



Zins p.a.
4,6 %

35 Monate
Laufzeit

Repräsentanz am Rheinpark

Düsseldorf

Stand 24.01.2020

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

| | |
|----|------------|
| 03 | Überblick |
| 04 | Projekt |
| 05 | Lage |
| 06 | Umfeld |
| 07 | Analyse |
| 09 | Finanzen |
| 11 | Management |



Überblick

Repräsentanz am Rheinpark –
Denkmalgeschützte Gründerzeitimmobilie in Düsseldorf



| | | | | | | | |
|--------------------------|---------------------|---|-------------------|-----------|---|---|---|
| Zins p.a. 4,6% | Monate 35 | Finanzierungsziel 1.810.000 € | Anlage- klasse | AA | A | B | C |
|--------------------------|---------------------|---|-------------------|-----------|---|---|---|

Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital dient der Finanzierung eines denkmalgeschützten Bürogebäudes in der Cecilienallee 4 in Düsseldorf. Die umfassend sanierte Immobilie wurde um 1907 errichtet, 2007 komplett saniert und im Mai 2019 von der CENTRUM Düsseldorf, Cecilienallee 4 GmbH & Co. KG erworben. Sie ist komplett vermietet.

Daten

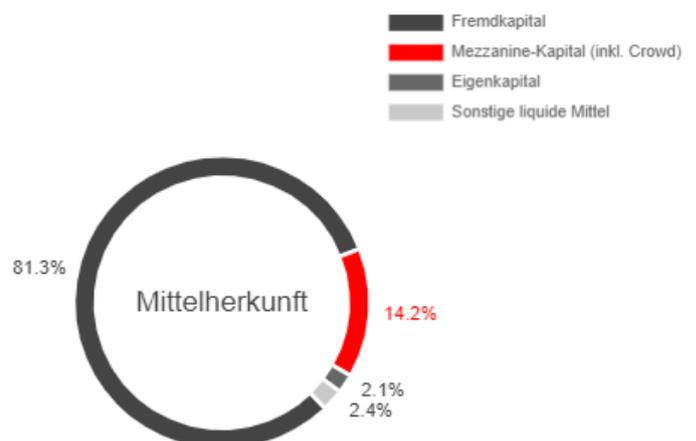
| | |
|---------------------|--------------------------|
| Grundstücksfläche: | ca. 3.070 m ² |
| Gesamtnutzfläche: | ca. 1.480 m ² |
| Vermietungsstand: | 100 % |
| Anzahl Stellplätze: | 30 |

Finanzkennzahlen¹⁾

| | |
|---|------------------|
| Gesamtinvestitionskosten | 14.141.840 € |
| Rohertrag Gebäude (Soll-Miete 100%) ²⁾ | 510.216 €/p.a. |
| Rohertrag Stellplätze (Soll-Miete 100%) | 30.600 €/p.a. |
| Marktwert (inkl. Stellplätze) | ca. 14.400.000 € |

Management

Die CENTRUM Gruppe mit Sitz in Düsseldorf ist Asset-Manager und Projektentwickler für Einzelhandels- und Büroimmobilien in den 1A-Lagen der deutschen Metropolen. CENTRUM deckt die gesamte Wertschöpfungskette der Projektentwicklung ab. Die Objektgesellschaft CENTRUM Düsseldorf, Cecilienallee 4 GmbH & Co. KG ist Teil der CENTRUM Gruppe und wurde im Mai 2019 gegründet, um die Bestandsimmobilie in der Cecilienallee 4 zu erwerben und zu halten.



Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 4,6 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 19.12.2022 (ca. 35 Monate)
- Die Gesellschafter haben haftendes Eigenkapital i.H.v. mindestens 300.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Finanzierung eines denkmalgeschützten, komplett sanierten Bürogebäudes in zentraler Düsseldorfer Lage mit einer Nutzfläche von ca. 1.480 m². Die Finanzierung dient der Optimierung der Kapitalstruktur.
- Die Immobilie wurde 2019 von der CENTRUM Düsseldorf, Cecilienallee 4 GmbH & Co. KG gekauft, die zur CENTRUM Gruppe gehört.
- Ein Zehnjahres-Mietvertrag für die komplette Fläche wurde im November 2019 unterschrieben.
- Repräsentative, lichtdurchflutete Räume mit restaurierten Stuck-Elementen, unverbaubare Lage am Rhein zum Teil mit Wasserblick und gute Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zum Flughafen
- Auf das Asset-Management und die Projektentwicklung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien spezialisiertes Management

Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück Cecilienallee 4 in 40474 Düsseldorf besitzt die CENTRUM Düsseldorf, Cecilienallee 4 GmbH & Co. KG ein voll vermietetes Bürogebäude. Die denkmalgeschützte Immobilie steht im Stadtteil Golzheim, der durch seine Lage am Wasser, die fußläufige Nähe zum Stadtkern sowie die urbane Mischung aus großzügigen Grünanlagen, und hochwertigen Gebäuden zu einem der attraktivsten Stadtteile der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt gehört.

Das dreigeschossige Bürogebäude auf dem ca. 3.070 m² großen Grundstück wurde Anfang des 20. Jahrhunderts als Dienstvilla des Oberlandesgerichtspräsidenten errichtet und 2007 umfassend saniert. 2019 wurde es von der CENTRUM Düsseldorf, Cecilienallee 4 GmbH & Co. KG erworben und anschließend neu vermietet. Der Mietvertrag für die gesamte Nutzfläche von insgesamt ca. 1.480 m² und die zugehörigen 30 Stellplätze wurde im November 2019 unterschrieben. Das Mietverhältnis ist für die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen. Mieter der gesamten Fläche ist eine Mitte der 90er Jahre gegründete Agentur für Immobilienmarketing mit mehreren Standorten in Deutschland.

Die aufwendig gestaltete Fassade zeichnet sich durch ihre hohe architektonische Qualität, das Innere des Gebäudes durch wunderschöne restaurierte Stuck-Elemente, Fischgrät-Parkett und klassische Kristall-Kronleuchter aus. Zur Gartenseite hin befindet sich ein Terrassenvorbau mit großzügigen Treppenläufen in den eigenen Park. Ziel ist es nach aktueller Planung, das Objekt langfristig im Bestand zu halten. Die Tilgung des Mezzaninedarlehens erfolgt dann durch Eigenmittel oder Refinanzierung des Darlehens. Die Zinsen des Darlehens sind durch die Mieteinnahmen gedeckt.

Eckdaten

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Grundstücksgröße | ca. 3.070 m ² |
| Bürofläche | ca. 1.480 m ² |
| Vermietungsstand | 100 % |
| Stellplätze (außen) | 30 |
| Baujahr | um 1907 (2007 saniert) |



Lage

Makrolage: Düsseldorf

Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt Düsseldorf ist Bestandteil der wirtschaftsstarke Metropolregion Rhein-Ruhr. Mit mehr als 640.000 Einwohnern ist die kreisfreie Stadt am Rhein die siebtgrößte Stadt in Deutschland. Die Messestadt gehört auch zu den Top 7 der deutschen Bürostandorte. Viele börsennotierte Unternehmen sind hier ansässig. Der Flughafen Düsseldorf ist ein interkontinentales Drehkreuz.

Als etablierter Wirtschaftsstandort hat sich Düsseldorf hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt: Gegenüber 2014 stieg die Beschäftigtenzahl um mehr als zehn Prozent und somit mehr als im Bundes- und Landesdurchschnitt.

Überregionale Bekanntheit genießt Düsseldorf unter anderem durch seinen Einkaufsboulevard Königsallee („Kö“). Besondere Anziehungspunkte sind auch die Rheinuferpromenade und der moderne Medienhafen.



Infrastruktur

Das direkte Umfeld des Objekts ist durch hochwertige Büro- und Wohnimmobilien geprägt. Zu den direkten Nachbargebäuden zählt das Oberlandesgericht Düsseldorf. Im Umkreis von etwa 1 km gibt es mehrere Restaurants. Der nächstgelegene Supermarkt ist etwa 800 Meter vom Grundstück entfernt und fußläufig gut erreichbar.

Die Düsseldorfer Altstadt mit ihrem umfassenden Einkaufs- und Dienstleistungsangebot sowie zahlreichen kulturellen Angeboten liegt etwa 1,5 km vom Grundstück entfernt. Bis zur bekannten Luxuseinkaufsstraße Königsallee sind es ca. 2 km.

Mikrolage: Golzheim

Das denkmalgeschützte Gebäude steht in der Cecilienallee, die parallel zum Rheinpark Golzheim am rechten Rheinufer verläuft. Die Lage am Wasser, die fußläufige Nähe zum Stadtkern sowie die urbane Mischung aus großzügigen Grünanlagen, hochwertigen Wohnvierteln und Bürogebäuden machen Golzheim zu einem der attraktivsten Stadtteile der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt.

Die Mieten im Umfeld des Mikrostandorts zeigten in der jüngsten Vergangenheit eine positive Entwicklung und erreichten neue Höchststände.



Verkehrsanbindung

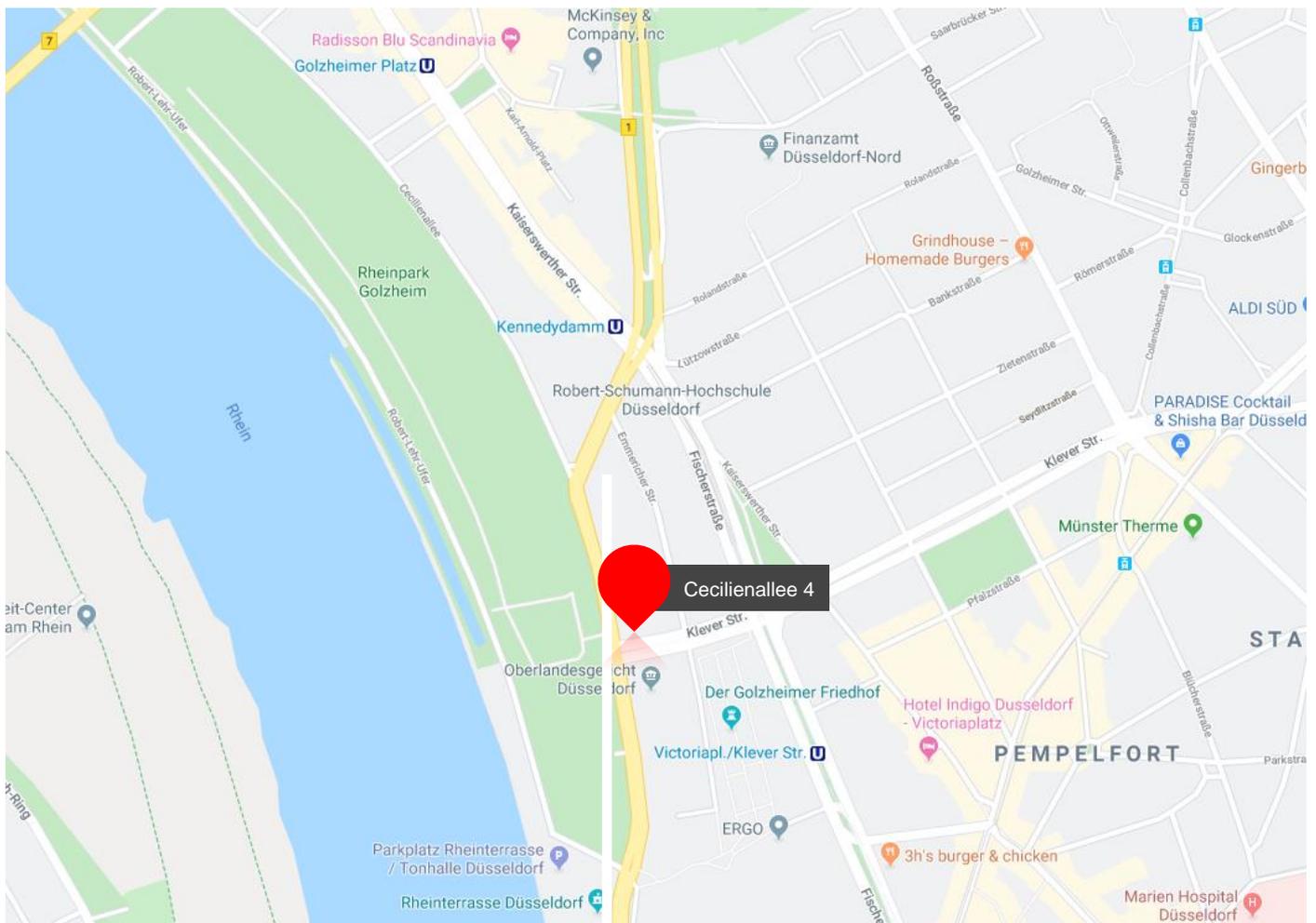
Die Fahrtzeit vom nächstgelegenen U-Bahnhof Viktoriaplatz/Klever Straße zum Düsseldorfer Hauptbahnhof beträgt etwa sechs Minuten. Der U-Bahnhof ist fußläufig in etwa fünf Minuten erreichbar. Die Linien U78 und U79 verkehren hier während der Kernarbeitszeit alle vier bis sechs Minuten. Zum Flughafen benötigt man mit öffentlichen Verkehrsmitteln etwa 20 Minuten.

Mit dem Auto fährt man vom Grundstück aus etwa fünf Minuten bis in die Altstadt und etwa eine Viertelstunde bis zum Flughafen Düsseldorf. Zudem besteht ein guter Anschluss an mehrere Autobahnen. Die Parkmöglichkeiten am Standort sind mit 30 eigenen Parkplätzen und Stellplätzen im Umfeld gut.

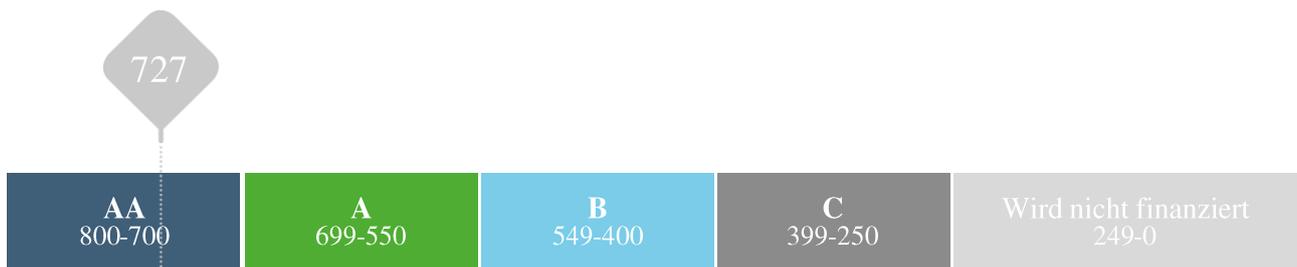
Umfeld

Entfernung

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Rhein-Ufer | ca. 250 m |
| U-Bahn Viktoriapl./Klever Str. | ca. 400 m |
| Stadtzentrum/Königsallee | ca. 2 km |
| Hauptbahnhof Düsseldorf | ca. 4 km |
| Auffahrt A 44 (D-Stockum) | ca. 5 km |
| Flughafen Düsseldorf | ca. 6 km |



Analyse



Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die urbane Lage direkt am Wasser, die langfristige Vollvermietung des Bürogebäudes, die attraktive Architektur des vollständig sanierten Altbaus sowie die realistische Kalkulation.

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| A Markt 690 | AA Standort 735 |
| AA Bauwerk 720 | AA Wirtschaftlichkeit 740 |

Markt (15%)

Die starke Performance als Wirtschaftsstandort hat dazu geführt, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Düsseldorf seit rund zehn Jahren stetig wächst. Auch für die kommenden Jahre ist von einer positiven Entwicklung auszugehen. Damit ist auch zukünftig eine gute Nachfragesituation für Büroflächen in Düsseldorf in Aussicht. Die Mieten sind in den vergangenen Jahren ebenfalls gestiegen. Durch die hohe Attraktivität und Repräsentativität des Gebäudes ist zudem ein Mietpreis über dem Marktniveau erzielbar. (Score: 690)

Bauwerk (25%)

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Bestandsimmobilie, die um 1907 errichtet wurde. Die Baugenehmigung zum Umbau und zur Sanierung der ehemaligen Dienstvilla des Oberlandesgerichtspräsidenten wurde 2006 erteilt. Die Sanierungsarbeiten wurden 2007 abgeschlossen. Die grundsanierte Immobilie befindet sich insgesamt in einem guten Zustand und weist eine hohe Restnutzungsdauer auf. Sofern nötig, werden Instandhaltungsmaßnahmen unternommen, damit die Marktfähigkeit langfristig gegeben ist. (Score: 720)

Standort (10%)

Die Standortqualität ist insgesamt hoch: Der etablierte Büroteilraum Golzheim-Kennedydamm ist von hochwertigen Gebäuden geprägt. Das Gebiet um die Cecilienallee mit Blick auf den Rheinpark ist vor allem bei Banken und Beratungsunternehmen beliebt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit einer wenige hundert Meter entfernten U-Bahn-Station mit Direktverbindung zum Hauptbahnhof sehr gut. Der Flughafen ist nur etwa 15 Autofahrminuten vom Grundstück entfernt. Das Grundstück bietet ausreichend Stellplätze für Angestellte und Kunden. (Score: 735)

Wirtschaftlichkeit (50%)

Aufgrund des noch mindestens bis 2029 laufenden Mietvertrags ist die Einnahme-Situation sehr gut. Durch die hohe Attraktivität und Repräsentativität des denkmalgeschützten Gebäudes ist ein Mietpreis über dem Marktniveau erzielbar. Zudem ist das Angebot an Gebäuden mit ähnlichen Objekt- und Lagequalitäten sehr gering, was für eine spätere Wiedervermietung sehr vorteilhaft ist. Der Investor geht von einer langfristigen Haltestrategie aus, dennoch wäre auch bei einem Verkauf nach drei Jahren ein Gewinn erzielbar. (Score: 740)

Analysekonzept

Das Finanzierungsprojekt wird wie alle unsere Projekte in einem eigens von Engel & Völkers Capital für die Finanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten, einzigartigen Konzept mit einer Vielzahl an starken Partnern analysiert. Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von EVC Crowdinvest GmbH 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 Drees & Sommer sowie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Roever Broenner Susat Mazars.

Folgende Teilbereiche lässt Engel & Völkers extern detailliert untersuchen:

- Markt- und Standortanalyse durch das Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH
- Technische Projektanalyse durch das Beratungsunternehmen Drees & Sommer
- Analyse des Projektentwicklers durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Roever Broenner Susat Mazars.

Auf Basis dieser Gutachten erfolgt abschließend die alleinverantwortliche Projekteinschätzung von Engel & Völkers Capital. In jeder Kategorie (u.a. anderem Wirtschaftlichkeit, Standort, Grundstück sowie der jeweilige Markt) erhalten die Anlageprojekte eine Punktzahl zwischen 0 und 800.

Mit Hilfe dieses Scorings schätzen wir das Risiko der Kapitalvergabe ein und legen die Höhe der Zinsen entsprechend fest (je höher das mit einer Investition verbundene Risiko, desto höher der Zins). Projekte, die in der Analyse weniger als 250 Punkte erreichen, bieten wir aufgrund des sehr hohen Risikos nicht auf unserer Plattform an.

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

 bulwiengesa
appraisal GmbH

**DREES &
SOMMER**

 MAZARS
Roever Broenner Susat Mazars

Der Plattformbetreiber prüft jedes Finanzierungsprojekt lediglich nach der Einhaltung zuvor definierter Kriterien. Die Veröffentlichung eines Projektes auf unserer Webseite stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Projektinhabers und überprüft nicht die von diesem zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität.

Die auf der Plattform veröffentlichten Informationen zu einem Finanzierungsprojekt erheben nicht den Anspruch, alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere unabhängige Quellen zurückzugreifen.

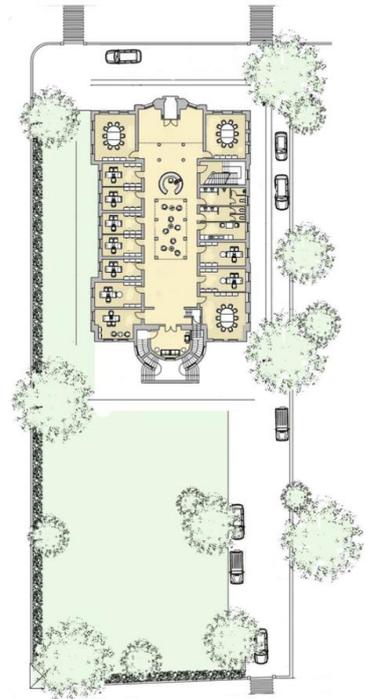
Finanzkennzahlen

Kosten¹⁾

| | |
|--------------------------|--------------|
| Gesamtinvestitionskosten | 14.141.840 € |
| Ankaufskosten | 12.100.000 € |
| Betriebskosten | 590.000 € |
| Finanzierungskosten | 1.451.840 € |

Erlöse¹⁾

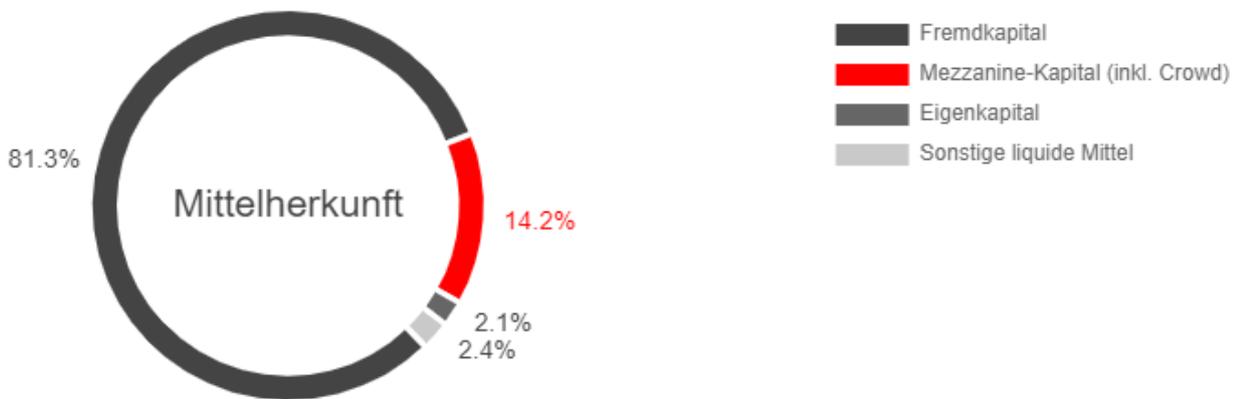
| | |
|--|---------------------|
| Rohertrag Gebäude (Soll-Miete 100 %) ²⁾ | 510.216 €/p.a. |
| Rohertrag Stellplätze (Soll-Miete 100 %) | 30.600 €/p.a. |
| Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor) | ca. 26,5-fach |
| Rohertrags-Vervielf. (Faktor) gemäß Analyse | ca. 26- bis 27-fach |
| Marktwert (inkl. Stellplätze) | ca. 14.400.000 € |
| Marktwert (inkl. Stellplätze) gemäß Analyse | ca. 14.100.000 € |
| Reinerträge während der Darlehenslaufzeit | 1.358.091 € |



Mittelherkunft

| | | |
|---|---------------------|--------------|
| Fremdkapital | 11.500.000 € | 81,3 % |
| Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding | 2.000.000 € | 14,2 % |
| Eigenkapital | 300.000 € | 2,1 % |
| Sonstige liquide Mittel (Erträge) ³⁾ | 341.840 € | 2,4 % |
| Gesamt | 14.141.840 € | 100 % |

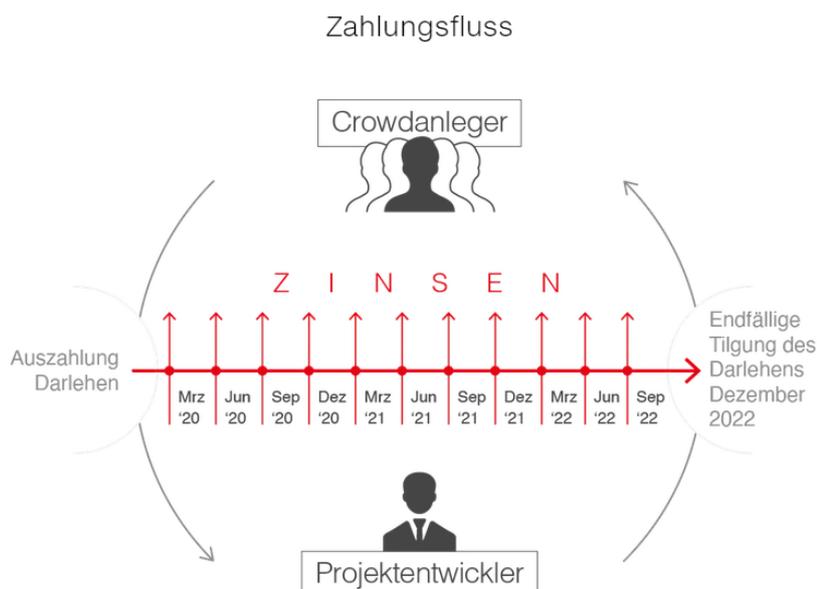
Mittelherkunft - grafische Darstellung



Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für die Repräsentanz am Rheinpark beträgt 14.141.840 Euro.

Insgesamt 2.000.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 300.000 Euro sollen aus Eigenkapital finanziert werden. Zudem wurde Fremdkapital in Höhe von 11.500.000 Euro aufgenommen.



Hinweis zur Tilgung: Eine vorzeitige Tilgung des Darlehens ist bei diesem Projekt möglich. In einem solchen Fall ist der Darlehensnehmer aber trotzdem verpflichtet, die vereinbarten Zinszahlungen bis Laufzeitende zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdinvestoren auszusahlen.

Management



Profil

Die CENTRUM Gruppe mit Sitz in Düsseldorf ist Assetmanager und Projektentwickler für Einzelhandels- und Büroimmobilien in den 1A-Lagen der deutschen Metropolen. CENTRUM deckt die gesamte Wertschöpfungskette der Projektentwicklung ab. Das Unternehmen agiert als Bauherr und übernimmt die Projektrealisierung entweder selbst oder gemeinsam mit Joint Venture Partnern.

Die Objektgesellschaft CENTRUM Düsseldorf, Cecilienallee 4 GmbH & Co. KG ist Teil der CENTRUM Gruppe und wurde im Mai 2019 gegründet, um die Bestandsimmobilie in der Cecilienallee 4 zu erwerben und zu halten.

Düsseldorf, Königsallee 36

- Neubau
- 1A-Handelslage mit Büros in den Obergeschossen
- 2.400 m² Mietfläche
- Geplante Fertigstellung: 2021



Düsseldorf, Kaistraße 8b (Medienhafen)

- Abriss und Neubau
- Büro
- 2.100 m² Mietfläche
- Geplante Fertigstellung 2020



Management

Rudi Purps

Geschäftsführer CENTRUM Gruppe

Rudi Purps ist seit 2010 für die CENTRUM Gruppe tätig und seit 2012 Geschäftsführer der CENTRUM Holding GmbH & Co. KG. Er verantwortet die Themen Akquisition sowie die Erstellung von Machbarkeitsstudien, Nutzungs- und Flächenkonzepten. Zudem leitet er die Umsetzung von Projektentwicklungen und den Bereich Verkauf.

Vor seiner Tätigkeit für die CENTRUM Gruppe war Rudi Purps Leiter der Immobilienabteilung Karstadt Warenhaus AG und Leiter verschiedener Restrukturierungsprojekte bei der Arcandor AG. Zu Beginn seiner Karriere arbeitete er bei Daimler/Chrysler und EADS in Stuttgart, Amsterdam und Paris.



Emittent & Anbieter

CENTRUM Düsseldorf, Cecilienallee 4 GmbH & Co. KG
Kaistraße 8a
40221 Düsseldorf
Deutschland

Ergänzende Ausführungen

- 1) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Managements auf Basis des unterzeichneten Mietvertrags für die Büroräume entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 2) Erwartete Mieteinnahmen, kalkuliert auf Basis der erwarteten Mieten im dritten Mietjahr.
- 3) Erträge aus Vermietung abzgl. etwaiger Bewirtschaftungskosten und anderer Mietminderungen belaufen sich während der Darlehenszeit auf ca. 1,36 Mio. Euro und können maximal bis zur Höhe der jeweiligen Einzahlungen auf das Konto, bis zu einem kumulierten Gesamtbetrag in Höhe von 800.000 Euro, vom Gesellschafter entnommen werden, solange die Liquidität der Gesellschaft 100.000 Euro zu keinem Zeitpunkt unterschreitet.
Bildnachweise: ©EVC Crowdinvest GmbH; ©CENTRUM Gruppe; ©Google Maps

Risikohinweis nach § 12 Abs. 2 VermAnlG: Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Verantwortlich für den Inhalt des Exposés:

CENTRUM Düsseldorf, Cecilienallee 4 GmbH & Co. KG
Kaistraße 8a
40221 Düsseldorf
Deutschland

Anlagevermittler:

EVC Crowdinvest GmbH
Joachimsthaler Straße 10
10719 Berlin
Telefon: +49 30 403 691 550
E-Mail: info@ev-capital.de