Log4Real
INDUSTRIAL REAL ESTATE

Beteiligungs-Exposé

Raum für Wachstum

Wir sprechen Logistik.

• Stille Gesellschaftsbeteiligung • Genussrechtsbeteiligung
• Anleihekapital • Nachrangdarlehen

Partner von Weltkonzernen – Gerade erst hat das Führungsteam der Log4Real AG mit Partnern ihr 71. Logistikzentrum fertiggestellt. Der zufriedene Kunde: Volkswagen.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3	Stille Gesellschaftsbeteiligung	7
Unternehmen	4	Genussrechtsbeteiligung	8
Projekte	6	Anleihekapital & Nachrangdarlehen	10
Mittelverwendung	7	Hinweise	11

Log4Real
INDUSTRIAL REAL ESTATE

Vorwort

Logistik macht's möglich

Wirtschaftsfaktor Logistik
Deutschland lebt derzeit auf der Sonnenseite der Konjunktur. Die Wirtschaft wächst seit Jahren, zuletzt dynamisch. Und die Logistik ist ihre Lebensader. Von globalisiertem Handel und einem stark steigenden Transportaufkommen angetrieben, hat sie sich bereits zum drittgrößten Wirtschaftszweig des Landes entwickelt. Jahresumsatz 2014: 235 Mrd. EUR. Damit vereinnahmt Deutschland rund ein Viertel der europäischen Logistikumsätze auf sich. Geographische Lage, Infrastruktur, Exportorientierung und ein attraktiver Absatzmarkt versprechen, dass diese positive Entwicklung auf absehbare Zeit anhält.

Logistikimmobilien:
Asset-Klasse mit wachsender Bedeutung
Mit dem Logistik-Boom steigt auch die Nachfrage nach Logistikimmobilien. Und die Digitalisierung von Konsum, Produktion und Distribution (Online-Handel, Industrie 4.0) forciert den steigenden Flächenbedarf: Zwischen 2000 und 2014 wuchs der E-Commerce in Deutschland jährlich um 28 %. Gleichzeitig stieg die Zahl der Paketsendungen von 1,7 Mrd. auf 2,8 Mrd. Projektentwickler und Handelslogistiker haben darauf reagiert und im selben Zeitraum 15,3 Mio. qm Logistikfläche neu errichtet. Das entspricht einem Wachstum von 79 %. Mit Transaktionen im Wert von knapp 3,6 Mrd. EUR hat der Investmentmarkt für Logistikimmobilien 2014 einen neuen Rekordwert erreicht. Auch der Vermietungsmarkt erzielte Spitzenwerte und ein Umsatzvolumen von zuletzt 5,6 Mio. qm. Kein Wunder, dass sich die florierende Gewerbeimmobilien-Kategorie längst als eine eigenständige Asset-Klasse etabliert hat und mittlerweile fester Bestandteil professioneller Anlegerportfolios ist.

Die Gunst der Stunde nutzen
Aber auch private Investoren haben jetzt die Chance, von den anhaltend hohen Steigerungsraten der deutschen Logistikwirtschaft und des Markts für Logistikimmobilien zu profitieren. Mit der Log4Real AG bietet einer der führenden Anbieter für die Entwicklung von Best-in-Class-Logistikzentren gleich vier unterschiedliche Beteiligungsmodelle, mit denen Sie direkt am wirtschaftlichen Erfolg unseres expandierenden Unternehmens teilhaben können. Dass Sie dabei, trotz hoher Renditeerwartungen, bestmöglichen Kapitalschutz genießen, liegt in der Grundmaxime der Log4Real AG begründet, weitgehend alle Risiken aus dem Prozess der Projektentwicklung, des Baus und des Managements von Logistikzentren verbannen zu wollen. Welche Grundvoraussetzungen schon vor dem Neubau eines Objekts dafür erfüllt werden, welche Alleinstellungsmerkmale Ihnen auch auf viele Jahre stabiles Wachstum versprechen, und warum jetzt der richtige Zeitpunkt für Ihr Engagement ist, erfahren Sie auf den folgenden Seiten.
Ihr

Christian Bischoff – CEO Log4Real AG

Unternehmen

Werte wahren und bewegen

International geschätzter Marktakteur

Die Log4Real AG ist kein Newcomer am Markt. Seit 2004, hat das Führungsteam des in Düsseldorf ansässigen Unternehmens in unterschiedlichen Konstellationen bereits mehr als 1,6 Mio. qm Logistikimmobilien in Deutschland und Europa für namhafte Kunden aus Kontraktlogistik, Industrie und Handel entwickelt. Zu den zufriedenen Partnern, die dem Führungsteam der Log4Real AG ihr Vertrauen geschenkt haben, zählen Weltkonzerne wie Volkswagen, Amazon, Toshiba, DHL oder Kühne & Nagel. Mittelfristig strebt das Unternehmen einen Marktanteil an der Vermietung von Hallenflächen in Deutschland von 10-15 % an.

Zählbarer Mehrwert für Kunden

Tätigkeitsschwerpunkt der Gesellschaft ist die Entwicklung nachhaltiger Immobilien für wertschöpfende Logistik und leichte Produktion. Die Logistikzentren mit mindestens 50.000 qm Hallenfläche werden ausschließlich in strategischen Top-Lagen an den 28 Core-Standorten der Branche wie Frankfurt, Berlin oder München realisiert. Dabei reicht das Leistungsspektrum von der Beratung und Konzeption über die Realisierung und Vermietung bis hin zu individuellen Dienstleistungspaketen in kundenorientierten Modulen, die so von keinem anderen Marktteilnehmer angeboten werden.

Immer auf Sicherheit bedacht

Voraussetzung für den Baubeginn einer Logistikimmobilie durch die Log4Real AG sind immer langjährige Mietverträge mit mehr als einem Mieter sehr guter Bonität, vor allem börsennotierte Konzerne und Familienunternehmen mit mehr als 100 Mio. EUR Jahresumsatz. Durch die Bebauung von grundsätzlich über 50 % der Grundstücksfläche mit vermietbaren Hallen können trotz günstiger Mieten hohe monatliche Mieteinnahmen erzielt werden. Multi-Tenant-, also Mehrmieterkonzepte reduzieren zudem die Abhängigkeit von Kündigungsterminen sowie die Gefahr von Mietausfällen. Sämtliche dieser Maßnahmen, zusammen mit Festpreisverträgen beauftragter Generalübernehmer, die das gesamte Planungs- und Baurisiko übernehmen, dienen nicht zuletzt der Absicherung eingeworbenen Investorenkapitals.

Log4Real
INDUSTRIAL REAL ESTATE

Das internationale Frachtvolumen wird sich bis 2050 mehr als Vervierfachen – und die Neubautätigkeit im Bereich der Logistikimmobilien auf viele Jahre stimulieren.

Die Wachstumstreiber der Log4Real AG

Logistikimmobilien sind mittlerweile fester Bestandteil vieler Anlegerportfolios. Zu Recht, wie konstant hohe Flächenumsätze und eine hohe Neubautätigkeit unterstreichen. Dabei profitiert der Gesamtmarkt wie auch die Log4Real AG von einigen wichtigen Wachstumstreibern:

- Bislang setzt E-Commerce erst einen Bruchteil des stationären Einzel- und Großhandels um. Das wird sich rapide ändern und den Bedarf an zusätzlichen Logistikflächen als effizienten Zustellbasen (Same Day Delivery) deutlich erhöhen. Die Mehrmieter-Logistikzentren der Log4Real AG sind dafür bestens platziert.
- Eine industrielle Revolution ist in Anmarsch: Produktionsprozesse werden auf Industrie 4.0-Standard outgesourct und auch an Spediteure und Logistikdienstleister ausgelagert. Log4Real ist bereits mittendrin und hat z.B. eine Achsfertigung für Volkswagen in eine Logistikhalle adaptiert.

Projekte

Viele Quadratmeter Zukunft

Log4Real-Projekte 2016

Aktuell befinden sich acht Logistikparks in der Entwicklung durch die Log4Real AG: Neubauten mit modernsten Hallen für Fertigung und wertschöpfende Logistik mit Flächen zwischen 50.000 und über 100.000 qm. Alle Objekte können noch im laufenden Jahr fertiggestellt und ab dem 3. Quartal 2016 an Mieter übergeben werden. Weitere Projektentwicklungen mit späteren Fertigstellungsterminen sind in der Planung.

Keine dieser Logistik- und Fertigungsimmobilien wird spekulativ gebaut. Bereits vor der Realisierung unterschriebene Mietverträge gewährleisten, neben Auslastung und gesicherten Mieteinnahmen, dass die Baukonzepte auf Mieterwünsche maßgeschneidert sind. Baustandards und technische Ausstattung der Objekte erfüllen den Best-in-Class-Anspruch des Unternehmens und sind für mehr als 99 % aller Mieter sowie für eine Nutzung von mindestens 50 Jahren geeignet. Platin-Zertifikate der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) belegen das überragende Qualitätsniveau und eine ökologisch verantwortungsvolle Bauweise.

Das Projekt Erfurt Stotternheim

Exemplarisch für die Projektentwicklung der Log4Real AG ist das Mehrmieterzentrum in Erfurt Stotternheim. Der Logistikpark in der Metropolregion Erfurt befindet sich an einem von insgesamt 28 Logistik-Hotspots in Deutschland, an denen die Nachfrage nach modernen Hallen bereits seit Jahren hoch ist und voraussichtlich noch für Jahrzehnte hoch bleiben wird.

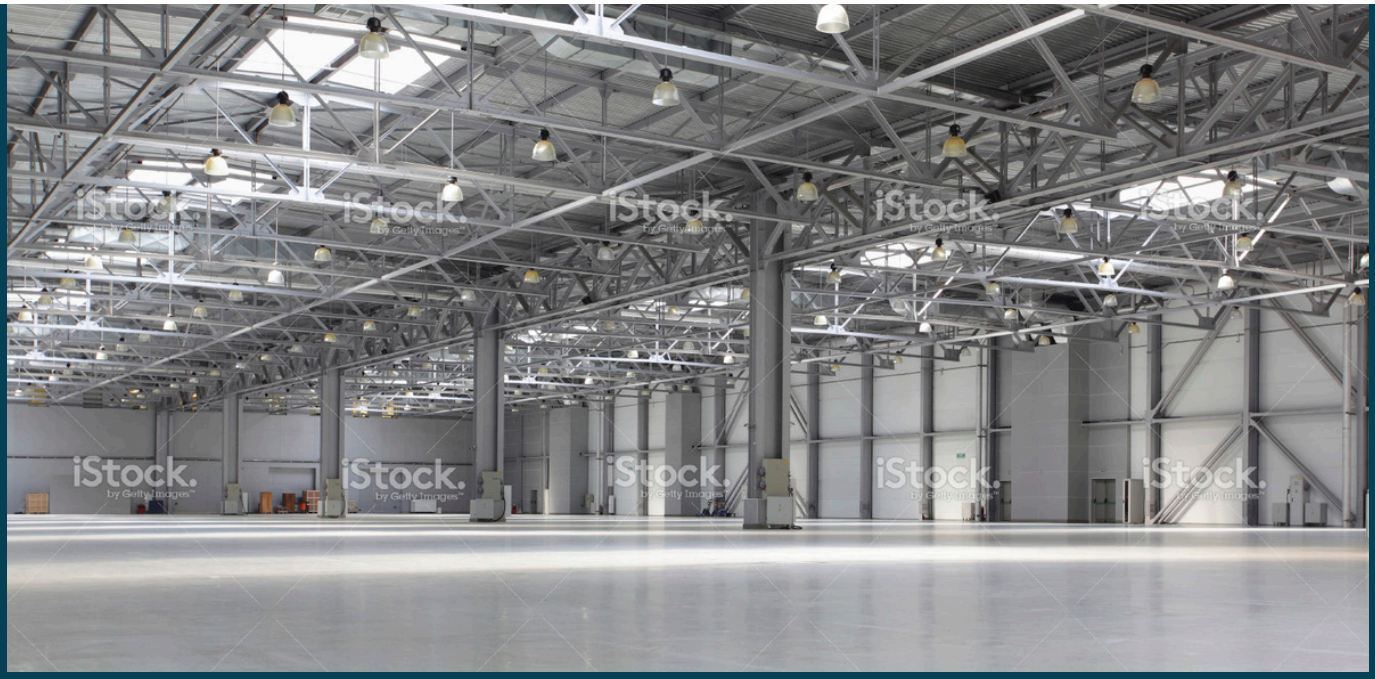
Strategisch perfekt im Herzen Deutschlands sowie an den Hauptverkehrsachsen A4 (West-Ost) und A71 / A9 (Nord-Süd) gelegen, sind die nachvermietbaren Hallen eine der wenigen verfügbaren Entwicklungen auf dem Markt, die von privaten oder institutionellen Investoren auch erworben werden können. Für die insgesamt 54.900 qm haben bereits zahlreiche Mieter mit erstklassiger Bonität ihr festes Interesse bekundet.

Projekt-Highlights Erfurt

- Zusätzlich zur sehr guten Verkehrsanbindung bietet die Nähe zu großen Gewerbegebieten mit vielen potenziellen (Nach-) Mietern erhebliche Standortvorteile.
- Mieten unterhalb der aktuellen Marktwerte der Core-Region Erfurt sprechen für eine schnelle Vermietbarkeit und ein hohes Wertsteigerungspotenzial.
- Der Neubau erfolgt durch einen Generalübernehmer mit über 1 Mrd. EUR Umsatz zum Festpreis. Sämtliche Garantien sind vorhanden.
- Das Grundstück gehört der Log4Real AG, die auch schon das Nachbarareal bebaut hat. Die Baugenehmigung ist bereits erteilt worden.

Log4Real
INDUSTRIAL REAL ESTATE

Durch die Bündelung von Kompetenzen kann die Log4Real AG optimierte Hallenkonzepte mit hoher Kapital- und Planungssicherheit realisieren.



Eine Investition mit attraktivem Rendite-/Risiko-Profil

- Megatrends in Wirtschaft und Gesellschaft versprechen einen anhaltenden Boom der Logistikwirtschaft. Dazu gehören vor allem die Intensivierung des Welthandels und der steigende Absatz regionaler Waren (Globalisierung, Lokalisierung) sowie die Digitalisierung von Konsum, Produktion und Distribution (E-Commerce, Industrie 4.0).
- Projektentwicklungen im Bereich Logistikimmobilien genießen auf Jahrzehnte erstklassige Wachstumsaussichten. Denn Mieter wie Eigennutzer realisieren bevorzugt Flächen in Neubauten. Das gilt sogar für konjunkturell schwächere Zeiten, da moderne Logistikzentren mit niedrigen Miet- und Mietnebenkosten dann deutlich attraktiver als die im Unterhalt teuren Altflächen sind.
- Kapitalanlagen in der Asset-Klasse Logistikimmobilien sind eine Investition in Sachwerte, bei der Grundstücke und Immobilie zu einer erheblichen Risikominimierung beitragen, gleichzeitig aber weit überdurchschnittliche Renditechancen bieten.

Beteiligung

Stille Gesellschaftsbeteiligung

Die stille Gesellschaft ist eine Sonderform der Innengesellschaft bürgerlichen Rechts ohne rechtliche Außenbeziehung. Der stille Gesellschafter ist auf Zeit am Gewinn und Verlust der Log 4 Real AG beteiligt. Im Geschäftsverkehr tritt nur das im Handelsregister eingetragene Unternehmen auf und nur dieses wird im Vertragsverkehr rechtlich verpflichtet.

Der stille Gesellschafter ist lediglich Kapitalgeber, dessen Beteiligungsgeld in das Vermögen bzw. Eigentum der Log 4 Real AG übergeht. Es besteht bei vertragsgemäßer Kündigung ein schuldrechtlicher Rückforderungsanspruch des Einlagekapitals. Der stille Gesellschafter haftet beschränkt wie der Kommanditist, nämlich nur in Höhe der von ihm vertraglich übernommenen stillen Gesellschaftseinlage. Ist diese Einlage erbracht, besteht keinerlei Haftung mehr und ebenso ist eine Nachschussverpflichtung ausgeschlossen.

Gewinnausschüttungen sind beim stillen Gesellschafter Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungssteuer mit maximal 25 % plus Solidaritätszuschlag zzgl. eventueller Kirchensteuer unterliegen. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Grunddividende 5 % p. a.
Mindestzeichnung 10.000,- EUR
Laufzeit min. 5 Jahre

Die Beteiligung
Art: Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von stillem Gesellschaftskapital für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 stille Gesellschaftsbeteiligungen = Small-Capital-Beteiligung)
Ausgestaltung: - Typisch stilles Gesellschaftskapital - Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin - Anspruch auf Dividendenzahlung - Anspruch auf Überschussdividende - Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung
Laufzeit: Mindestens 5 volle Jahre
Emissionsvolumen: 2,5 Mio. EUR
Kündigungsfrist: Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres
Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 10.000,- EUR
Emissionskosten: Agio 5 % aus der Zeichnungssumme
Anlaufverluste: keine
Rechte und Pflichten des Beteiligten
Dividende / Bonus: - Grunddividende: 5 % p. a. des Beteiligungsbetrages - Überschussdividende anteilig aus 10 % des Jahresüberschusses Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse
Zahlung der Dividende: 1 x jährlich

Log4Real
INDUSTRIAL REAL ESTATE

Beteiligung

Genussrechtsbeteiligung

Das Genussrecht ist seit dem frühen Mittelalter gewohnheitsrechtlich anerkannt und taucht erstmalig im 14. Jahrhundert als Finanzierungsform urkundlich auf. Genussrechte haben eine wertpapierrechtliche Grundlage und gewähren eine Beteiligung am Gewinn eines Unternehmens; also keinen festen Zins. Die Genussrechte nehmen am Erfolg (Gewinn) der Log4Real AG aber auch an Verlusten teil. Die Genussrechte werden als Namensgenussrechte ausgegeben und in ein Genussrechtsregister eingetragen. Die Übertragbarkeit ist aus kapitalmarktrechtlichen Gründen eingeschränkt. Die Genussrechte werden dementsprechend als sogenannte vinkulierte Namensgenussrechte ohne Wertpapierverbriefung ausgegeben.

Es besteht keine Nachschussverpflichtung. Im Steuerrecht werden die Erträge aus Genussrechten als Einkünfte aus Kapitalvermögen eingestuft und unterliegen der Abgeltungssteuer plus Solidaritätszuschlag zzgl. eventueller Kirchensteuer. Die Steuer wird von der Gesellschaft einbehalten und abgeführt.

Grunddividende 5,5 % p. a.
Mindestzeichnung 20.000,- EUR
Laufzeit min. 7 Jahre

Die Beteiligung
Art: Renditeorientierte, unmittelbare Unternehmensbeteiligung in Form von Genussrechten für einen limitierten Investorenkreis (max. 20 Genussrechtsbeteiligungen = Small-Capital-Beteiligung)
Ausgestaltung: - Genussrechte - Teilnahme am Gewinn und Verlust der Emittentin - Anspruch auf Dividendenzahlung - Anspruch auf Überschussdividende - Anspruch auf Rückzahlung zum Buchwert nach Kündigung
Laufzeit: Mindestens 7 volle Jahre
Emissionsvolumen: 2,5 Mio. EUR
Kündigungsfrist: Zwei Jahre zum Ende des Geschäftsjahres
Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 20.000,- EUR
Emissionskosten: Agio 5 % aus der Zeichnungssumme
Anlaufverluste: keine
Rechte und Pflichten des Beteiligten
Dividende / Bonus: - Grunddividende: 5,5 % p. a. des Beteiligungsbetrages - Überschussdividende anteilig aus 10 % des Jahresüberschusses Alle Dividenden- und Bonuszahlungen stehen unter dem Vorbehalt ausreichender Jahresüberschüsse
Zahlung der Dividende: 1 x jährlich

Beteiligung

Anleihekapital

Schuldverschreibungen (= Anleihen, Bonds oder auch Rentenpapiere genannt) sind schuldrechtliche Verträge gem. den §§ 793 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches mit einem Gläubiger-Forderungsrecht („Geld gegen Zins“) und dienen der Finanzierung von Unternehmen. Anleihen bzw. Schuldverschreibungen – gleich in welchen Ausprägungen – sind kapitalmarktrechtlich grundsätzlich Wertpapiere und zwar unabhängig davon, ob eine Verbriefung durch ein physisches Wertpapier stattfindet oder nicht. Die Bedeutung von Anleihen besteht darin, dass sie dem Anleger eine feste jährliche Verzinsung und einen terminierten Rückzahlungstermin bieten. Bei einer Mindesteinlage ab 100.000,- EUR stellt das Wertpapierprospektgesetz die Ausgabe von Anleihen frei von einer Prospektpflicht.

Festverzinsung 5 % p. a.
Mindestzeichnung 100.000,- EUR
Laufzeit 5 Jahre

Die Beteiligung
Art: Inhaberschuldverschreibung mit Festverzinsung
Ausgestaltung: - Anleihe - Festverzinsung von 5 % p. a. - Anspruch auf Rückzahlung zum Nominalwert nach fester Laufzeit
Laufzeit: 5 volle Jahre (feste Laufzeit)
Emissionsvolumen: 5 Mio. EUR
Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 100.000,- EUR
Emissionskosten: kein Agio
Anlaufverluste: keine
Rechte und Pflichten des Beteiligten
Zinsen: Festverzinsung: 5 % p. a.
Zahlung der Zinsen: 1 x jährlich

Beteiligung

Nachrangdarlehen

Das Nachrangdarlehen ist ein Darlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Kapitalgebers hinter die Ansprüche von erstrangigen Gläubigern. Das Kapital wird fest verzinst. Bei dem Nachrangdarlehen erfolgen die jährliche Zinszahlung und später dessen Kapitalrückführung erst nach der Befriedigung von bevorrechtigten Finanzierungspartnern (z.B. Banken) des Unternehmens. Die Ansprüche des Nachrangdarlehens-Gebers werden also erst an zweiter Stelle bedient. Soweit zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt keine Zahlung des Unternehmens erfolgen kann, bleiben dennoch die Ansprüche (lediglich mit zeitlicher Verschiebung) erhalten. Im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Unternehmens dürfen Zahlungen auf das Nachrangdarlehen erst dann durchgeführt werden, nachdem alle bevorrechtigten Gläubiger ihre Forderungen bezahlt bekommen haben.

Festverzinsung 4,5 % p. a.
Mindestzeichnung 5.000,- EUR
Laufzeit 4 Jahre

Die Beteiligung
Art: Nachrangdarlehens-Vertrag mit nachrangig zahlbarer Festverzinsung (max. 20 Nachrangdarlehen = Small-Capital-Beteiligung)
Festverzinsung: 4,5 % p. a.
Laufzeit: 4 Jahre
Agio: 5 %
Mindestzeichnung: Einmaleinlage ab 5.000,- EUR
Zahlung der Zinsen: 1 x jährlich

Log4Real
INDUSTRIAL REAL ESTATE

Hinweise

Angabenvorbehalt

Das vorliegende Konzept wurde mit viel Sorgfalt erarbeitet. Unvorhergesehene zukünftige Entwicklungen können die in diesem Konzept dargestellten Angaben beeinflussen. Die unvorhergesehenen Entwicklungen können zu Verbesserungen oder auch zu Verschlechterungen zukünftiger Erträge sowie zu Vermögensgewinnen oder -verlusten führen. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können die Rentabilität, Verfügbarkeit und Werthaltigkeit dieser Kapitalbeteiligung beeinflussen. Die Herausgeber können daher für den Eintritt der mit der Investition verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele keine Gewähr übernehmen.

Haftungsvorbehalt

Die in diesem Konzept enthaltenen Wirtschaftlichkeitsdaten, sonstige Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und aufgezeigten Entwicklungstendenzen beruhen ausschließlich auf Prognosen und Erfahrungen der Herausgeber. Zwar entsprechen alle vorgelegten Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und Entwicklungsprognosen bestem Wissen und Gewissen und beruhen auf gegenwärtigen Einschätzungen der wirtschaftlichen Situation und des Absatzmarktes, dennoch sind Abweichungen aufgrund einer anderen als der angenommenen künftigen Entwicklung möglich, namentlich hinsichtlich der kalkulierten und prognostizierten Zahlenwerte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben und Berechnungen kann nicht übernommen werden, sofern sich Druck-, Rechen- und Zeichenfehler eingeschlichen haben sollten. Eine Haftung für abweichende künftige wirtschaftliche Entwicklungen, für Änderungen der rechtlichen Grundlagen in Form von Gesetzen, Erlassen und der Rechtssprechung kann nicht übernommen werden, da diese erfahrungsgemäß einem Wandel unterworfen sein können. Insbesondere kann keine Haftung für die in diesem Konzept gemachten Angaben hinsichtlich der steuerlichen Berechnungen und Erläuterungen übernommen werden. Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Konzept abweichende Angaben zu machen, es sei denn, er ist von den Herausgebern dazu schriftlich ermächtigt. Maßgeblich für das Vertragsverhältnis ist der Inhalt dieses Beteiligungs-Exposés.

Risikobelehrung

Bei diesem Angebot zur Beteiligung mit Genussrechtskapital, typisch stillem Gesellschaftskapital, Anleihekapital und/oder Nachrangdarlehens-Kapital handelt es sich nicht um eine so genannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine Unternehmensbeteiligung mit Risiken. Eine Kapitalanlage in eine Unternehmensbeteiligung stellt wie jede unternehmerische Tätigkeit ein Wagnis dar. Somit kann prinzipiell ein Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Der Kapitalanleger sollte daher stets einen Teil- oder gar Totalverlust aus dieser Anlage wirtschaftlich verkraften können.

Log4Real
INDUSTRIAL REAL ESTATE

Log4Real AG

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf

Telefon +49 (0) 211 / 52 391-248
Telefax +49 (0) 211 / 52 391-200

www.log4real.de
info@log4real.de

Schon heute ist die Logistikimmobilie eine zentrale Komponente des gesamten Warenverkehrs. Neue Handelskonzepte und Produktionstechnologien lassen auch in Zukunft eine überragende Performance dieser Asset-Klasse erwarten.

Alle Informationen aus diesem Konzept werden dem interessierten Geschäftspartner oder Kapitalgeber ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und sollen nicht als Verkaufsangebot verstanden werden. Stand: Februar 2016
Bildmaterial: fotolia.de // Log4Real AG