



Solarpark Warder III

Erfolgreich fertiggestellt und kurz vor Inbetriebnahme

ZINS P.A.

6,0 %

LAUFZEIT

4-10 Monate

FINANZIERUNGSZIEL

1.000.000 €

ANLAGEKLASSE

AA



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 6,0 % p.a. sofort ab Geld-eingang



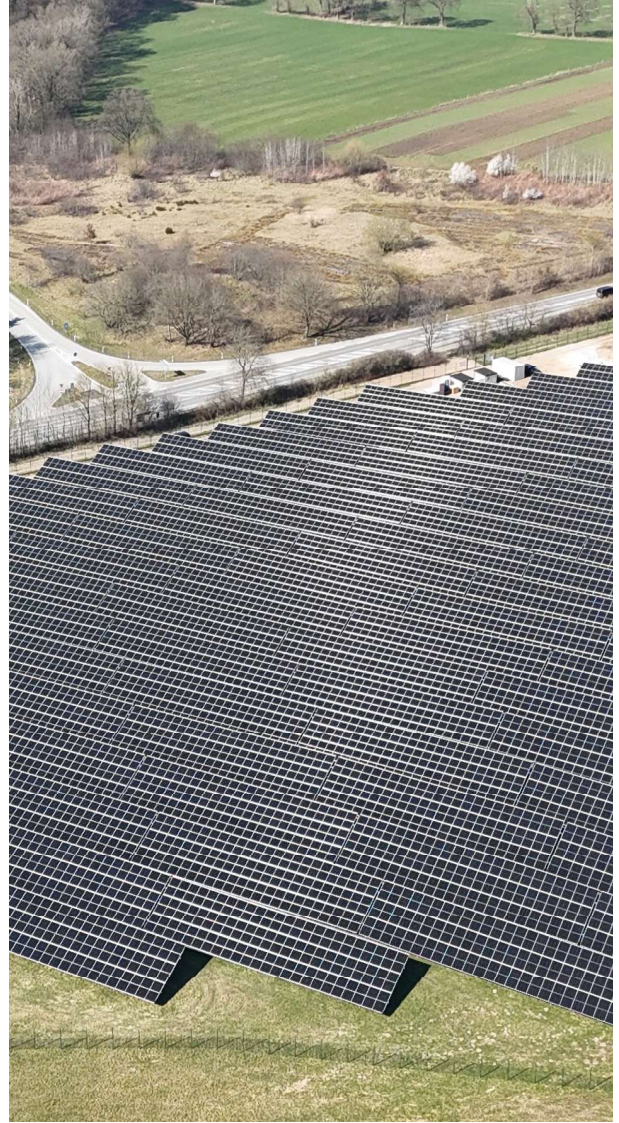
Laufzeit

Laufzeit bis 30.04.2026 (ca. 10 Monate; 7 Monate Verzinsung bei vorzeitiger Tilgung des Darlehens bis zum 30. Januar 2026; mind. 4 Monate Verzinsung bei vorzeitiger Tilgung des Darlehensnehmers bis zum 30. Oktober 2025)²



Besicherung

Besichert durch eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der Kommanditistin, der FOX ON ENERGY GmbH, in Höhe von 50.000 Euro³; zusätzlich hat die FOX ON ENERGY GmbH wirtschaftliches Eigenkapital in Höhe von mindestens 1.500.000 Euro in die Darlehensnehmerin, FOX ON Energy 4 GmbH & Co. KG, eingebracht⁴



Die wichtigsten Fakten zum Investitionsprojekt

Attraktive Rendite – Sichern Sie sich 6% Zinsen p.a.

Reduziertes Risikoprofil – der Solarpark Warder ist **erfolgreich fertiggestellt** und wird voraussichtlich in der KW 26 an das Stromnetz angeschlossen. Der bereits erhaltene EEG-Zuschlag in Höhe von 5,18 ct/kWh unterstreicht zudem die wirtschaftliche Stabilität des Projekts.

Erfahrener Partner – Die Green FOX Energy ist ein erfahrener Projektentwickler und Bestandshalter von Solaranlagen mit starkem Track Record: Der bereits hier finanzierte Solarpark Eyendorf wurde in nur vier Monaten erfolgreich ans Netz gebracht und die benötigte Finanzierung vorzeitig zurückgeführt.

Klarer Beitrag zum Klimaschutz – Mit über **11 MWp Nennleistung** erzeugt die Anlage jährlich mehr als **11 Millionen kWh Strom**. Das reicht für die Versorgung von bis zu 3.250 Haushalten. Gleichzeitig werden rund **7.700 Tonnen CO₂e pro Jahr eingespart**.¹

Viele Sonnenstunden – Im Jahr 2023 wurden in Schleswig-Holstein rund 1.500 bis 1.700 Sonnenstunden gemessen, was stabile Bedingungen für den wirtschaftlichen Betrieb von Photovoltaikanlagen schafft. Schleswig-Holstein gehört bundesweit zu den führenden Regionen beim Ausbau regenerativer Energiequellen.

Zuverlässige Zahlungen – **Sämtliche Zins- und Tilgungszahlungen** aus Projekten der Green FOX Energy sind bisher **pünktlich und vollständig erfolgt**.

Solarpark Warder III

ERNEUERBARE ENERGIE FÜR BIS ZU 3.250 HAUSHALTE

Die Photovoltaikanlage im schleswig-holsteinischen Warder mit einer Nennleistung von über 11 Megawatt-Peak wurde im Mai 2025 EEG-konform in Betrieb genommen. Errichtet wurde das Projekt von der ON Energy Solarprojekt Drei GmbH & Co. KG, einer Projektgesellschaft der FOX ON Energy 4 GmbH & Co. KG. Mittelbare Mehrheitsgesellschaftlerin ist die Green FOX Energy GmbH. Die Anlage umfasst insgesamt mehr als 18.500 Solarmodule und kann künftig jährlich über 3.250 Haushalte mit Strom versorgen – ein wichtiger Beitrag zur Energiewende und zur Reduktion von Treibhausgasen.

Der Bau des Solarparks Warder ist abgeschlossen. Die finale Inbetriebnahme des PV-Parks soll in den kommenden Wochen erfolgen, wonach der erzeugte Strom regulär in das öffentliche Netz eingespeist wird. Über eine 1,8 km lange Trasse ist der Solarpark an das Umspannwerk der SH Netz angeschlossen. Schleswig-Holstein verzeichnete im Jahr 2023 durchschnittlich 1.500 bis 1.700 Sonnenstunden. Der in der Wirtschaftlichkeitsanalyse zugrunde gelegte Marktpreis für Solarstrom in der Direktvermarktung liegt bei durchschnittlich 6,44 ct/kWh. In den letzten 24 Monaten wurde ein mittlerer Wert von 7,70 ct/kWh erzielt. Die prognostizierten Einnahmen gelten damit als marktüblich. Im Rahmen der Energiewende strebt die Bundesregierung an, bis 2030 rund 80 Prozent des Bruttostromverbrauchs aus erneuerbaren Energien zu decken – Projekte wie dieses leisten dazu einen wichtigen Beitrag.

Anleger beteiligen sich an einem fertiggestellten Projekt, dessen EEG-konforme Inbetriebnahme bereits erfolgt ist und das zeitnah final in Betrieb genommen wird. Die



Kapitalaufnahme dient der Refinanzierung zuvor eingesetzter Eigenmittel und stärkt die Kapitalstruktur – bei gleichzeitig deutlich reduziertem Projektrisiko.



Die Lage

Lage im Herzens Schleswig-Holsteins

Warder liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde – eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung und verkehrsgünstig zwischen den Städten Neumünster und Rendsburg. Die Region vereint naturnahe Gegebenheiten mit einer stabilen Infrastruktur und bietet günstige Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien.

Schleswig-Holstein gehört bundesweit zu den führenden Regionen beim Ausbau regenerativer Energiequellen. Im Jahr 2023 wurden hier durchschnittlich 1.500 bis 1.700 Sonnenstunden gezählt – ein solides Niveau für die wirtschaftliche Nutzung von Photovoltaik. Auch die vergleichsweise günstigen Flächenpreise im ländlichen Raum machen Warder zu einem attraktiven Standort für Solarprojekte.



Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Warder liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A7 und ist somit gut erreichbar – auch für Wartungsarbeiten an der Anlage. Die örtlichen Rahmenbedingungen bieten optimale Voraussetzungen für ein effizientes Solarprojekt.

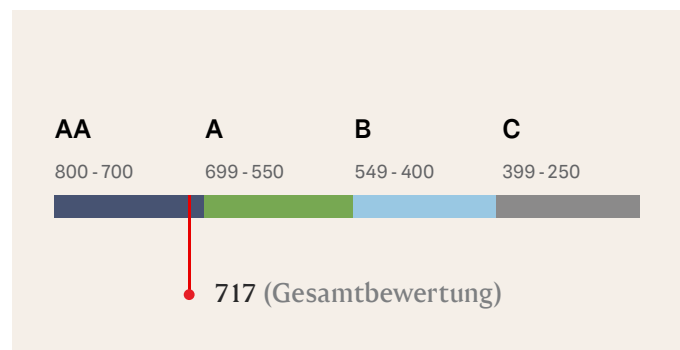
Die Photovoltaikanlage wird auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet. Die Module sind

nach Süden ausgerichtet, um die Sonneneinstrahlung bestmöglich zu nutzen.



Unsere Analyse

Die Gesamtbewertung des Investitionsprojektes ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter der sonnensichere Standort sowie der wachsende Zweitmarkt für Photovoltaikanlagen.



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

Die Analysebereiche im Detail:

Markt

■ (AA: 710)

Der Markt für Photovoltaikanlagen verzeichnet weiterhin starkes Wachstum. Die Bundesregierung plant, die installierte PV-Leistung von derzeit rund 81 GW auf 215 GW bis 2030 mehr als zu verdoppeln – ein Ziel, das durch ambitionierte energiepolitische Maßnahmen unterstützt wird. Besonders attraktiv ist der PV-Markt in Schleswig-Holstein: Im Jahr 2023 verzeichnete das Bundesland mit +27,7 % einen der höchsten Zubauraten Deutschlands. Die PV-Anlage in Warder profitiert direkt von dieser Dynamik und den geplanten Ausbauzielen. (Gewichtung 15 %)

Standort

■ (A: 600)

Der Standort in der Gemeinde Warder wird als gut bewertet. Die mittlere Sonneneinstrahlung beträgt laut Gutachten etwa 1.031 kWh/m² pro Jahr, was für Norddeutschland ein überdurchschnittlicher Wert ist. Die Fläche ist optimal für die Nutzung von Photovoltaik geeignet: Sie ist topografisch eben und weist keine relevanten Verschattungen auf. Die Fläche ist über einen Nutzungsvertrag langfristig gepachtet und durch die Lage an der Autobahn 7 ist eine gute Erreichbarkeit für Wartungsarbeiten gegeben. (Gewichtung: 15 %)

Objekt

■ (A: 780)

Der Bau der Photovoltaikanlage im schleswig-holsteinischen Warder wurde erfolgreich abgeschlossen. Die EEG-konforme Inbetriebnahme erfolgte bereits im Mai 2025. Die Anlage mit einer Nennleistung von über 11 Megawatt-Peak wird voraussichtlich nach der finalen Inbetriebnahme zeitnah Strom in das öffentliche Netz einspeisen. Die Anlage besteht aus mehr als 18.500 Solarmodulen, ergänzt durch 36 Wechselrichter und vier Trafostationen. Über die rund 1,8 Kilometer lange Anschlussstrecke ist die Netzübergabestation angebunden. (Gewichtung 30 %)

Wirtschaftlichkeit

■ (AA: 715)

Die Wirtschaftlichkeit der Anlage wird im Gutachten als sehr positiv eingeschätzt. Mit der EEG-konformen Inbetriebnahme im Mai 2025 und dem bereits gesicherten Netzanschluss sind wesentliche Kostenrisiken der Bauphase entfallen. Die finale Inbetriebnahme steht noch aus und wird zeitnah erwartet. Die Nutzung einer fixen EEG-Vergütung in Höhe von 5,18 ct/kWh über 20 Jahre bietet eine stabile Grundlage der Einnahmen. Dieser Vergütungssatz liegt oberhalb des mengengewichteten Mittels der letzten Ausschreibungsrunde im Dezember 2024 (4,76 ct/kWh). Zusätzliche Erlöse werden durch die Direktvermarktung des erzeugten Solarstroms erzielt, was die Einnahmepotenziale weiter stärkt. Vorliegende Garantien zur Sicherung der Anlagenperformance stützen die langfristige Ertragssituation. Insgesamt bietet die Anlage damit attraktive Renditeperspektiven bei gleichzeitig reduziertem Projektrisiko. (Gewichtung 40 %)

Unser Analysekonzept

SOLARPARK WARDER III

Das Solarprojekt wurde, wie alle unsere Immobilienprojekte, von uns und einem starken Partner analysiert. Der Analyse liegt ein eigens von Engel & Völkers Digital Invest für die Finanzierung von Solarprojekten entwickeltes, einzigartiges Konzept zugrunde.

Die oben dargestellte Einschätzung des Investitionsprojektes "Solarpark Warder III" wurde von EV Digital Invest AG alleinverantwortlich verfasst. Diese basiert auf unserer Expertise sowie dem Expertenwissen von etablierten Partnern wie dem Bewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH.

Die Einschätzung bzgl. der dritten Tranche und somit bzgl. des Investitionsprojektes „Solarpark Warder III“ hat EV Digital Invest AG ohne erneute Einbeziehung des genannten Partners alleinverantwortlich verfasst. Dabei hat EV Digital Invest AG die externen Bewertungen und Beurteilungen des Partners 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-, Standort- und Projektanalyse
durch das Immobilienbewertungs- und
Marktforschungsunternehmen
bulwiengesa appraisal GmbH



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

PROJEKTKALKULATION

Kosten⁵

Gesamtinvestitionskosten	ca. 5.950.000 €
--------------------------	-----------------

Geplante Erlöse gemäß Projektträger^{5/6}

Einnahmen (Marktwert + Reinertrag)	ca. 8.480.000 €
------------------------------------	-----------------

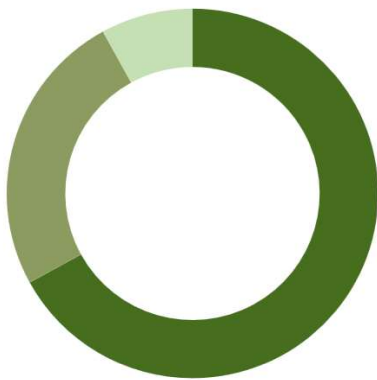
Progn. Werte gemäß Analyse^{5/6}

Einnahmen (Marktwert + Reinertrag)	ca. 8.215.000 €
------------------------------------	-----------------



Mittelherkunft

Whole-Loan-Finanzierung inkl. Crowdfunding	bis zu 3.980.000€	67 %
Wirtschaftliches Eigenkapital ⁴	1.500.000 €	25 %
Reinertrag (über die Darlehenslaufzeit)	ca. 470.000 €	8 %
Gesamt	ca. 5.950.000 €	100 %



67 % (3.980.000 €)

Whole-Loan-Finanzierung inkl. Crowdfunding

25 % (1.500.000 €)

Wirtschaftliches Eigenkapital⁴

8 % (ca. 470.000€)

Reinertrag (über die Darlehenslaufzeit)

Das gesamte Projektvolumen für den "Solarpark Warder" beträgt ca. 5.950.000 Euro.

Die Whole-Loan-Finanzierung des Objektes wird mit insgesamt bis zu 3.980.000 Euro Kapital über die Investoren finanziert. Zusätzlich stehen dem Projektentwickler ca. 1.500.000 Euro wirtschaftliches Eigenkapital⁴ zur Verfügung. Weitere ca. 470.000 Euro werden durch erzielte Reinerträge über die Darlehenslaufzeit gedeckt.

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 Anleger auszuzahlen.

Im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, dem Anleger Zinsen gemäß nachfolgend a) bis c) zu zahlen: Für eine Kündigung a) bis einschließlich zum 30.10.2025 sind die Zinsen bis einschließlich zum 30.10.2025 zu zahlen; oder b) nach dem 30.10.2025 und bis einschließlich zum 30.01.2026 sind die Zinsen bis einschließlich zum 30.01.2026 zu zahlen; oder c) nach dem 30.01.2026 sind die Zinsen bis einschließlich zum 30.04.2026 zu zahlen.

Projektentwickler

Die Projektgesellschaft ON Energy Solarprojekt Drei GmbH & Co. KG ist eine 100-prozentige Tochter der FOX ON Energy 4 GmbH & Co. KG. Mittelbare Mehrheitsgesellschafterin ist die Green FOX Energy GmbH.

Die Green FOX Energy GmbH ist ein unabhängiger Entwickler, Stromerzeuger und Bestandshalter für Erneuerbare Energie-Anlagen. Das Unternehmen mit Sitz in Hamburg entwickelt, erwirbt und betreibt leistungsstarke Anlagen über alle Projektphasen hinweg. Der Fokus liegt auf Solar- und Windenergie- sowie Speicheranlagen vornehmlich in Deutschland.

Ziel ist es, stabile planbare Erträge durch langfristige Stromabnahmeverträge oder feste Einspeisevergütungen zu erwirtschaften. Das Team der Green FOX Energy vereint Branchenerfahrung, Entwicklungs- und Finanzierungsexpertise im Bereich Erneuerbare Energien mit einem Track Record von mehr als 2,5 Gigawatt. Die Green FOX Energy fördert eine sichere und saubere Energieversorgung und leistet einen Mehrwert für eine nachhaltig grüne Zukunft. Die Green FOX Energy ist Teil der FOX Group, eine unternehmerisch orientierte, unabhängige Hamburger Beteiligungsgesellschaft und Company Builder in den Bereichen Immobilien, Infrastruktur, Erneuerbare Energien sowie digitale Geschäftsmodelle.

Ansprechpartner



Sven Meißner

Geschäftsführer Green FOX Energy GmbH

Sven Meißner steht seit Oktober 2023 an der Spitze der Green FOX Energy GmbH. Zuletzt war er als Vorstand der Aves One AG tätig – und damit stark an der Entwicklung der Aves One AG zu einem führenden Unternehmen im europäischen Schienengüterverkehrsmarkt beteiligt.

Sven Meißner profitiert von fundierten Kapitalmarktkenntnissen und Erfahrungen im Beteiligungsgeschäft in Sektoren wie Immobilien, Transport und Logistik, Erneuerbare Energien und Cleantech.

Bereits seit Mitte der 2000er Jahre war Sven Meißner an PV- und Windenergie-Gesellschaften beteiligt sowie mit dem Aufbau von PV- und Windenergie-Bestand befasst.

Emmitent & Anbieter

FOX ON Energy 4 GmbH & Co. KG
Große Elbstr. 61
22767 Hamburg
Deutschland

Ergänzungen

Alle dargestellten Informationen wurden vom Darlehensnehmer (als Emittent & Anbieter) mit Stand vom 05.06.2025 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, es können sich Abweichungen ergeben.
- 2) Im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, dem Anleger Zinsen gemäß nachfolgend a) bis c) zu zahlen: Für eine Kündigung a) bis einschließlich zum 30.10.2025 sind die Zinsen bis einschließlich zum 30.10.2025 zu zahlen; oder b) nach dem 30.10.2025 und bis einschließlich zum 30.01.2026 sind die Zinsen bis einschließlich zum 30.01.2026 zu zahlen; oder c) nach dem 30.01.2026 sind die Zinsen bis einschließlich zum 30.04.2026 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) Der Kommanditist wird während der Darlehenslaufzeit immer mit mind. EUR 1.500.000 wirtschaftlichem Eigenkapital beteiligt sein. Dies sind Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt i. H. v. mindestens 1.500.000 Euro und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Anlagebasisinformationsblatt (Key Investor Information Sheet - KIIS).
- 5) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers für den Solarpark 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; © Green FOX Energy GmbH; © 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

FOX ON Energy 4 GmbH & Co. KG
Große Elbstr. 61
22767 Hamburg
Deutschland

Schwarmfinanzierungsdiensleister 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

