



Nachhaltiges Logistikzentrum in Bayern DFI Zukunftspark in Hof

ZINS P.A.

7,3 %

LAUFZEIT

11 - 14 Monate

FINANZIERUNGSZIEL

1.090.000 €

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 7,3 % p.a. sofort ab Geldeingang



Laufzeit

Laufzeit bis 27.08.2026 (ca. 14 Monate; mind. 11 Monate Verzinsung auch bei vorzeitiger Tilgung des Darlehensnehmers bis zum 27.05.2026)²



Besicherung

Besichert durch eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Gesellschafters DFI Real Estate Management GmbH & Co. KG i.H.v. 90.000 Euro³; darüber hinaus hat der Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital i.H.v. mindestens 400.000 Euro zusätzlich zur Hafteinlage in Höhe von 25.000 Euro in die Darlehensnehmerin, DFI Real Estate 4. GmbH & Co. KG, eingebracht.⁴



Investitionsprojekt

Die wichtigsten Fakten zum Investitionsprojekt

Attraktive Rendite: Sichern Sie sich 7,3% Zinsen p.a. und profitieren Sie von einer starken Partnerschaft mit der DFI Real Estate Gruppe.

Erfolgreiche Historie bei Engel & Völkers Digital Invest: Die DFI Real Estate Gruppe hat bereits **über 27 Mio. EUR** erfolgreich an Anleger zurückgeführt – aus **über 10** erfolgreich abgeschlossenen Investitionsprojekten.

Rückgeführtes Platzierungsvolumen: Insgesamt rund 12,5 Mio. EUR aus den Immobilienprojekten DFI Zukunftspark Oberrhein (Rastatt) und DFI Zukunftspark Dreiländereck (Neuenburg) wurden bereits an die Anleger von Engel & Völkers Digital Invest erfolgreich zurückgeführt.

Strategische Partnerschaft: Profitieren Sie von der **Expertise und der finanziellen Stabilität** eines erfahrenen Partners im Bereich **Gewerbe- und Logistikimmobilien**.

Anschlussfinanzierung: Anschlussfinanzierung bisheriger Investitionsprojekte zum Immobilienprojekt "DFI Zukunftspark Oberfranken" - dem geplanten Neubau eines modernen, nachhaltigen Logistikzentrums in Hof.

Nachhaltigkeit als Standard: Das geplante Logistikzentrum setzt auf ESG-Kriterien und strebt eine DGNB-Gold-Zertifizierung an.

Standortvorteile: Die **optimale Autobahnanbindung** und die **Nähe zur Metropolregion Nürnberg** bieten eine ideale Basis für Logistik.

Attraktive Exitoptionen: Für die DFI Zukunftsparks besteht bereits ein beurkundeter Kaufvertrag mit einem renommierten institutionellen Investor. Ferner erfolgen zeitnah Rückflüsse aus dem Verkauf weiterer nachhaltiger Logistikzentren aus dem Portfolio.

Verlässliche Zahlungen: **Sämtliche Zinszahlungen sowie die Tilgungen** aller bisher über die Plattform finanzierten Investitionsprojekte der DFI Real Estate Gruppe sind bisher **pünktlich und vollständig** erfolgt.

Makrolage und Mikrolage

Industriestarker Standort: Oberfranken zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands mit hoher Industriedichte und stabiler Nachfrage nach Logistikflächen.

Internationale Perspektive: Die Nähe zur Metropolregion Nürnberg und zur deutsch-tschechischen Grenze eröffnet Zugang zu internationalen Märkten und erweitert das Arbeitskräftepotenzial.

Zentrale Lage & Infrastruktur: Hof ist ein wichtiger Knotenpunkt im Dreiländereck Bayern, Sachsen und Thüringen – mit optimaler Anbindung an die Autobahnen A93 und A72 sowie das Güterverkehrszentrum.



Investitionsprojekt

Der DFI Zukunftspark in Hof – ein modernes, nachhaltiges Logistikzentrum – ist auf einem rund 41.500 m² großen Grundstück in Hof geplant. Die Baugenehmigung liegt vor und das Areal ist optimal an die Autobahnen A93 und A72 angebunden. Gemeinsam mit spezialisierten Maklern konzentriert sich die DFI Real Estate Gruppe auf die Gewinnung passender Mieter aus Logistik, E-Commerce und Industrie. Im Fokus steht die bedarfsgerechte Entwicklung flexibel teilbarer Flächen.

Die DFI Real Estate Gruppe verfolgt dabei einen ganzheitlichen Ansatz und berücksichtigt die aktuelle Marktsituation sowie die Entwicklung des Gesamtportfolios. Mit rund 100 Jahren Branchenerfahrung im Team, 6 Mio. Quadratmetern entwickelter Gewerbe- und Industrieflächen und einem Transaktionsvolumen von knapp 8 Mrd. Euro zählt DFI zu den erfahrenen Akteuren am Markt. Nachhaltigkeit, innovative Lösungen und die partnerschaftliche Einbindung aller Projektbeteiligten stehen im Mittelpunkt der Unternehmensphilosophie.

Die Gruppe plant, in den kommenden Monaten durch die Fertigstellung und den Verkauf mehrerer nachhaltiger Logistikzentren – darunter auch die über unsere Plattform finanzierte Immobilienprojekte DFI Zukunftspark Oberrhein, Rastatt und DFI Zukunftspark Dreiländereck, Neuenburg – ihre finanzielle Basis weiter zu stärken. Dies schafft zusätzliche Sicherheit für alle laufenden Projekte.

Diese Finanzierungsrunde trägt zur Optimierung der Kapitalstruktur bei, wobei dies auch beinhalten kann, bestehende Darlehen im Zusammenhang mit dem Immobilienprojekt zu refinanzieren. Dies ermöglicht der DFI Real Estate Gruppe laufende Planungsaktivitäten für den Standort Hof flexibel und bedarfsgerecht zu gestalten.

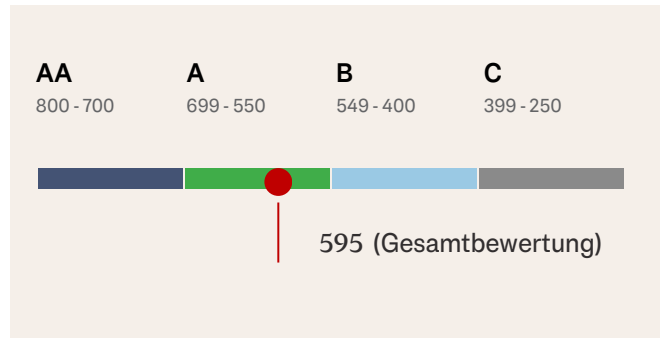
Für Anleger bietet sich die Möglichkeit, an einem modernen Logistikstandort in einer dynamischen Region teilzuhaben und von der Erfahrung sowie der strategischen Ausrichtung eines etablierten Partners zu profitieren.

Die DFI Real Estate Gruppe hat bereits mehr als 27 Mio. EUR erfolgreich an Anleger zurückgeführt – aus über 10 erfolgreich abgeschlossenen Investitionsprojekten mit pünktlichen Zins- und Tilgungsleistungen.



Unsere Analyse

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



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

Die Analysebereiche im Detail:

Markt

■ (A: 647)

Hof bietet stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen und profitiert von einer anhaltenden Nachfrage nach Logistikflächen. Die Region Oberfranken ist bekannt für ihre starke industrielle Basis und ihre Rolle als Logistikdrehscheibe im Herzen Europas. Insbesondere seit den letzten Jahren, geprägt durch die wachsende Bedeutung der Logistikbranche und die erhöhte Nachfrage nach logistischen Flächen, verzeichnet der Sektor eine kontinuierliche Wachstumsdynamik, die durch aktuelle Entwicklungen wie die zunehmende Internationalisierung und den Ausbau nachhaltiger Lieferketten weiter angetrieben wird. Für die DFI Real Estate Gruppe ist der Standort Hof Teil eines diversifizierten Portfolios, das flexibel auf Marktveränderungen reagieren kann. (Gewichtung 15 %)

Standort

■ (AA: 708)

Der DFI Zukunftspark Hof liegt in einem etablierten Gewerbegebiet. Positiv zu bewerten ist die sehr gute Erreichbarkeit des Standortes über die A93, eine überregionale Anbindung ist durch die Autobahnen A9 sowie A27 gewährleistet. Die grenznahe Lage zum benachbarten Tschechien ermöglicht ein erhöhtes Arbeitskräftepotenzial sowie eine gute Verkehrsanbindung an den osteuropäischen Markt. Die Standortwahl unterstützt die Strategie der DFI Real Estate Gruppe, gezielt in Regionen mit nachhaltiger Nachfrage nach Logistik- und Gewerbeflächen zu investieren. (Gewichtung 10 %)

Bauvorhaben

■ (A: 573)

Das Konzept für den geplanten Logistikpark entspricht generell den planungsrechtlichen Vorgaben. Für die vorgesehene Logistikknutzung ist das Grundstück weitestgehend geeignet und wird flächenmäßig fast vollständig erschlossen. Eine Reduzierung der Hallengrößen ist im weiteren Planungsverlauf grundsätzlich möglich. Der Baugrund wird im Allgemeinen als tragfähig erachtet, allerdings ist eine Nachverdichtung und ein Bodenaustausch notwendig. Der neu festgelegte Terminplan für die Bebauung, mit der geplanten Fertigstellung im 3. Quartal 2026, ist schlüssig. Die DFI Real Estate Gruppe behält sich vor, je nach Marktlage und Nachfrage flexibel auf alternative Verwertungsoptionen – wie einen Verkauf des Grundstücks – zu reagieren. (Gewichtung 25 %)

Wirtschaftlichkeit

■ (A: 567)

Die Erlöse des Gesamtvorhabens werden als marktkonform bewertet. Die Wirtschaftlichkeit des Projekts wird zudem durch die solide Marktposition und die langjährige Erfahrung der DFI Real Estate Gruppe gestützt. Die Gruppe arbeitet eng mit spezialisierten Maklerunternehmen zusammen, um die Flächen optimal am Markt zu platzieren. Ein wichtiger Meilenstein wurde bereits erreicht: Für den DFI Zukunftspark Hof besteht ein notariell beurkundeter Kaufvertrag mit einem renommierten institutionellen Investor. Darüber hinaus plant die DFI Real Estate Gruppe, durch die Fertigstellung und den Verkauf weiterer Projekte – darunter die Immobilienprojekte in Rastatt und Neuenburg – zusätzliche Mittelzuflüsse zu generieren, die zur Stärkung der Finanzierungsbasis und zur Bedienung bestehender Verbindlichkeiten genutzt werden können. (Gewichtung 50 %)

Unser Analysekonzept

NACHHALTIGES LOGISTIKZENTRUM IN BAYERN

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 „Nachhaltiges Logistikzentrum in Bayern“ 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 „Nachhaltiges Logistikzentrum in Bayern“ (vormals „DFI Zukunftspark Oberfranken“) 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

PROJEKTKALKULATION

Kosten⁵

Gesamtinvestionskosten	34.332.000 €
Grundstück, Bau- und Nebenkosten	26.506.181 €
Unvorhergesehenes	441.229 €
Kapitalkosten	5.781.546 €
Sonstige Kosten	1.603.044 €

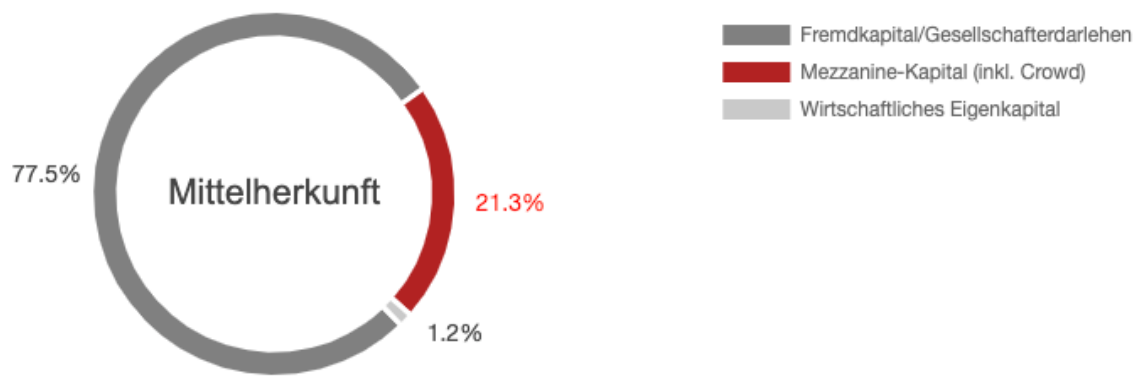
Vertraglich festgelegter Ertrag gemäß Projektträger und Analyse^{5/6}

Indikativer Marktwert (inkl. Stellplätze)	ca. 34.910.500 €
---	------------------



Mittelherkunft

Fremdkapital ⁷ /Gesellschafterdarlehen	26.607.000 €	77,5 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	7.300.000 €	21,3 %
Wirtschaftliches Eigenkapital ⁴	425.000 €	1,2 %
Gesamt	34.332.000 €	100%



Das gesamte Projektvolumen für das „Nachhaltiges Logistikzentrum in Bayern“ beträgt 34.332.000 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes wurden 26.607.000 Euro als Fremdkapital aufgenommen. Das Fremdkapital teilt sich auf in eine Seniorfinanzierung eines Kreditinstituts⁷ und in eine Finanzierung aus Gesellschafterdarlehen. Insgesamt 7.300.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Investoren sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. 425.000 Euro, inklusive Haftenlage in Höhe von 25.000 Euro, bringt der Projektentwickler als wirtschaftliches Eigenkapital⁴ ein.

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 Investoren auszusahlen.

Beim vorliegenden Investitionsprojekt handelt es sich um das erste von drei Investitionsprojekten als Teil des Mezzanine-Kapitals, welche über die Plattform Engel & Völkers Digital Invest vermittelt werden.

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 27.05.2026 sind die Zinsen bis einschließlich zum 27.05.2026 zu zahlen; oder b) nach dem 27.05.2026 sind die Zinsen bis einschließlich zum 27.08.2026 zu zahlen.

Management

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 stellen den auf Ökologie und Soziales ausgerichteten Bedarf von Kommunen, Nutzern und Investoren in den Mittelpunkt ihrer Konzepte. Im Fokus stehen maßgeschneiderte Built-to-Suit-Projekte sowie Revitalisierungen von Brachflächen und moderne Industrie-Quartiers-Entwicklungen. Die Experten von DFI Real Estate decken die gesamte Wertschöpfungskette der Projektentwicklung ab – von der Flächenfindung und Baulandentwicklung über die Immobilienplanung bis zur Konzeption von Lösungen für den ressourcenschonenden Betrieb.

Mit einem Track Record von über 6 Mio. Quadratmetern entwickelter Fläche und einem Transaktionsvolumen von rund 8 Mrd. Euro verfügt die DFI Real Estate Gruppe über eine solide Marktposition und umfangreiche Erfahrung.

Für die Entwicklung des Immobilienprojektes DFI Zukunftspark Oberfranken wurde die Objektgesellschaft DFI Real Estate Hof GmbH & Co. KG (vormals DFI Real Estate 004 GmbH) gegründet. Emittentin und Darlehensnehmerin ist die Muttergesellschaft DFI Real Estate 4. GmbH & Co. Beide Gesellschaften sind Teil der DFI Real Estate Gruppe.

Andreas Fleischer

Geschäftsführender Gesellschafter der DFI Real Estate 4. 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 DFI Real Estate Gruppe mitbegründet und seither maßgeblich deren strategische Ausrichtung geprägt. Gemeinsam mit seinem Management-Team steuert er sämtliche Phasen der Projektentwicklung – von der Flächenakquisition über die Planung bis zur Realisierung und Vermarktung.

Die langjährige Erfahrung und das breite Netzwerk von Herrn Fleischer und seinem Team bilden die Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung und Refinanzierung anspruchsvoller Projekte.



Emmitent & Anbieter

DFI Real Estate 4. GmbH & Co. KG
Klaus-Bungert-Straße 5
40468 Düsseldorf
Deutschland

Stand: Juni 2025

Ergänzungen

Alle dargestellten Informationen wurden vom Darlehensnehmer (als Emittent & Anbieter) mit Stand vom 18.06.2025 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. 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 27.05.2026 sind die Zinsen bis einschließlich zum 27.05.2026 zu zahlen; oder b) nach dem 27.05.2026 sind die Zinsen bis einschließlich zum 27.08.2026 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 Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt i. H. v. 400.000 Euro, zusätzlich zur Hafteinlage in Höhe von 25.000 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 (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.

⁷ Die Laufzeit der Seniorfinanzierung eines Kreditinstituts endet am 30.06.2026, anschließend ist eine Prolongation der Senior-Finanzierung geplant.

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

DFI Real Estate 4. 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

