



Zins p.a.

4,2%

18 Monate

Laufzeit

Bürohaus im Sophienblatt

Kiel

Stand 16.06.2020

ENGEL & VÖLKERS
DIGITAL INVEST

Inhalt

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



Überblick

Bürohaus im Sophienblatt – Kiel



Zins p.a.
4,2 %

Monate
ca. 18

Finanzierungsziel
2.500.000 €

Anlage-
klasse

AA

A

B

C

Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital dient der Finanzierung eines 1980 fertig gestellten Bürohauses im Sophienblatt 74-78 in Kiel. Die MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG ist 100% Anteilseigner der Objektgesellschaft MAGNA SBK PM GmbH & Co. KG, die das Objekt 2020 erworben hat. Beide Gesellschaften gehören zur MAGNA Real Estate Gruppe.

Daten

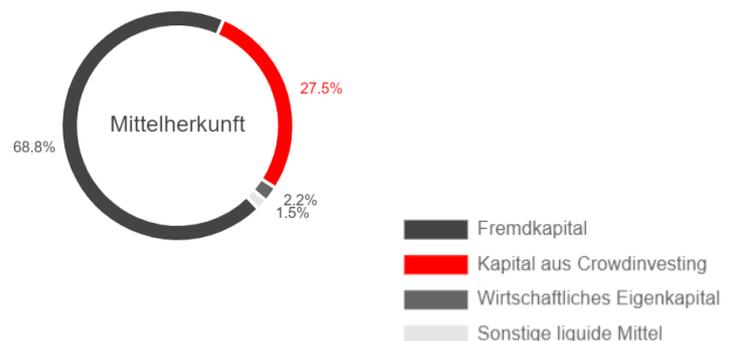
Grundstücksfläche	ca. 1.810 m ²
Nutzfläche	ca. 4.647 m ² voll vermietet ¹⁾
Anzahl Mieter	2
Anzahl Stellplätze	68

Finanzkennzahlen²⁾

Rohrertrag (Soll-Miete 100 %) ³⁾ :	514.660 €
Rohrertrags-Vervielfältiger (Faktor):	ca. 17,5-fach
Marktwert gemäß Analyse:	8.963.712 €
Rohrerträge (Mieteinnahmen über die Laufzeit) ³⁾ :	775.712 €

Management

Die MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG und die MAGNA SBK PM GmbH & Co. KG gehören zur MAGNA Real Estate AG (MAGNA). MAGNA ist ein Assetmanager und Projektentwickler für Wohn- und Gewerbeimmobilien mit Sitz in der Hansestadt Hamburg. Das Team verfügt über eine jahrzehntelange Erfahrung in der Projektentwicklung sowie bei komplexen Immobilieninvestments. MAGNA erwirbt Grundstücke und Bestandsobjekte als Asset- oder Sharedeal. Darüber hinaus beteiligt sich das Unternehmen an bestehenden Projekten.



Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 4,2 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis maximal 31.10.2021 (max. ca. 18 Monate; Verzinsung für mind. 9, 12, 15 oder 18 Monate abhängig vom Kündigungszeitpunkt des Darlehensnehmers⁴⁾)
- Besichert durch nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der MAGNA Real Estate AG über 200.000 Euro.⁵⁾ Darüber hinaus beteiligt sich der Gesellschafter mit wirtschaftlichem Eigenkapital⁶⁾ i.H.v. mindestens 200.000 Euro über die Objektgesellschaft am Projekt.
- Finanzierung eines 1980 fertig gestellten Bürogebäudes im Sophienblatt in Kiel mit einer vollvermieteten Nutzfläche von ca. 4.647m².¹⁾ Die Finanzierung dient der Steigerung der finanziellen Flexibilität und der Optimierung der Kapitalstruktur.
- Die MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG ist 100% Anteilseigner der Objektgesellschaft MAGNA SBK PM GmbH & Co. KG, die das Objekt im März 2020 erworben hat. Beide Gesellschaften gehören zur MAGNA Real Estate Gruppe.
- Vollvermietet an ein bonitätsstarkes Versicherungsunternehmen sowie eine Landesbehörde
- Verkehrsgünstige Lage in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof Kiel
- Auf das Asset-Management und die Projektentwicklung von Wohn- und Büroimmobilien spezialisiertes Management

Projektbeschreibung

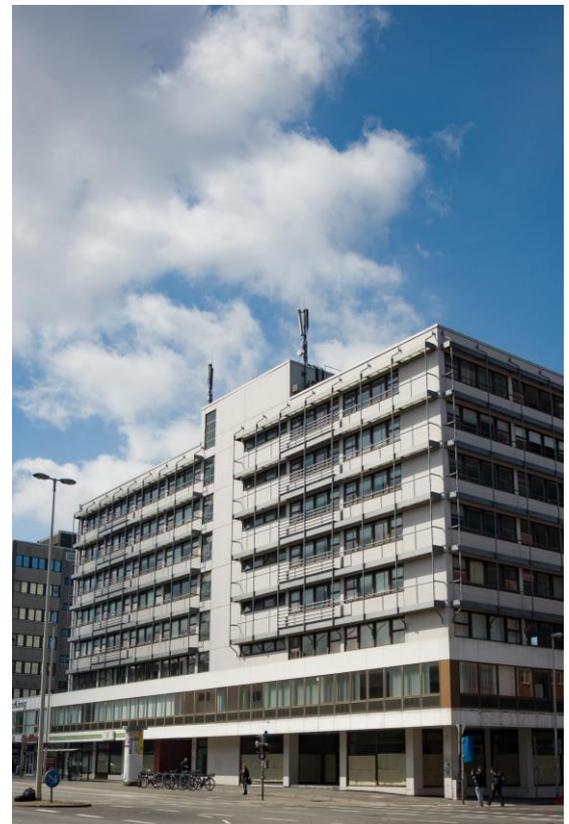
Auf dem Grundstück Sophienblatt 74-78 in 24114 Kiel managt die MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG ein vollvermietetes Bürogebäude.

Die Immobilie auf dem ca. 1.810 m² großen Grundstück am südlichen Ende der Innenstadt wurde 1980 errichtet und im März 2020 von einem Unternehmen der MAGNA Real Estate Gruppe erworben. Ein Teil der Mietflächen wurde bereits 2019 umfassend saniert. Die Sanierung des Erdgeschosses wird voraussichtlich im Herbst 2020 abgeschlossen und vom Mieter in Eigenleistung erbracht.

Das vollvermietete Bürogebäude verfügt neben dem Erdgeschoss über insgesamt sieben Obergeschosse und ein Untergeschoss, das als Tiefgarage sowie als Lager genutzt wird.

Hauptmieter mit ca. 55 % der Mieteinnahmen ist ein großes Versicherungsunternehmen, dessen Mietvertrag frühestens 2025 endet. Weiterer Mieter ist seit 1998 eine Landesbehörde. Der aktuelle Mietvertrag läuft noch über die Finanzierungszeit hinaus bis mindestens 2022. Die Immobilie befindet sich in einem guten technischen Zustand.

Das Bürogebäude wird durch professionelles Asset-Management weiter optimiert. Ziel ist es, das Objekt nach einer mittelfristigen Haltedauer zu verkaufen. Alternativ wird es im Bestand gehalten. Die Tilgung des Mezzaninedarlehens erfolgt dann durch Eigenmittel oder Refinanzierung des Darlehens.



Lage

Makrolage: Schleswig-Holstein

In Schleswig-Holstein, dem nördlichsten Bundesland Deutschlands, leben rund 2,9 Mio. Menschen. Es erstreckt sich über eine Fläche von rund 15.800 m² und liegt zwischen der Nordsee und der Ostsee.

Schleswig-Holstein ist als Wirtschaftsstandort breit aufgestellt. Zum Bundesland gehört der Hamburger "Speckgürtel", der einen wichtigen Standort für Maschinenbau und den Dienstleistungsbereich darstellt. Aber auch die Hafenstädte an der Ostküste, insbesondere Kiel, Lübeck und Flensburg zählen zu den relevanten Standorten hinsichtlich Handel, Verkehr, Schiffbau, Tourismus und Windenergie.

Ein beliebtes Ausflugsziel ist das Schleswig-Holsteinische Wattenmeer, das mit 441.500 ha der größte Nationalpark Mitteleuropas ist.

Infrastruktur

Im Kieler Büromarktgefüge gliedert sich der Standort in den Cityrand ein, unmittelbar angrenzend zur Innenstadt. Das nördliche Umfeld des Standorts ist überwiegend durch Büronutzer in Bestandsgebäuden geprägt.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf ist über einen Supermarkt am Bahnhof möglich. Kleinere Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich ergänzend entlang des Sophienblatts. Gastronomische Angebote sowie relevante Dienstleister wie Banken oder Reinigungen sind im Bahnhofsumfeld zu finden.

Kiel insgesamt bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene kulturelle Angebote. Aufgrund der Lage an der Ostsee nimmt der Wassersport in Kiel einen hohen Stellenwert ein. Es gibt zahlreiche Segel-, Schwimm-, Ruder- und Tauchclubs.

Kiel ist Standort mehrerer Hochschulen, darunter die Christian-Albrechts-Universität zu Kiel und die Fachhochschule Kiel.



Mikrolage: Kiel

Kiel ist die Landeshauptstadt und mit ihren ca. 247.500 Einwohnern die größte Stadt des Landes Schleswig-Holsteins und die nördlichste Großstadt Deutschlands. Sie liegt direkt an der Ostsee und ist Endpunkt der meistbefahrenen künstlichen Wasserstraße der Welt, dem rund 100 km langen Nord-Ostsee-Kanal.

Der Fokus des Wirtschaftsstandorts liegt auf maritimen Industriezweigen sowie dem Maschinenbau. Die Werftindustrie bildet nach wie vor einen bedeutenden Arbeitgeber in der Stadt. Neben dem Schiffsbau und dem Maschinenbau prägt aber zunehmend der Dienstleistungssektor die Wirtschaftsstruktur der Landeshauptstadt.

Das Grundstück liegt im Stadtteil Südfriedhof im Sophienblatt.



Verkehrsanbindung

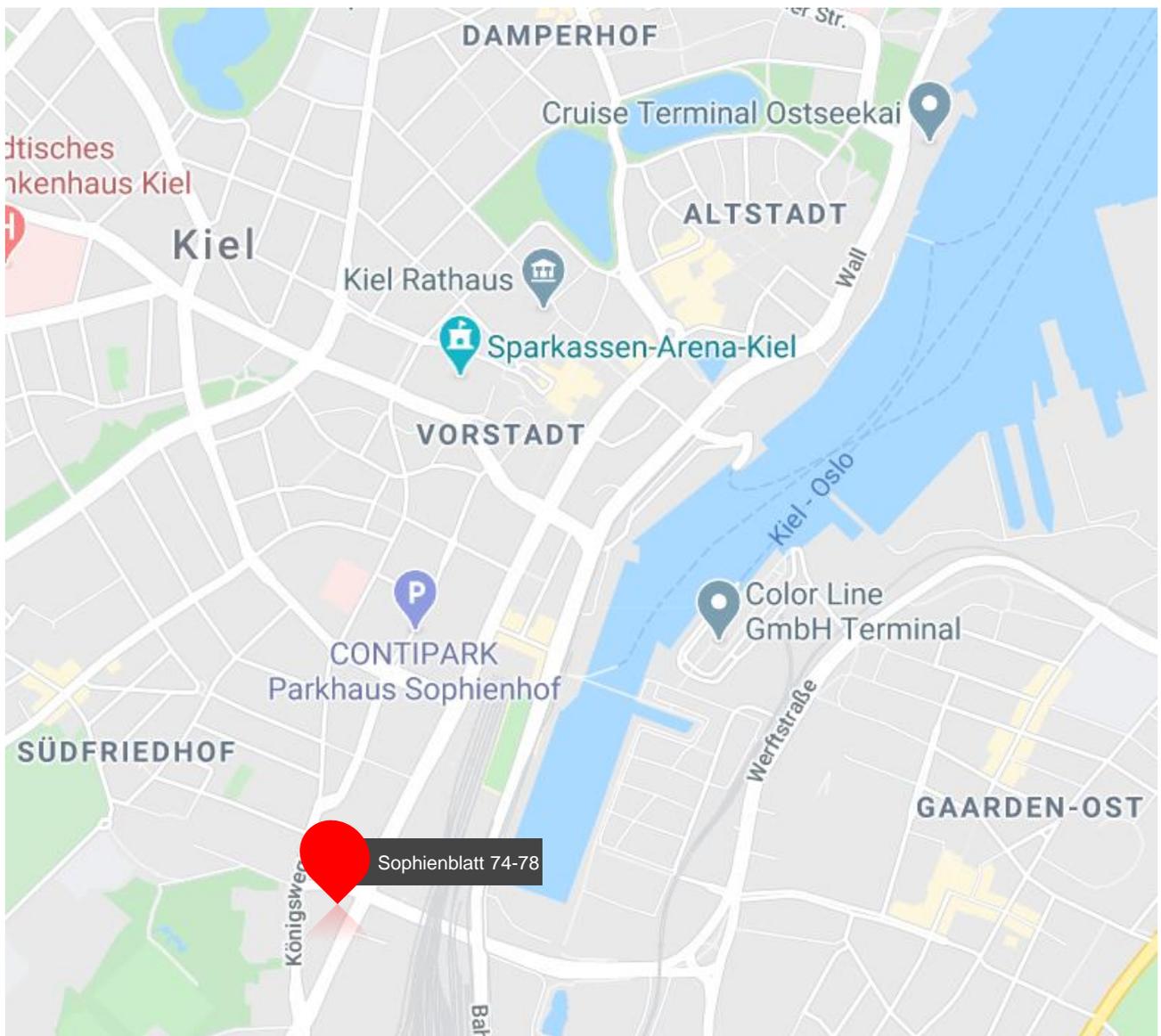
Der Hauptbahnhof Kiel, der Anschluss an den Nah- und Fernverkehr bietet, ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Bushaltestelle Hummelwiese, an der zahlreiche Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs halten, liegt nur ca. 100 Meter vom Grundstück entfernt.

Über die A210 und A215 sowie vier Bundesstraßen ist Kiel gut an das überregionale Fernstraßennetz angeschlossen. Mit dem Auto fährt man vom Grundstück aus je nach Verkehr weniger als zehn Minuten bis in die Kieler Altstadt. Die Parkmöglichkeiten am Standort sind mit 68 eigenen Stellplätzen und diversen Stellplatzmöglichkeiten im Umfeld gut.

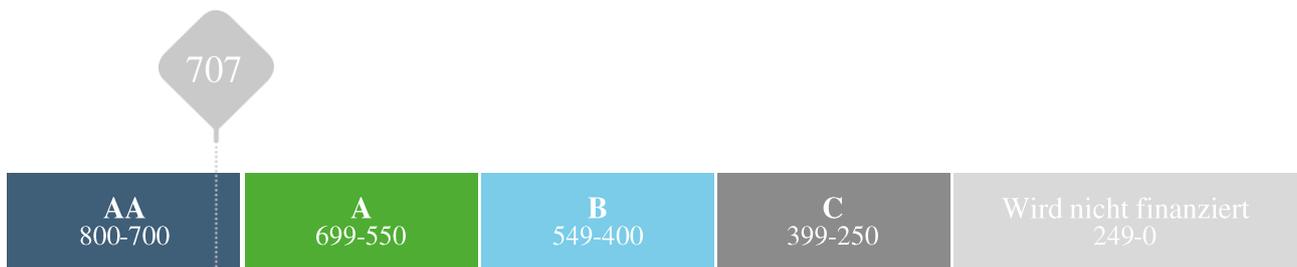
Umfeld

Entfernung

Hauptbahnhof Kiel	ca. 600 m
Hafen / Kieler Hörn	ca. 750 m
Altstadt	ca. 2 km
Autobahnauffahrt A215	ca. 2 km
Hamburg	ca. 97 km



Analyse



Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die sehr gute Vermietungssituation mit positiven Marktaussichten, der gute Gebäudezustand, die zentrale Lage in Kiel mit sehr guter Verkehrsanbindung sowie das erfahrene Management.

A Markt 564	A Standort 690
A Bauwerk 694	AA Wirtschaftlichkeit 760

Markt (15%)

Seit 2010 wurden in Kiel nur wenige Büros neu gebaut. Büroneubauten werden in der Regel nur für Eigennutzer beziehungsweise bei Vorabvermietung erstellt. Vor diesem Hintergrund liegt der Büroflächenleerstand generell auf einem moderaten Niveau. Die solide Nachfrage in den Bürolagen Kiels bei gleichzeitig wenig spekulativer Bautätigkeit hat zu Mietpreissteigerungen in der City und am Cityrand geführt. Der Trend dürfte sich in den kommenden Jahren fortsetzen. (Score: 564)

Bauwerk (25%)

Dem Objekt wird ein guter Gebäudezustand mit hoher Restnutzungsdauer attestiert, da die Flächen zum Teil bereits hochwertig saniert wurden. Sofern nötig, werden Instandhaltungsmaßnahmen unternommen, damit die Marktfähigkeit langfristig gegeben ist. Die Gebäudestruktur lässt eine vernünftige Teilbarkeit der Flächen zu, d.h., die Grundrisse können auch anders als derzeit gestaltet werden. Dies ist für eine Wiedervermietung sehr vorteilhaft. (Score: 694)

Standort (10%)

Der Projektstandort liegt unmittelbar angrenzend zum Büroteilmarkt City und profitiert insbesondere von der Nähe zum Hauptbahnhof. Auch die Anbindung an den Individualverkehr ist durch die Nähe zur Bundesstraße und zur Autobahn gut. Zwar sind aufgrund der Vierspurigkeit vom Sophienblatt gewisse Beeinträchtigungen durch Straßenlärm vorhanden, aber dieser Aspekt wird durch die positiven Lagemerkmale mehr als ausgeglichen. (Score: 690)

Wirtschaftlichkeit (50%)

Die Einnahmesituation ist aufgrund der Vollvermietung sehr gut, auch die Weitervermietungsaussichten am Markt sind positiv. Geplant ist, das Objekt mittelfristig im Bestand zu halten, dennoch wäre auch bei einem frühzeitigen Verkauf ein Gewinn erzielbar. Der Gewinn bei einem Verkauf kann durch Marktveränderungen oder Kostensteigerungen schwanken. Die Erfahrungen des Managements dürften sich bei der Bewirtschaftung und dem Verkauf als positiv erweisen. (Score: 760)

Analysekonzept

Das Finanzierungsprojekt wird wie alle unsere Projekte in einem eigens von Engel & Völkers Digital Invest für die Finanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten, einzigartigen Konzept mit einer Vielzahl an starken Partnern analysiert. Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von der EV Digital Invest 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 Röver 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 CBRE
- Analyse des Projektentwicklers durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Röver Broenner Susat Mazars.

Auf Basis dieser Gutachten erfolgt abschließend die alleinverantwortliche Projekteinschätzung von Engel & Völkers Digital Invest. 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
DIGITAL INVEST

 **bulwiengesa**
appraisal GmbH

CBRE

 **MAZARS**
Röver 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

Erlöse²⁾

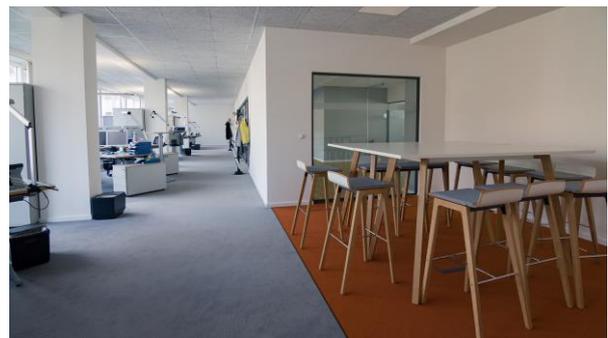
Rohertrag (Soll-Miete 100 %)³⁾ 514.660 €

Rohertrags-Vervielfältiger ca. 17,5-fach

Marktwert gemäß Analyse 8.963.712 €

Roherträge³⁾

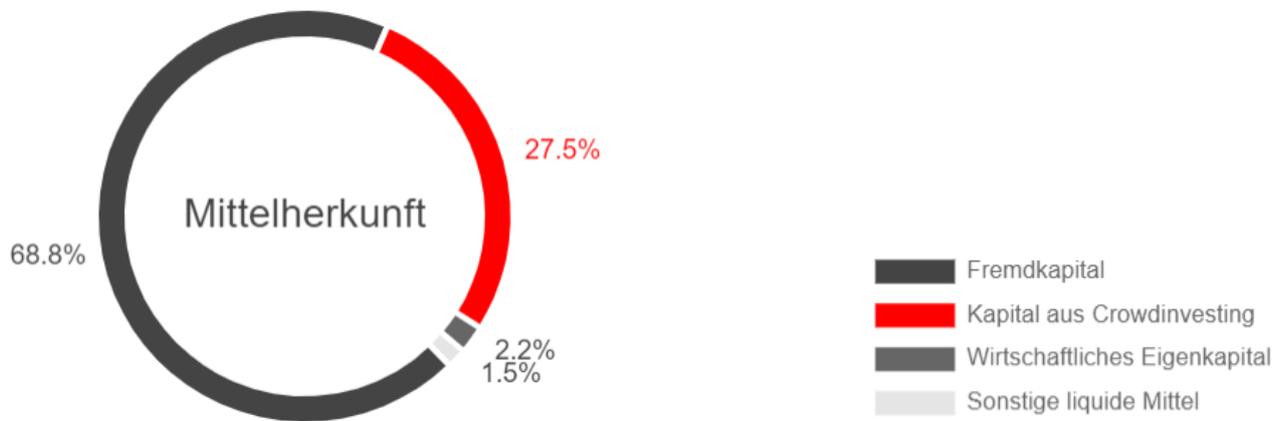
(Mieteinnahmen während der Laufzeit) 775.712 €



Mittelherkunft

Fremdkapital	6.250.000 €	68,8 %
Kapital aus Crowdfunding	2.500.000 €	27,5 %
Wirtschaftliches Eigenkapital ⁶⁾	200.000 €	2,2 %
Sonstige liquide Mittel	140.458 €	1,5 %
Gesamt	9.090.458 €	100 %

Mittelherkunft - grafische Darstellung

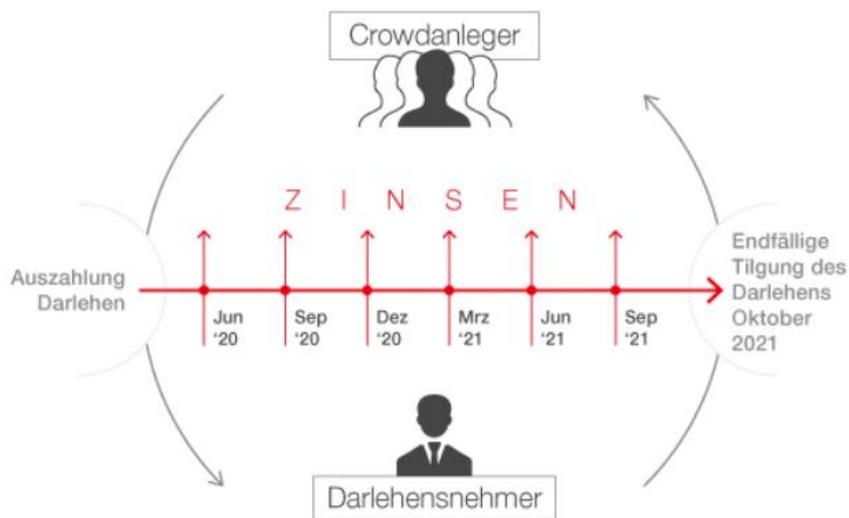


Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für das Bürohaus im Sophienblatt beträgt 9.090.458 Euro.

Insgesamt 2.500.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Digital Invest finanziert. 200.000 Euro sollen aus wirtschaftlichem Eigenkapital⁶⁾ finanziert werden. Zudem wurde Fremdkapital in Höhe von 6.250.000 Euro aufgenommen.

Zahlungsfluss



Hinweis zur Tilgung: Eine vorzeitige Tilgung des Darlehens ist bei diesem Projekt möglich. In einem solchen Fall ist der Darlehensnehmer aber trotzdem verpflichtet, eine Zinszahlung (Vorfalligkeitsentgelt) zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdinvestoren auszuführen.

Für eine Kündigung bis einschließlich zum 31.01.2021 sind Zinsen bis einschließlich zum 31.01.2021 zu zahlen, für eine Kündigung nach dem 31.01.2021 und bis einschließlich zum 30.04.2021 sind Zinsen bis einschließlich zum 30.04.2021 zu zahlen, für eine Kündigung nach dem 30.04.2021 und bis einschließlich zum 31.07.2021 sind Zinsen bis einschließlich zum 31.07.2021 zu zahlen und für eine Kündigung nach dem 31.07.2021 sind Zinsen bis einschließlich zum 31.10.2021 zu zahlen.

Management

MAGNA

REAL ESTATE

Profil

Die MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG und die MAGNA SBK PM GmbH & Co. KG gehören zur MAGNA Real Estate AG (MAGNA). MAGNA ist ein Assetmanager und Projektentwickler für Wohn- und Gewerbeimmobilien mit Sitz in der Hansestadt Hamburg. Das Team verfügt über eine jahrzehntelange Erfahrung in der Projektentwicklung sowie bei komplexen Immobilieninvestments.

MAGNA erwirbt Grundstücke und Bestandsobjekte als Asset- oder Sharedeal. Darüber hinaus beteiligt sich das Unternehmen an bestehenden Projekten. Die Immobilieninvestitionen konzentrieren sich auf Wachstumsregionen in Deutschland und Österreich. Neben Wohnimmobilien entwickelt und erwirbt MAGNA gewerblich genutzte Objekte wie Büro-, Handels- und Pflegeimmobilien in ausgezeichneten Lagen oder mit herausragenden Eigenschaften.

MAGNA verfügt über ein Management-Team mit 50-jähriger Branchenerfahrung und einem realisierten Projektvolumen von über 18 Milliarden Euro.

Hamburg Neubau



- Zwei Wohngebäude mit 67 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten auf einer gemeinsamen Tiefgarage
- Zentrale Lage im Stadtteil Stellingen nahe Hagenbecks Tierpark
- BGF: 6.315 m²
- Projektstart: 4. Quartal 2016
- Geplante Fertigstellung: 2. Quartal 2020
- Projektvolumen 27 Mio. Euro

Langenhagen Bestand



- Bürogebäude Bestand
- Verkehrsgünstige Lage in direkter Nähe zum Flughafen Hannover und mit guter Verbindung zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt Hannover
- Gesamt-Nutzfläche ca. 3.262 m²
- 94 Stellplätze
- Vermietungsstand: 100%
- Renommiertere Mieter mit langfristigen Mietverträgen

Management

Max Hausmann

Director Transactions MAGNA Real Estate AG

Max Hausmann ist bei der MAGNA Real Estate AG verantwortlich für Immobilientransaktionen. Nach seinem Studium International Real Estate Management in London und Biberach übernahm er zunächst die Investorenbetreuung bei einem Immobilien-Finanzdienstleister in Hamburg, 2014 wurde er zum Vertriebsdirektor des Unternehmens befördert.

Bereits parallel zu seinem Studium war Max Hausmann in verschiedenen Positionen in der Immobilienbranche tätig, unter anderem als Bau- und Immobilienmanager sowie als Projekt-Koordinator.

Seit 2016 ist Max Hausmann Director Transactions bei der MAGNA Real Estate AG, seit 2018 zudem Geschäftsführer der MAGNA Gewerbebau GmbH.



Emittent & Anbieter

MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG
Große Elbstraße 61
22767 Hamburg
Deutschland

Ergänzende Ausführungen

- 1) Zusätzlich 50 m² leerstehende Lagerfläche.
- 2) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Managements für die Büroräume entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 3) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Managements für die Büroräume entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 4) Für eine Kündigung bis einschließlich zum 31.01.2021 sind Zinsen bis einschließlich zum 31.01.2021 zu zahlen, für eine Kündigung nach dem 31.01.2021 und bis einschließlich zum 30.04.2021 sind Zinsen bis einschließlich zum 30.04.2021 zu zahlen, für eine Kündigung nach dem 30.04.2021 und bis einschließlich zum 31.07.2021 sind Zinsen bis einschließlich zum 31.07.2021 zu zahlen und für eine Kündigung nach dem 31.07.2021 sind Zinsen bis einschließlich zum 31.10.2021 zu zahlen.
- 5) Die Nachranglichkeiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachranglichkeiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten und/oder Bürgen nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachranglichkeiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen finden Sie in den Vertragsunterlagen sowie in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).
- 6) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt hinter alle Forderungen der Mezzanine-Kapitalgeber (inkl. Crowd) und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar.

Bildnachweise: ©EV Digital Invest GmbH; ©MAGNA Real Estate AG

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:

MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG
Große Elbstraße 61
22767 Hamburg
Deutschland

Anlagevermittler:

EV Digital Invest GmbH
Joachimsthaler Straße 12
10719 Berlin
Telefon: +49 30 403 691 550
E-Mail: info@ev-digitalinvest.de