhalle überzeugt außerdem durch eine hohe Flexibilität: In allen Gebäuden sind flexible Grundrisslösungen aufgrund der Skelettbauweise ohne größere Aufwendungen möglich, was auch spätere Neuvermietungen vereinfacht. 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 nach Anpassungen plausibel. (Gewichtung 25 %)

Wirtschaftlichkeit

■ (A: 604)

Es wurde ein langfristiger Mietvertrag mit einem Single-Tenant abgeschlossen: Der namhafte Importeur eines großen deutschen Lebensmittelhändlers hat einen langjährigen Mietvertrag unterzeichnet. Die Kalkulation des Projektentwicklers ist plausibel, auch wenn dieser 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 dürften sich die langjährigen Erfahrungen des Managements positiv auf das Projekt auswirken. (Gewichtung 50 %)

Unser Analysekonzept

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 Mittelfranken III" 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 Mittelfranken III“ 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-Dilligence 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. Weder der Plattformbetreiber noch externe Gutachter beurteilen die Bonität des Projektträgers oder des Projektentwicklers. Sie überprüfen 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

GESAMTKALKULATION

IMMOBILIENPROJEKT DFI ZUKUNFTSPARK MITTELFRANKEN

Kosten⁵

Gesamtinvestitionskosten	27.505.000 €
Grundstück, Bau- und Nebenkosten	23.278.043 €
Unvorhergesehenes	446.898 €
Kapitalkosten	1.644.772 €
Sonstige Kosten	2.135.287 €

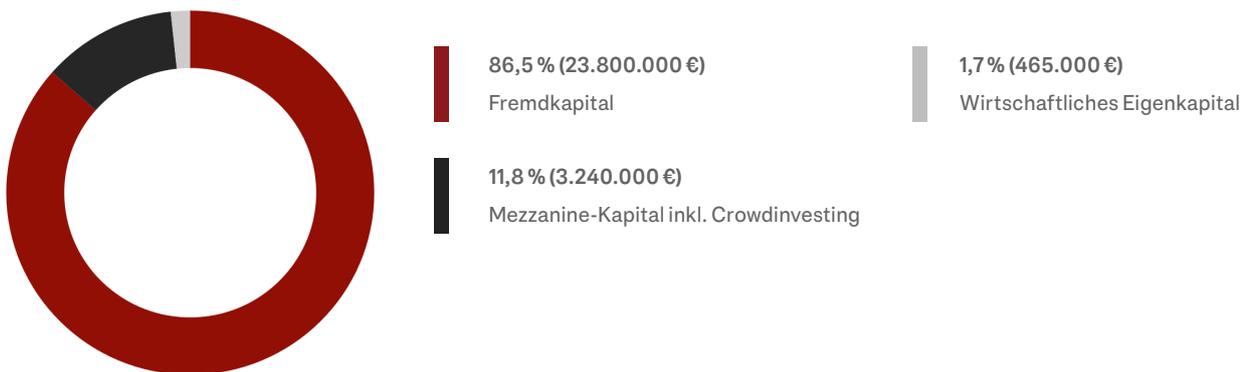
Vertraglich festgelegter Ertrag gemäß Projektträger^{5/6}

Marktwert (inkl. Stellplätze)	ca. 32.700.000€
--------------------------------------	------------------------



Mittelherkunft

Fremdkapital	23.800.000 €	86,5%
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	3.240.000 €	11,8%
Wirtschaftliches Eigenkapital ⁴	465.000 €	1,7%
Gesamt	27.505.000 €	100%



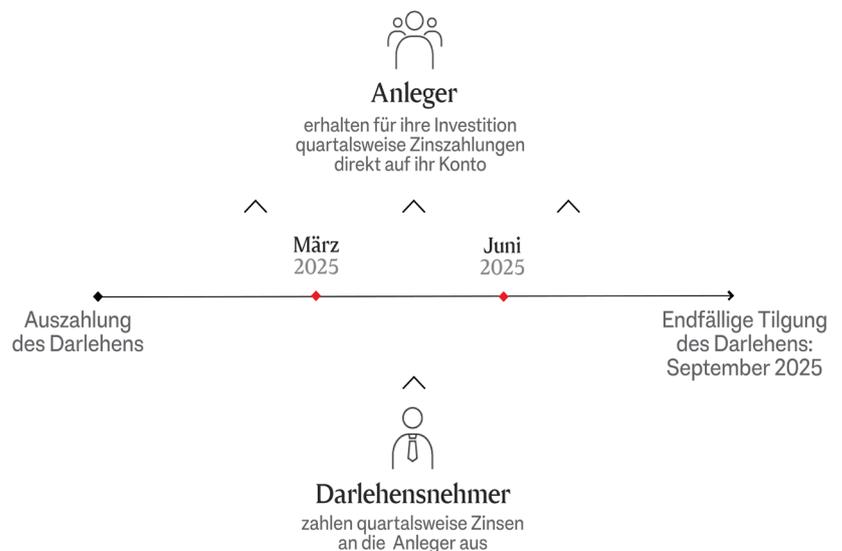
Das gesamte Projektvolumen für den "DFI Zukunftspark Mittelfranken III" beträgt 27.505.000 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes ist geplant, 23.800.000 Euro als Fremdkapital aufzunehmen. Insgesamt bis zu 3.240.000 Euro Mezzanine-Kapital werden innerhalb mehrerer Projektkampagnen über die Investoren sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. 465.000 Euro, inklusive Hafteinlage in Höhe von 25.000 Euro, bringt der Projektentwickler als wirtschaftliches Eigenkapital⁴ 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 14.06.2025 sind die Zinsen bis einschließlich zum 14.06.2025 zu zahlen; oder b) nach dem 14.06.2025 sind die Zinsen bis einschließlich zum 14.09.2025 zu zahlen.



Projektentwickler

DFI REAL ESTATE

Driving Future Innovation: Die DFI Real Estate Gruppe 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.

Für die Entwicklung des Immobilienprojektes DFI Zukunftspark Mittelfranken wurde die Objektgesellschaft DFI Real Estate Lichtenau GmbH & Co. KG gegründet. Emittentin und Darlehensnehmerin ist die Muttergesellschaft DFI Real Estate 1. GmbH & Co. KG. Beide Gesellschaften sind Teil der DFI Real Estate Gruppe.



Andreas Fleischer

Geschäftsführender Gesellschafter der DFI Real Estate 1. GmbH & Co. KG

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

Ergänzungen

Alle dargestellten Informationen wurden vom Darlehensnehmer (als Emittent & Anbieter) mit Stand vom 05.12.2024 zur Verfügung gestellt und entsprechen dem Stand zu diesem Stichtag. Änderungen nach dem Stichtag oder zukünftig können sich ergeben. Der Darlehensnehmer ist alleiniger Verantwortlicher für den Inhalt und die Richtigkeit der Informationen.

Fußnoten:

- 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) 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 14.06.2025 sind die Zinsen bis einschließlich zum 14.06.2025 zu zahlen; oder b) nach dem 14.06.2025 sind die Zinsen bis einschließlich zum 14.09.2025 zu zahlen.
- 3) 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).
- 4) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt i. H. v. 440.000 Euro, zusätzlich zur Hafteinlage in Höhe von 25.000 Euro, und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar.
- 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; ©Pixabay



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 1. 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

