

ANLAGEBASISINFORMATIONSBLATT

gem. Art. 23 ECSP-VO

Nachhaltiges Logistikzentrum in Bayern

Dieses Schwarmfinanzierungsangebot wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bzw. der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) weder geprüft noch genehmigt.

Die Angemessenheit Ihrer Erfahrung und Ihres Wissens wurde nicht zwangsläufig bewertet, bevor Ihnen der Zugang zu dieser Anlage gewährt wurde.

Wenn Sie diese Anlage tätigen, übernehmen Sie alle damit verbundenen Risiken, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes.

Risikowarnung

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 eingerichteten Einlagensicherungssysteme geschützt¹. Ihre Anlage ist auch nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates² geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.

Sie erhalten möglicherweise keine Rendite aus Ihrer Anlage.

Es handelt sich hierbei nicht um ein Sparprodukt, und wir raten Ihnen, nicht mehr als 10 % Ihres Reinvermögens in Schwarmfinanzierungsprojekten anzulegen.

Sie werden die Anlageinstrumente möglicherweise nicht jederzeit verkaufen können. Selbst wenn Sie sie verkaufen können, können Sie doch Verluste erleiden.

Vorvertragliche Bedenkzeit für nicht kundige Anleger

Nicht kundigen Anlegern steht eine Bedenkzeit zu, während der sie ihr Anlageangebot oder die Bekundung ihres Interesses am Schwarmfinanzierungsangebot ohne Begründung und ohne Vertragsstrafe jederzeit widerrufen können.

Die Bedenkzeit beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem das Anlageangebot oder die Interessenbekundung des potenziellen nicht kundigen Anlegers erfolgt, und läuft vier Kalendertage danach ab. Nach Abgabe des Anlageangebots erhält der nicht kundige Anleger per E-Mail die Information, dass die Bedenkzeit begonnen hat und wie der Widerruf erfolgen kann. Der Widerruf kann schriftlich ohne Angabe von Gründen per E-Mail an info@ev-digitalinvest.de erfolgen. Im Falle des fristgerechten Widerrufs wird das Anlageangebot nicht berücksichtigt und eine wirksame Zeichnung kommt nicht zustande.

Überblick über das Schwarmfinanzierungsangebot

Kennung des Angebots	391200MDVG1F0I9J0511 - EVDI1168
Projekträger und Projekttitel	DFI Real Estate 4. GmbH & Co. KG, Nachhaltiges Logistikzentrum in Bayern
Art des Angebots und Art des Instruments	Kapitalaufnahme in Form von Darlehen
Zielbetrag	1.090.000,00 EUR
Frist	02.07.2025

Teil A: Informationen über den/die Projekträger und das Schwarmfinanzierungsprojekt

a)	PROJEKTRÄGER UND SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKT
	Identität: DFI Real Estate 4. GmbH & Co. KG, Deutschland, Amtsgericht Düsseldorf HRA 26702
	Rechtsform: Kommanditgesellschaft
	Kontaktdaten: Klaus-Bungert-Str. 5, D-40468 Düsseldorf; Tel.: +49 211 - 5459 16-0; E-Mail: info@dfi-re.com
	Eigentumsverhältnisse: In Bezug auf den Projekträger haben seit seiner Gründung keine Anteilsübertragungen stattgefunden. Die Beteiligungsverhältnisse am Projekträger stellen sich zur Zeit wie folgt dar: Persönlich haftender Gesellschafter (Komplementär): DFI Real Estate Projekt Verwaltungs GmbH, Düsseldorf (Amtsgericht Düsseldorf HRB 95735) – Beteiligt zu 0% am Projekträger Kommanditist: DFI Real Estate Management GmbH & Co. KG, Düsseldorf (Amtsgericht Düsseldorf HRA 26674), Hafeinlage: 100,00 EUR – Beteiligt zu 100% am Projekträger
	Management: Der Projekträger wird vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter, die DFI Real Estate Projekt Verwaltungs GmbH, Düsseldorf (Amtsgericht Düsseldorf HRB 95735), diese vertreten durch ihre einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Andreas Fleischer, Ratingen, geb. am 05.02.1973 und Herrn Reinhard Hahn, Hamburg, geb. am 29.05.1967

¹ Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Einlagensicherungssysteme (ABl. L 173 vom 12.6.2014, S. 149).

² Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl. L 84 vom 26.3.1997, S. 22).

b)	<p>VERANTWORTUNG FÜR DIE IN DIESEM ANLAGEBASISINFORMATIONENBLATT ENTHALTENEN INFORMATIONEN</p> <p>Der Projektträger erklärt, dass seines Wissens keine Informationen ausgelassen wurden oder sachlich irreführend oder unrichtig sind. Der Projektträger ist für die Ausarbeitung dieses Anlagebasisinformationsblatts verantwortlich.</p> <p>Verantwortlich für die in diesem Anlagebasisinformationsblatt enthaltenen Informationen ist der Projektträger, vertreten durch seinen persönlich haftenden Gesellschafter, die DFI Real Estate Verwaltungs GmbH, Düsseldorf, diese – in diesem Fall – wiederum vertreten durch ihren einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Reinhard Hahn, Ratingen.</p> <p>Die Erklärung der genannten Personen zu ihrer Verantwortung für die in diesem Anlagebasisinformationsblatt enthaltenen Informationen gemäß Artikel 23 Absatz 9 der Verordnung (EU) 2020/1503 des Europäischen Parlaments und des Rates³ ist diesem Dokument als Anhang A beigefügt.</p>																														
c)	<p>HAUPTTÄTIGKEITEN DES PROJEKTRÄGERS, ANGEBOTENE PRODUKTE ODER DIENSTLEISTUNGEN DES PROJEKTRÄGERS</p> <p>Haupttätigkeit des Projektträgers ist das Halten und Verwalten sowie der An- und Verkauf von Immobilien, insbesondere Logistik-Immobilien und Gewerbeparks. Der Projektträger verfolgt die Strategie, die Geschäftstätigkeit der DFI Real Estate Hof GmbH & Co. KG, 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.</p>																														
d)	<p>HYPERLINK ZU DEN JÜNGSTEN JAHRESABSCHLÜSSEN DES PROJEKTRÄGERS</p> <p>Der Jahresabschluss 2023 des Projektträgers ist unter www.unternehmensregister.de unter Angabe des Projektträgers in der „Schnellsuche“ abrufbar. Der Jahresabschluss 2024 ist zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Schwarmfinanzierungsangebots noch nicht veröffentlicht.</p>																														
e)	<p>DIE WICHTIGSTEN NACH JAHREN AUFGESCHLÜSSELTEN FINANZWIRTSCHAFTLICHEN ZAHLEN UND KENNZIFFERN DES PROJEKTRÄGERS FÜR DIE LETZTEN DREI JAHRE</p> <p>Im Folgenden sind die wichtigsten finanzwirtschaftlichen Zahlen und Kennziffern des Projektträgers dargestellt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Umsatz</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td rowspan="6">Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Schwarmfinanzierungsangebots wurde der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2024 noch nicht offengelegt.</td> </tr> <tr> <td>Jahresüberschuss</td> <td>-2.967,91 EUR</td> <td>-204.071,43 EUR</td> <td>-174.112,03 EUR</td> </tr> <tr> <td>Gesamtvermögen</td> <td>606.745,56 EUR</td> <td>6.133.665,85 EUR</td> <td>7.748.717,90 EUR</td> </tr> <tr> <td>Nettoverbindlichkeiten</td> <td>443,00 EUR</td> <td>6.117.105,85 EUR</td> <td>7.737.388,70 EUR</td> </tr> <tr> <td>Eigenkapitalquote</td> <td>3,65 %</td> <td>- 2,97 %</td> <td>0,00 %</td> </tr> <tr> <td>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</td> <td>-2.322,35 EUR</td> <td>68.965,25 EUR</td> <td>-174.173,56 EUR</td> </tr> </tbody> </table>		2021	2022	2023	2024	Umsatz	0	0	0	Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Schwarmfinanzierungsangebots wurde der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2024 noch nicht offengelegt.	Jahresüberschuss	-2.967,91 EUR	-204.071,43 EUR	-174.112,03 EUR	Gesamtvermögen	606.745,56 EUR	6.133.665,85 EUR	7.748.717,90 EUR	Nettoverbindlichkeiten	443,00 EUR	6.117.105,85 EUR	7.737.388,70 EUR	Eigenkapitalquote	3,65 %	- 2,97 %	0,00 %	Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-2.322,35 EUR	68.965,25 EUR	-174.173,56 EUR
	2021	2022	2023	2024																											
Umsatz	0	0	0	Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Schwarmfinanzierungsangebots wurde der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2024 noch nicht offengelegt.																											
Jahresüberschuss	-2.967,91 EUR	-204.071,43 EUR	-174.112,03 EUR																												
Gesamtvermögen	606.745,56 EUR	6.133.665,85 EUR	7.748.717,90 EUR																												
Nettoverbindlichkeiten	443,00 EUR	6.117.105,85 EUR	7.737.388,70 EUR																												
Eigenkapitalquote	3,65 %	- 2,97 %	0,00 %																												
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-2.322,35 EUR	68.965,25 EUR	-174.173,56 EUR																												
f)	<p>BESCHREIBUNG DES SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKTS, EINSCHLIESSLICH SEINES ZWECKS UND SEINER HAUPTMERKMALE</p> <p>Gegenstand des Schwarmfinanzierungsprojekts ist die Refinanzierung von Darlehen, die ursprünglich der Objektgesellschaft als Gesellschafterdarlehen bereitgestellt worden sind für den Neubau eines Logistikgebäudes an der Adresse Ferdinand-Porsche-Straße 11, D-95028 Hof mit zwei Logistik-Einheiten inkl. Büro- & Lagerflächen bei einer Mietfläche von 22.995 m² (nachfolgend „Immobilienprojekt“). Der Ankauf des unbebauten Teilgrundstückes mit einer Fläche von 41.528 m² erfolgte bereits im Dezember 2021. Angestrebt wird ein innovatives & nachhaltiges Gebäudekonzept mit Fokus auf CO₂- & Klimaneutralität. Eine Baugenehmigung liegt seit Dezember 2022 vor. Das Grundstück steht bereits im Eigentum der Objektgesellschaft.</p> <p>Gegenstand des Schwarmfinanzierungsprojekts ist darüber hinaus die Finanzierung der von dem Projektträger an die EV Digital Invest AG, Berlin, in ihrer Rolle als Schwarmfinanzierungsplattform für die Strukturierung und Vermittlung dieses Schwarmfinanzierungsprojekts zu entrichtende Strukturierungsgebühr.</p>																														

Teil B: Hauptmerkmale des Schwarmfinanzierungsverfahrens und Bedingungen für die Darlehensaufnahme

a)	<p>MINDESTZIELBETRAG DER DARLEHENAUFNAHME IM RAHMEN EINES EINZIGEN SCHWARMFINANZIERUNGSANGEBOTS</p> <p>100,00 EUR</p>												
	<p>ANZAHL DER VOM PROJEKTRÄGER ODER SCHWARMFINANZIERUNGSDIENSTLEISTER BEREITS DURCHFÜHRTEN (ÖFFENTLICHEN ODER NICHT ÖFFENTLICHEN) ANGEBOTE FÜR DIESES SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKT</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Art des Angebots und der angebotenen Instrumente</th> <th>Abschlussdatum</th> <th>Betrag der Darlehensaufnahme und Zielbetrag (einschließlich des Gegenwerts in Euro und des Datums des Wechselkurses bei anderen Währungen als Euro)</th> <th>Sonstige zweckdienliche Informationen, sofern zutreffend</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kapitalaufnahme in Form von Nachrangdarlehen</td> <td>Abschluss des öffentlichen Angebots: 09.01.2023</td> <td>Darlehensaufnahme: EUR 3.600.000,00 Zielbetrag: EUR 3.600.000,00</td> <td>Projekttitel: DFI Zukunftspark Oberfranken</td> </tr> <tr> <td>Kapitalaufnahme in Form von Nachrangdarlehen</td> <td>Abschluss des öffentlichen Angebots: 21.02.2023</td> <td>Darlehensaufnahme: EUR 2.050.000,00 Zielbetrag: EUR 2.050.000,00</td> <td>Projekttitel: DFI Zukunftspark Oberfranken II</td> </tr> </tbody> </table>	Art des Angebots und der angebotenen Instrumente	Abschlussdatum	Betrag der Darlehensaufnahme und Zielbetrag (einschließlich des Gegenwerts in Euro und des Datums des Wechselkurses bei anderen Währungen als Euro)	Sonstige zweckdienliche Informationen, sofern zutreffend	Kapitalaufnahme in Form von Nachrangdarlehen	Abschluss des öffentlichen Angebots: 09.01.2023	Darlehensaufnahme: EUR 3.600.000,00 Zielbetrag: EUR 3.600.000,00	Projekttitel: DFI Zukunftspark Oberfranken	Kapitalaufnahme in Form von Nachrangdarlehen	Abschluss des öffentlichen Angebots: 21.02.2023	Darlehensaufnahme: EUR 2.050.000,00 Zielbetrag: EUR 2.050.000,00	Projekttitel: DFI Zukunftspark Oberfranken II
Art des Angebots und der angebotenen Instrumente	Abschlussdatum	Betrag der Darlehensaufnahme und Zielbetrag (einschließlich des Gegenwerts in Euro und des Datums des Wechselkurses bei anderen Währungen als Euro)	Sonstige zweckdienliche Informationen, sofern zutreffend										
Kapitalaufnahme in Form von Nachrangdarlehen	Abschluss des öffentlichen Angebots: 09.01.2023	Darlehensaufnahme: EUR 3.600.000,00 Zielbetrag: EUR 3.600.000,00	Projekttitel: DFI Zukunftspark Oberfranken										
Kapitalaufnahme in Form von Nachrangdarlehen	Abschluss des öffentlichen Angebots: 21.02.2023	Darlehensaufnahme: EUR 2.050.000,00 Zielbetrag: EUR 2.050.000,00	Projekttitel: DFI Zukunftspark Oberfranken II										

³ Verordnung (EU) 2020/1503 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. Oktober 2020 über Europäische Schwarmfinanzierungsdienstleister für Unternehmen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2017/1129 und der Richtlinie (EU) 2019/1937 (ABl. L 347 vom 20.10.2020, S. 1).

	Kapitalaufnahme in Form von Darlehen	Abschluss des öffentlichen Angebots: 20.02.2024	Darlehensaufnahme: EUR 1.900.000,00 Zielbetrag: EUR 1.900.000,00	Projekttitle: DFI Zukunftspark Oberfranken III
	Kapitalaufnahme in Form von Darlehen	Abschluss des öffentlichen Angebots: 08.04.2024	Darlehensaufnahme: EUR 1.000.000,00 Zielbetrag: EUR 1.000.000,00	Projekttitle: DFI Zukunftspark Oberfranken IV
	Kapitalaufnahme in Form von Darlehen	Abschluss des öffentlichen Angebots: 25.06.2024	Darlehensaufnahme: EUR 1.100.000,00 Zielbetrag: EUR 1.100.000,00	Projekttitle: DFI Zukunftspark Oberfranken V
	Kapitalaufnahme in Form von Darlehen	Abschluss des öffentlichen Angebots: 03.08.2024	Darlehensaufnahme: EUR 1.100.000,00 Zielbetrag: EUR 1.100.000,00	Projekttitle: DFI Zukunftspark Oberfranken Invesdor
	Kapitalaufnahme in Form von Nachrangdarlehen	Abschluss des öffentlichen Angebots: 03.10.2024	Darlehensaufnahme: EUR 1.630.000,00 Zielbetrag: EUR 1.630.000,00	Projekttitle: DFI Zukunftspark Oberfranken VI
	Kapitalaufnahme in Form von Nachrangdarlehen	Abschluss des öffentlichen Angebots: 20.02.2025	Darlehensaufnahme: EUR 2.250.000,00 Zielbetrag: EUR 2.250.000,00	Projekttitle: DFI Zukunftspark Oberfranken VII
b)	FRIST FÜR DIE ERREICHUNG DES ZIELBETRAGS DER DARLEHENAUFNAHME 02.07.2025			
c)	INFORMATIONEN ÜBER DIE FOLGEN, FALLS DER ZIELBETRAG DER DARLEHENAUFNAHME NICHT FRISTGERECHT ERREICHT WIRD Sollte der Zielbetrag der Darlehensaufnahme nicht fristgerecht erreicht werden und die EV Digital Invest AG, Berlin, das Schwarmfinanzierungsangebot auch nicht nach freiem Ermessen verlängern, wird die bis dahin erzielte Summe an den Projektträger ausbezahlt und das Projekt dennoch umgesetzt. Somit hat es für die Anleger keine Folgen, wenn der Zielbetrag nicht fristgerecht erreicht wird.			
d)	HÖCHSTANGEBOTSSUMME, SOFERN SIE SICH VON DEM UNTER BUCHSTABE A GENANNTE ZIELBETRAG DER DARLEHENAUFNAHME UNTERSCHIEDET n/a			
e)	HÖHE DER VOM PROJEKTTRÄGER FÜR DAS SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKT BEREITGESTELLTEN EIGENMITTEL Der Projektträger hat für das Schwarmfinanzierungsprojekt über seinen persönlich haftenden Gesellschafter, die DFI Real Estate Projekt Verwaltungs GmbH, Düsseldorf, eine Hafteinlage von 25.000 EUR bereitgestellt. Dem Projektträger wurde ferner ein Gesellschafterdarlehen von 400.000 EUR durch seinen Kommanditisten, der DFI Real Estate Management GmbH & Co. KG, bereitgestellt. Der Gesamtbetrag der Eigenmittel beträgt somit 425.000 EUR; dies entspricht 38,99 % des Zielbetrages.			
f)	ÄNDERUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DES KAPITALS ODER DER DARLEHEN DES PROJEKTTRÄGERS IM ZUSAMMENHANG MIT DEM SCHWARMFINANZIERUNGSANGEBOT Durch die Aufnahme von Darlehen in Höhe von bis zu 1.090.000,00 EUR steigt die Höhe der Darlehensverbindlichkeiten des Projektträgers in gleicher Höhe.			

Teil C: Risikofaktoren

Investitionen in Schwarmfinanzierungsprojekte sind mit Risiken verbunden. Es bestehen allgemeine Risiken, die mit jeder Investition in Schwarmfinanzierungen verbunden sind sowie besondere Risiken, die abhängig vom konkreten Schwarmfinanzierungsprojekt, dessen Projektträger und dem Schwarmfinanzierungsangebot sind. Im Folgenden sind die Wesentlichen, mit dem Schwarmfinanzierungsangebot verbundenen Risiken dargestellt. Die Reihenfolge der Darstellung entspricht nicht der Höhe eines Risikos oder der Wahrscheinlichkeit, dass sich ein Risiko realisiert.

Typ 1 – Projektrisiko

Es besteht das Risiko, dass das Immobilienprojekt, also der Neubau des Logistikgebäudes bestehend aus zwei Logistik-Einheiten inkl. Büro- & Lagerflächen durch die Objektgesellschaft, nicht oder nicht wie geplant realisiert werden kann, etwa bei Eintreten derzeit nicht vorhersehbarer Umstände (wie z.B. Verzögerungen im Vergabe-, Genehmigungs-, Bau- oder Vertriebsprozess). Daneben besteht das Risiko, dass die angestrebte Vermietung des Immobilienprojekts nicht wie geplant erfolgt. Die vorgenannten Risiken könnten zur Folge haben, dass die Objektgesellschaft die an sie in Form von Gesellschafterdarlehen weitergereichten Mittel aus dem Schwarmfinanzierungsprojekt nicht oder nicht rechtzeitig an den Projektträger zurückzahlen kann.

Typ 2 – Sektorrisiko

Der Projektträger und die Objektgesellschaft zählen zum Sektor „Erschließung von Grundstücken; Bauträger“ (entsprechend der Klassifizierung der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006). Zu den besonderen Risiken dieses Sektors zählen unter anderem negative makroökonomische Veränderungen, wie ansteigende Preise für Baurohstoffe, rückläufige Nachfrage nach fertigen Projekten sowie politische und regulatorische Veränderungen, die sich nachteilig auf das Marktumfeld auswirken können. Diese Faktoren könnten den Erfolg des Projekts beeinträchtigen. Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und/oder einer verringerten Kaufpreiszahlung im Falle eines Verkaufs der Immobilie und damit zu einer geringeren Rückzahlung an die Anleger führen. 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 damit mittelbar die Zahlungsfähigkeit des Projektträgers auswirken, wenn die Objektgesellschaft, die an sie in Form von Gesellschafterdarlehen weitergereichten Mittel aus dem

Schwarmfinanzierungsprojekt deswegen nicht oder nicht rechtzeitig an den Projektträger zurückzahlen kann. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Erlöse (abzüglich der Kosten) nicht in geplanter Höhe entstehen.

Typ 3 – Ausfallrisiko

Bei dieser Investition sind die Anleger dem Insolvenzrisiko des Projektträgers und mittelbar der Objektgesellschaft ausgesetzt. Dieses Risiko wird von zahlreichen, oft unvorhersehbaren Faktoren beeinflusst, die teilweise auch unabhängig von den Entscheidungen des Projektträgers bzw. der Objektgesellschaft auftreten können, wie beispielsweise durch Marktveränderungen oder Änderungen in der Gesetzgebung. Daraus resultieren Risiken für die fristgerechte Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen des Projektträgers, insbesondere bezüglich der Rückzahlung des investierten Kapitals und der Zinszahlungen. Dies kann zu verspäteten Zahlungen oder im Falle einer Insolvenz des Projektträgers und mittelbar im Falle einer Insolvenz der Objektgesellschaft, wenn diese die an sie in Form von Gesellschafterdarlehen weitergereichten Mittel aus dem Schwarmfinanzierungsprojekt deswegen nicht zurückführen kann, sogar zum teilweisen oder vollständigen Kapitalverlust führen. Mögliche Ursachen für einen Ausfall sind Veränderungen in der makroökonomischen Situation, Misswirtschaft, fehlende Erfahrung, Betrug, zweckfremde Finanzierung, erfolglose Markteinführung des Produkts oder unzureichender Cashflow.

Typ 4 – Insolvenzrisiko bei Sicherheiten und Sicherheitengebern

Die Anleger tragen 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. Darüber hinaus besteht ein mittelbares Risiko im Falle einer Insolvenz der Objektgesellschaft. Im Falle einer Insolvenz der Objektgesellschaft, besteht die Möglichkeit, dass sie die an sie in Form von Gesellschafterdarlehen weitergereichten Mittel aus dem Schwarmfinanzierungsprojekt nicht oder nicht rechtzeitig an den Projektträger zurückführen kann, der gleichzeitig Sicherheitengeber ist. Details zu den vereinbarten Sicherheiten und den Sicherheitengebern finden sich in Teil G Punkt c) dieses Dokuments.

Typ 5 – Risiko niedrigerer, verspäteter oder fehlender Rendite

Aufgrund der in diesem Abschnitt dargestellten Risiken kann die angestrebte Rendite niedriger ausfallen, Zins- und Rückzahlungen verspätet erfolgen oder eine Rendite vollständig ausfallen.

Typ 6 – Risiko eines Plattformausfalls

Es besteht das Risiko, dass die Plattform der EV Digital Invest AG zeitweise oder dauerhaft nicht erreichbar ist oder ihren Geschäftsbetrieb einstellt. In diesem Fall kann es zu Verzögerungen der Zahlungen an Anleger kommen oder die Kommunikation mit dem Projektträger erschwert sein. EV Digital Invest AG nimmt zu keiner Zeit Gelder der Anleger oder der Projektträger entgegen, sodass ein Plattformausfall keine Auswirkungen auf den Anspruch der Anleger gegen den Projektträger hat.

Typ 7 – Risiko der mangelnden Liquidität der Investition

Bei der Anlage handelt es sich ein Darlehen an den Projektträger. Der Anspruch ist nicht verbrieft und damit nicht an Handelsplätzen handelbar. Es besteht kein Zweitmarkt für die Anlage. Das eingesetzte Kapital ist damit in der Regel bis zur vertraglich vereinbarten Rückzahlungsfrist gebunden.

Typ 8 – Geschäfts- und Marktrisiko

Es besteht das Risiko, dass sich der geplante Umsatz oder die geplante Rendite nicht wie erwartet entwickeln oder negativ von der Prognose abweichen. Das kann etwa der Fall sein, wenn sich der Markt für Logistikimmobilien negativ entwickelt.

Typ 9 – Risiko mangelnder Handelbarkeit

Die Investition des Anlegers stellt eine langfristige Überlassung von Kapital dar. Das Darlehen ist endfällig, d.h. das eingesetzte Kapital ist bis zum vereinbarten Rückzahlungsdatum nicht für den Anleger verfügbar. Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht für Anleger. Die Form der Anlage (Ausreichung eines Darlehens durch den Anleger an den Projektträger) gehört keiner Gattung von Finanzprodukten an, die einfach übertragen werden können. Für die Anlage besteht kein etablierter Sekundärmarkt. Es besteht daher das Risiko, dass sich der Anleger nicht oder nur mit erheblichem Aufwand oder Verzögerung aus der Anlage lösen kann.

Typ 10 – Sonstige Risiken

Risiken, die teilweise außerhalb der Kontrolle des Projektträgers liegen, wie politische und regulatorische Risiken.

Teil D & E

Entfällt.

Teil F – Anlegerrechte

Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht für die Anleger. Das Kapital des Anlegers ist damit bis zum Ende der Laufzeit gebunden. Allerdings ist eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund zulässig, falls der Projektträger erheblich gegen Bestimmungen des Darlehensvertrages verstößt, die es für den Anleger unzumutbar machen, den Vertrag weiterhin aufrechtzuerhalten.

Teil G: Informationen über Darlehen

a)	ART, LAUFZEIT UND ANDERE WESENTLICHE BEDINGUNGEN DES DARLEHENS Festverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit bis spätestens zum 27.08.2026.
----	---

b)	ANWENDBARE ZINSSÄTZE ODER GEGEBENENFALLS SONSTIGE VERGÜTUNGEN FÜR DEN ANLEGER Fester Zinssatz von 7,30% pro Jahr, quartalsweise nachschüssig, Berechnungsmethode: Deutsche kaufmännische Berechnungsmethode (30/360)
c)	MASSNAHMEN ZUR RISIKOBEGRENZUNG, EINSCHLIESSLICH SICHERUNGS- ODER GARANTIEGEBERN ODER ANDEREN ARTEN VON SICHERHEITEN Bürgerschaft zur Besicherung der Crowd-Anleger in Höhe von 90.000,00 EUR Bürge: DFI Real Estate Management GmbH & Co. KG, geschäftsansässig Klaus-Bungert-Str. 5, D-40468 Düsseldorf
d)	TILGUNGSPLAN FÜR DIE RÜCKZAHLUNG DER DARLEHENSSUMME UND ZAHLUNG DER ZINSEN Das Darlehen hat eine feste Laufzeit, die mit dem Tag der Gutschrift des Darlehens des einzelnen Darlehensgebers, auf dem von dem Projektträger im Darlehensvertrag benannten Zahlungskonto beginnt und mit Ablauf des 27.08.2026 endet („ Festlaufzeit “). Das bedeutet, dass die Festlaufzeit individuell für jeden Darlehensgeber am Tag der Gutschrift seines Darlehensbetrags beginnt. Der Projektträger ist während der Festlaufzeit berechtigt, die Darlehen mit einer Frist von 4 Wochen anteilig zu tilgen oder mit einer ebensolchen Frist ordentlich zu kündigen. Für den Fall, dass der Projektträger 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 Projektträger verpflichtet, dem Anleger in Bezug auf den anteilig getilgten Betrag (im Falle einer anteiligen Tilgung) bzw. in Bezug auf den gesamten ausstehenden Darlehensbetrag (im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Projektträger oder einer außerordentlichen Kündigung durch den Anleger) den vertraglich vereinbarten Festzins gemäß des Darlehensvertrags zu zahlen. Für den Fall, dass der Projektträger von seinem Recht zur außerordentlichen Kündigung Gebrauch macht, ist kein Vorfälligkeitsentgelt geschuldet. Die Zinsen werden quartalsweise nachschüssig und in auf die jeweilige Zinsperiode anfallender anteiliger Höhe, bis zum Ende eines jeden Kalenderquartals 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 Darlehens ist endfällig und wird nach Ablauf der Festlaufzeit unverzüglich getilgt. Der Projektträger ist während der Festlaufzeit nicht zur Leistung von Tilgungszahlungen verpflichtet. Für den Fall, dass der Projektträger während der Festlaufzeit von seinem Recht zur anteiligen Tilgung oder ordentlichen Kündigung Gebrauch macht, werden der anteilige bzw. der gesamte ausstehende Darlehensbetrag, 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 das gesamte ausstehende Darlehen, die bis dahin aufgelaufenen Zinsen und das Vorfälligkeitsentgelt zum Wirksamwerden der Kündigung zur Zahlung fällig. Für den Fall einer außerordentlichen Kündigung durch den Projektträger während der Festlaufzeit wird ein auf das Zahlungskonto gezahlter Darlehensbetrag ohne Zins und Vorfälligkeitsentgelt innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückgezahlt.
e)	JEGLICHER ZAHLUNGSVERZUG DES PROJEKTTRÄGERS BEI DARLEHENSVERTRÄGEN IN DEN LETZTEN FÜNF JAHREN Keiner
f)	BEDIENUNG DES DARLEHENS (EINSCHLIESSLICH FÜR DEN FALL, DASS DER PROJEKTTRÄGER SEINEN VERPFLICHTUNGEN NICHT NACHKOMMT) Die Abwicklung der Rückzahlungen des Projektträgers erfolgt durch die SECUPAY AG, Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612 (Secupay). Die Website lautet https://secupay.com/ . Die Kontaktdaten von Secupay sind: Telefon +49 (0) 35955 75 50 0, E-Mail: info@secupay.com . Für den Fall von Leistungsstörungen im Verhältnis zum Projektträger enthält der Darlehensvertrag nähere Angaben.

Teil H: Gebühren, Informationen und Rechtsmittel

a)	GEBÜHREN UND KOSTEN, DIE DEM ANLEGER IM ZUSAMMENHANG MIT DER ANLAGE ENTSTEHEN (EINSCHLIESSLICH VERWALTUNGSKOSTEN INFOLGE DER VERÄUSSERUNG VON FÜR SCHWARMFINANZIERUNGSZWECKE ZUGELASSENEN INSTRUMENTEN)																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Gebühren, Entgelte und sonstige Kosten</th> <th>in EUR</th> <th>in Prozent des Gesamtinvestitionsbetrags</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Einmalig</td> <td>Einstiegskosten</td> <td>0</td> <td>0 %</td> </tr> <tr> <td>Ausstiegskosten</td> <td>0</td> <td>0 %</td> </tr> <tr> <td>Laufend</td> <td></td> <td>0</td> <td>0 %</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Zusätzlich</td> <td>An die Wertentwicklung gebundene Gebühren/ Carried Interest</td> <td>0</td> <td>0 %</td> </tr> <tr> <td>Sonstige zusätzliche Kosten</td> <td>0</td> <td>0 %</td> </tr> </tbody> </table>	Gebühren, Entgelte und sonstige Kosten		in EUR	in Prozent des Gesamtinvestitionsbetrags	Einmalig	Einstiegskosten	0	0 %	Ausstiegskosten	0	0 %	Laufend		0	0 %	Zusätzlich	An die Wertentwicklung gebundene Gebühren/ Carried Interest	0	0 %	Sonstige zusätzliche Kosten	0	0 %
Gebühren, Entgelte und sonstige Kosten		in EUR	in Prozent des Gesamtinvestitionsbetrags																				
Einmalig	Einstiegskosten	0	0 %																				
	Ausstiegskosten	0	0 %																				
Laufend		0	0 %																				
Zusätzlich	An die Wertentwicklung gebundene Gebühren/ Carried Interest	0	0 %																				
	Sonstige zusätzliche Kosten	0	0 %																				
b)	ANGABEN DAZU, WO UND WIE ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ÜBER DAS SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKT, DEN PROJEKTTRÄGER UND GEGEBENENFALLS DIE ZWECKGESELLSCHAFT UNENTGELTLICH ANGEFORDERT WERDEN KÖNNEN Weitere Informationen über das Schwarmfinanzierungsprojekt können über folgenden Link der Plattform innerhalb des Projektbereichs abgerufen werden: https://www.ev-digitalinvest.de/projekte/																						
c)	ANGABEN DAZU, AN WEN DER ANLEGER EINE BESCHWERDE ÜBER DIE ANLAGE ODER DAS VERHALTEN DES PROJEKTTRÄGERS ODER DES SCHWARMFINANZIERUNGSDIENSTLEISTERS RICHTEN KANN UND WIE Beschwerden über das Verhalten des Projektträgers oder Schwarmfinanzierungsdienstleisters können Sie per E-Mail an die Adresse beschwerde@ev-digitalinvest.de richten. Des Weiteren können Sie das auf der Website bereitgestellte Beschwerdeformular nutzen. Nähere Informationen sind auf folgender Website abrufbar: https://ev-digitalinvest.de/beschwerde-einreichen .																						

Anhang A

ERKLÄRUNG ZUR RICHTIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT DER ANGABEN IM ANLAGEBASISINFORMATIONSBLETT

gem. Art. 23 Abs. 9 ECSPR⁴

Die **DFI Real Estate 4. GmbH & Co. KG**, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Düsseldorf unter Nummer HRA 26702, (nachfolgend **Projektträger**) erklärt im Hinblick auf die im Anlagebasisinformationsblatt (*Key Investor Information Sheet – KIIS*) zum Schwarmfinanzierungsprojekt **Nachhaltiges Logistikzentrum in Bayern** mit der Angebotskennung: **391200MDVG1F0I9J0511 - EVDI1168** was folgt:

Der Projektträger erklärt, dass die im KIIS enthaltenen Informationen richtig und aktuell sind und weder Informationen, welche Anleger bei ihrer Abwägung einer Finanzierung des durch das KIIS beschriebenen Schwarmfinanzierungsprojekts unterstützen, ausgelassen worden sind, noch irreführende oder unrichtige Informationen im KIIS genannt worden sind.

Düsseldorf, den

DocuSigned by:



C91527B2112A4E5

DFI Real Estate 4. GmbH & Co. KG,
vertreten durch ihre Komplementärin,
der DFI Real Estate Projekt Verwaltungs GmbH,
Düsseldorf (Amtsgericht Düsseldorf HRB 95735),
diese vertreten durch ihren einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Herrn Reinhard Hahn, Ratingen, geb. am 29.05.1967

⁴ Verordnung (EU) 2020/1503 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. Oktober 2020 über Europäische Schwarmfinanzierungsdienstleister für Unternehmen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2017/1129 und der Richtlinie (EU) 2019/1937.