



Zins p.a.

4,5 %

9-18 Monate

Laufzeit

Office am Europaring

Ratingen bei Düsseldorf

Stand 30.07.2020

ENGEL & VÖLKERS
DIGITAL INVEST

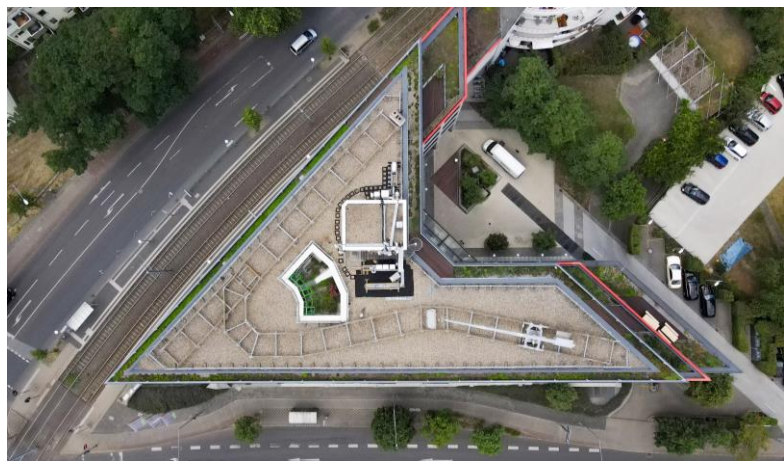
Inhalt

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



Überblick

Office am Europaring – Ratingen bei Düsseldorf



Zins p.a.
4,5 %

Monate
ca. 9-18

Finanzierungsziel
3.000.000 €

Anlage-
klasse

AA

A

B

C

Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital dient der Finanzierung einer in den 1990er Jahren errichteten und seit 2007 fortlaufend sanierten Landmark-Büroimmobilie am Europaring 60 in Ratingen bei Düsseldorf. Die Objektgesellschaft MAGNA EOR PM GmbH & Co. KG, die das Gebäude im März 2019 erworben hat, gehört zur MAGNA Real Estate Gruppe.

Daten

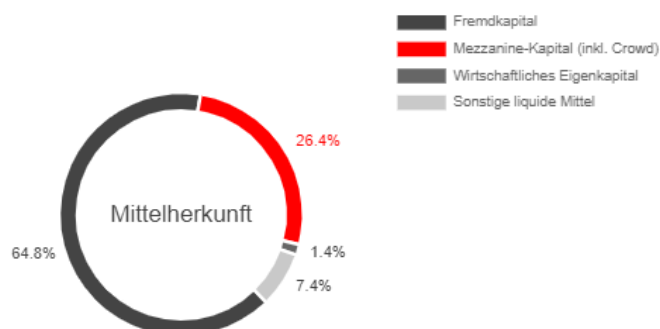
Grundstücksfläche:	ca. 2.960 m ²
Mietfläche:	ca. 8.044 m ²
Vermietungsstand:	100 %
Anzahl Stellplätze:	124

Management

Die MAGNA EOR PM GmbH & Co. KG gehört zur MAGNA Real Estate AG (MAGNA). MAGNA ist ein Asset-Manager 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 verfügt über ein Management-Team mit 50-jähriger Branchenerfahrung und einem realisierten Projektvolumen von über 18 Milliarden Euro.

Finanzkennzahlen¹⁾

Rohertrag (Soll-Miete 100 %) ²⁾ :	1.058.202 €
Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor):	ca. 18-fach
Marktwert:	19.047.642 €
Marktwert gemäß Analyse:	18.353.025 €
Roherträge (Mieteinnahmen über die Laufzeit) ³⁾ :	1.532.763 €



Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 4,5 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis maximal 31.01.2022 (max. ca. 18 Monate; Verzinsung für mind. 9, 12, 15 oder 18 Monate abhängig vom Kündigungszeitpunkt des Darlehensnehmers)⁴⁾
- Besichert durch eine nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der MAGNA Real Estate AG über 160.000 Euro.⁵⁾ Darüber hinaus beteiligt sich der Gesellschafter mit wirtschaftlichem Eigenkapital⁶⁾ i.H.v. mindestens 300.000 Euro am Projekt.
- Finanzierung einer in den 1990er Jahren fertiggestellten und seit 2006 fortlaufend sanierten Landmark-Büroimmobilie am Europaring in Ratingen. Die Finanzierung dient der Steigerung der finanziellen Flexibilität und der Optimierung der Kapitalstruktur.
- Die Objektgesellschaft MAGNA EOR PM GmbH & Co. KG, die das Gebäude im März 2019 erworben hat, gehört zur MAGNA Real Estate Gruppe.
- 100 % vermietet / Breite Mieterstruktur
- Verkehrsgünstige Lage in der Nähe des Flughafens Düsseldorf, mit sehr guter Verbindung in die Innenstadt Düsseldorf sowie guter Erreichbarkeit von Duisburg und Essen.
- Das Management der MAGNA verfügt über umfangreiche Erfahrung im Asset-Management und in der Projektentwicklung von Wohn- und Büroimmobilien.

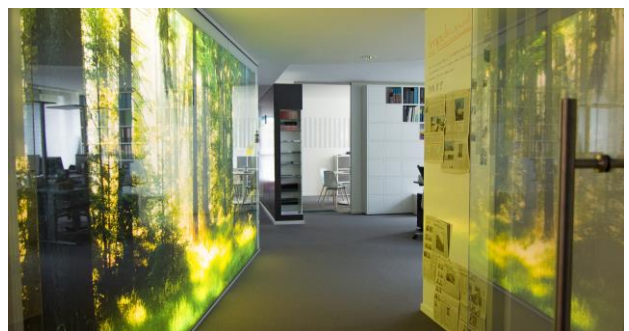
Projektbeschreibung

Das moderne und vollvermietete Bürogebäude liegt im Zentrum der Stadt Ratingen, die direkt an Düsseldorf grenzt. Gemanagt wird die am Europaring 60 gelegene Landmark-Immobilie, die durch ihre außergewöhnliche Form über einen hohen Bekanntheitsgrad verfügt, von der MAGNA EOR PM GmbH & Co. KG. Zum Grundstück gehören auch 115 Tiefgaragen- und 9 Außenstellplätze.

Die Mietflächen des in den 1990er Jahren errichteten Gebäudes wurden von 2006 bis 2009 umfassend saniert und bieten durch das Zusammenspiel von Licht, Farben und Materialien eine einmalige Arbeitsatmosphäre mit moderner technischer Ausstattung. Eine Sanierung der Fassade sowie der Tiefgarage erfolgte 2017.

Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit liegt – Stand Ende Juni 2020 – bei ca. drei Jahren. Der Mietvertrag mit dem Hauptmieter, durch den mehr als 40 Prozent der Mieteinnahmen erwirtschaftet werden, läuft noch bis mindestens Ende 2023.

Highlights der Immobilie sind das ökologische Gesamtkonzept, das sich unter anderem in der Natur-Atmosphäre einzelner Räume und der begrünten Wand im Foyer widerspiegelt, sowie das moderne Betreiberkonzept, das ein breites Serviceangebot für die Mieter umfasst: Über eine eigene App können sie unter anderem Kurse im hauseigenen Fitnessbereich buchen oder Reinigungs- und Paketservices sowie Botengänge und Handwerkertätigkeiten beauftragen.



Lage

Makrolage: Kreis Mettmann

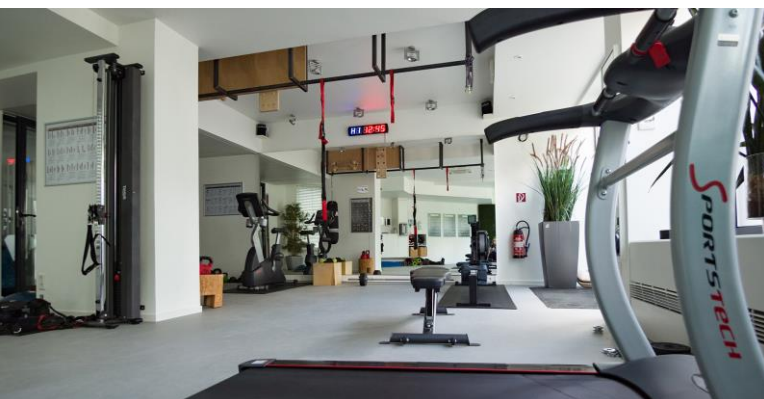
Der Kreis Mettmann in Nordrhein-Westfalen gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf. Er liegt zentral zwischen den rheinischen Großstädten Düsseldorf und Köln sowie dem Ruhrgebiet und dem Bergischen Städtedreieck und ist nicht nur ein bedeutender Wirtschaftsstandort, sondern auch ein beliebtes Naherholungsgebiet. Der Kreis Mettmann ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit über zehn Millionen Einwohnern.



Infrastruktur

Den Mietern wird direkt in der Immobilie ein breites Service-Angebot geboten: Verschiedene kleinere Dienstleistungen wie Paketservices und Sportmöglichkeiten sparen Fahrtzeit in die Innenstadt.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf liegt etwa 600 m vom Objekt entfernt. Weitere Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich in der Düsseldorfer Straße sowie entlang des Europarings. Beide Straßen führen vom Objekt Richtung Innenstadt. Auch gastronomische Angebote sowie ein weiterführendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten sind v. a. in Richtung Innenstadt vorhanden.



Mikrolage: Ratingen

Die rund 87.000 Einwohner umfassende Stadt Ratingen ist die größte Stadt des Kreises Mettmann in Nordrhein-Westfalen. Sie grenzt an die Messemetropole Düsseldorf, die als wichtiger Standort für Unternehmen aus den Bereichen Mode, Werbung und Versicherungen sehr hohe Mieten aufruft. Vor diesem Hintergrund weichen viele Unternehmen auf infrastrukturell gut angebundene, umliegende Standorte aus. Ratingen hat sich als ein auf Handel und Dienstleistungen spezialisierter Standort mit internationalen Unternehmen etabliert und gilt als Hotspot der Region für die Branchen IT und Telekommunikation.

Der Standort im Stadtteil „Zentrum“ liegt rund 1 km südwestlich der Innenstadt. Das direkte Umfeld ist überwiegend wohnwirtschaftlich durch kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt, östlich sind vor allem großflächige Autohäuser angesiedelt.

Verkehrsanbindung

Durch die zentrale Lage innerhalb der Rhein-Ruhr-Region ist Ratingen infrastrukturell sehr gut angebunden. Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr besteht durch die Bus- und U-Bahn-Haltestelle Europaring direkt am Objekt. Von dort aus verkehrt die Linie U72, die zwischen Ratingen Mitte und Düsseldorf-Hellriegelstraße fährt. Sie bietet eine Direktverbindung in die Düsseldorfer Altstadt.

Mit dem Bus fährt man 16 min zum Düsseldorfer Flughafen und nur 7 min zum Bahnhof Ratingen Ost. Von dort aus besteht Anschluss an die von vielen Berufspendlern genutzte S-Bahn, die im 20-min-Takt in Richtung Düsseldorf (16 min Fahrtzeit) und Essen (26 min Fahrtzeit) fährt.

Auch die Anbindung an den Individualverkehr ist sehr gut: Mitarbeiter, die mit dem Auto von außerhalb kommen, erreichen die Autobahnen A3, A44 und A52 in nur jeweils etwa 5 min. Der Flughafen Düsseldorf ist in etwa 10 min Fahrtzeit erreicht. Das Objekt verfügt außerdem über eine Tiefgarage mit 115 Stellplätzen sowie 9 Außenstellplätze. Weitere Parkmöglichkeiten stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

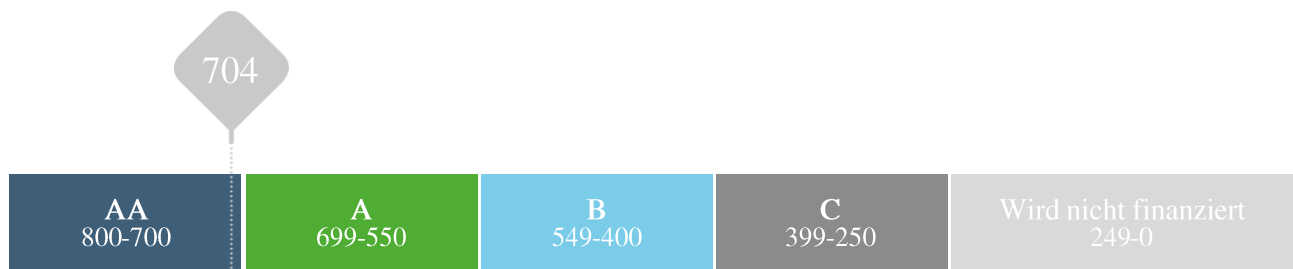
Umfeld

Entfernung

Haltestelle Europaring	am Eingang
Innenstadt Ratingen	ca. 1 km
S-Bahnhof Ratingen Ost	ca. 2 km
Autobahnauffahrt A44	ca. 3 km
Autobahnauffahrt A3	ca. 5 km
Flughafen Düsseldorf	ca. 7 km
Altstadt Düsseldorf	ca. 12 km



Analyse



Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die zentrale Lage in der Metropolregion Rhein-Ruhr, die hervorragende Verkehrsanbindung, der sehr gute Gebäudezustand, die nachhaltige Vermietungssituation und das moderne Servicekonzept für die Mieter.

A Markt 560	A Standort 660
AA Bauwerk 726	AA Wirtschaftlichkeit 745

Markt (15%)

Der Büromarkt der Stadt Ratingen profitiert von seiner Lage zwischen dem Ruhrgebiet und der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt mit dem nahe gelegenen Flughafen Düsseldorf. Die Bürobeschäftigung hat in Ratingen in der vergangenen Dekade kontinuierlich zugelegt. Neben der positiven Bürobeschäftigungsentwicklung schlägt sich auch der vitale Büromarkt, insbesondere auf dem Düsseldorfer Marktgebiet, auf das Umsatzniveau in Ratingen nieder. Dieses lag 2019 deutlich über dem langjährigen Durchschnitt. (Score: 560)

Bauwerk (25%)

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und entspricht den hochwertigen Ansprüchen moderner Büronutzer. Das gepflegte Gebäude aus den 1990er Jahren verfügt über gute Voraussetzungen für mögliche Wiedervermietungen: Die Teilbarkeit der Flächen ist durch die beiden Aufzugsschächte sowohl horizontal als auch vertikal gegeben. Es sind daher die Vermietung des gesamten Gebäudes an einen einzigen Mieter, großflächige Nutzungen über das gesamte Gebäude, aber auch die Vermietung einzelner Etagen oder kleinteilige Anmietungen in Teilen der Geschosse möglich. Ebenso verfügt das Gebäude über einen ansprechenden Eingangsbereich und bietet den Mietern zahlreiche Service-Angebote. (Score: 726)

Standort (10%)

Die Lage in direkter Nähe zu Düsseldorf bewegt auch finanzkräftige Unternehmen dazu, die im Vergleich zur Landeshauptstadt günstigeren Flächenangebote in Ratingen für einen Ergänzungs- oder Alternativstandort wahrzunehmen. Für den konkreten Standort ist die sich direkt am Objekt befindliche U-Bahn- und Bushaltestelle „Euroaparing“ positiv hervorzuheben, die Direktverbindungen zum Flughafen und in die Altstadt Düsseldorf bietet. Auch die Anbindung an das nationale Straßenverkehrsnetz ist sehr gut. (Score: 660)

Wirtschaftlichkeit (50%)

Basierend auf den Objektqualitäten, den Standortparametern und der Büromarktentwicklung in Ratingen sind für die Immobilie Mietpreise zwischen 9,50 und 10,50 Euro/m² marktkonform. Durch die sehr gute Anbindung, angrenzend zur City, ist somit ein Mietpreis über dem durchschnittlichen Marktniveau für Bestandsgebäude erzielbar. Für kleinteilige Vermietungen können auch Mieten über diesem Niveau erzielt werden. Hinsichtlich der Kaufpreise sind für Objekte wie das „Office am Euroaparing“, die neben sehr guten Lageparametern auch eine nachhaltige Vermietungssituation aufweisen, Werte deutlich über dem Marktniveau realistisch. (Score: 745)

Analysekonzzept

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 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 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 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

**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

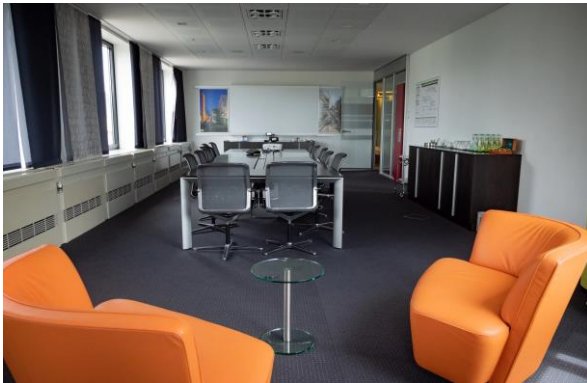
Erlöse²⁾

Rohertrag (Soll-Miete 100 % ³⁾)	1.058.202 €
Rohertrags-Vervielfältiger	ca. 18-fach

Marktwert	19.047.642 €
Marktwert gemäß Analyse	18.353.025 €

Roherträge³⁾

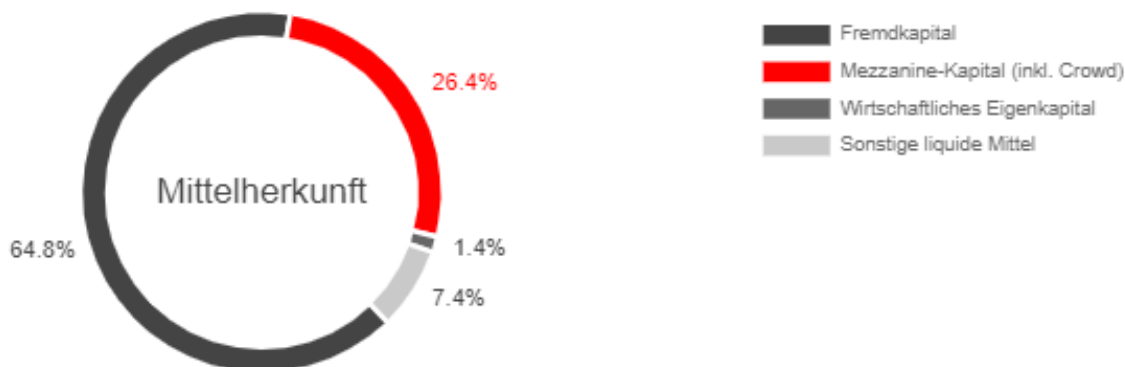
(Mieteinnahmen während der Laufzeit)	1.532.763 €
--------------------------------------	-------------



Mittelherkunft

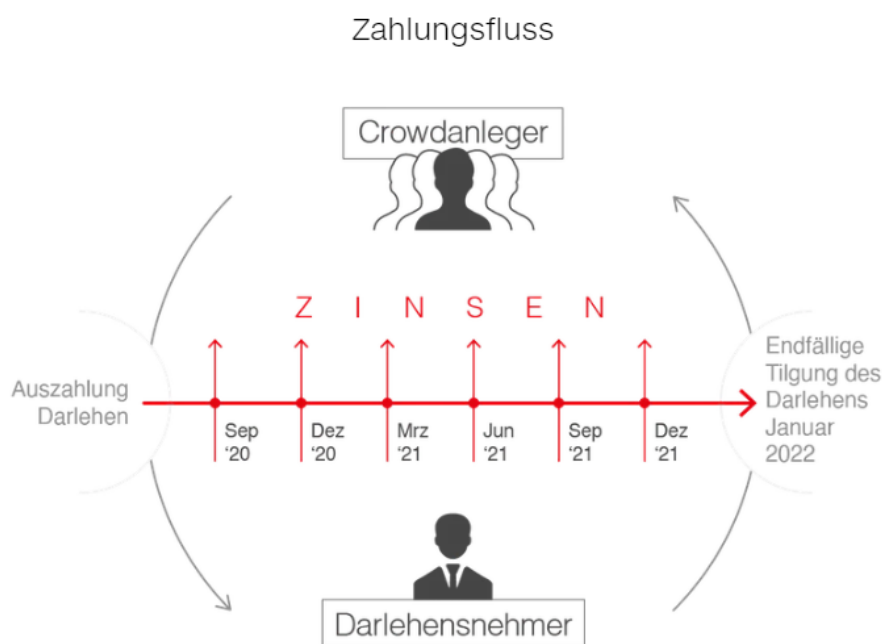
Fremdkapital	13.500.000 €	64,8 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	5.500.000 €	26,4 %
Wirtschaftliches Eigenkapital ⁶⁾	300.000 €	1,4 %
Sonstige liquide Mittel (Erträge)	1.532.763 €	7,4 %
Gesamt	20.832.763 €	100 %

Mittelherkunft – grafische Darstellung



Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für das „Office am Europaring“ beträgt 20.832.763 Euro. Insgesamt 5.500.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Digital Invest finanziert. 300.000 Euro sollen aus wirtschaftlichem Eigenkapital⁶⁾ finanziert werden. Zudem wurde Fremdkapital in Höhe von 13.500.000 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, eine Zinszahlung (Vorfalligkeitsentgelt) zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdinvestoren auszuzahlen.

Für eine Kündigung a) bis einschließlich zum 30.04.2021 sind die Zinsen bis einschließlich zum 30.04.2021 zu zahlen; b) nach dem 30.04.2021 bis einschließlich zum 31.07.2021 sind die Zinsen bis einschließlich zum 31.07.2021 zu zahlen; c) nach dem 31.07.2021 bis einschließlich zum 31.10.2021 sind die Zinsen bis einschließlich zum 31.10.2021 zu zahlen oder d) nach dem 31.10.2021 sind die Zinsen bis einschließlich zum 31.01.2022 zu zahlen.

Management

MAGNA

REAL ESTATE

Profil

Die MAGNA EOR PM GmbH & Co. KG gehört zur MAGNA Real Estate AG (MAGNA). MAGNA ist ein Asset-Manager 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 über insgesamt mehr als 60 Mitarbeiter. Das realisierte Projektvolumen beträgt über 18 Milliarden Euro. Das „Office am Europaring“ ist bereits das dritte Projekt, das Engel & Völkers Digital Invest zusammen mit MAGNA umsetzt.

Langenhagen

- Bürogebäude Bestand
- Verkehrsgünstige Lage in direkter Nähe zum Flughafen Hannover
- Gesamt-Nutzfläche ca. 3.662 m²
- 94 Stellplätze
- Vermietungsstand 100%
- Renommierter Mieter / Langfristige Mietverträge



Hamburg

- Bürogebäude Neubau
- Exponierte Lage in Nähe zur Außenalster
- 13 Geschosse sowie 2-geschossige Tiefgarage
- BGF: 22.300 m²
- 2. Quartal 2021 – vorauss. 3. Quartal 2023
- Projektvolumen 100 Mio. Euro



Management

Stephan Austrup

Head of Transaction MAGNA Real Estate AG

Stephan Austrup ist seit 2019 als Head of Transaction bei der MAGNA Real Estate AG für die Akquisition neuer Projekte und den Aufbau des Bestandsportfolios verantwortlich. Zuvor war er fünf Jahre in Frankfurt als Director Retail bei einem internationalen Immobilienunternehmen tätig.

Erste Berufsstationen nach seinem FH-Studium Bauingenieurwesen und seinem MBA-Studium International Real Estate Management waren Positionen als Senior Consultant bei einem internationalen Beratungsunternehmen und als Projektmanager bei einem großen Einkaufscenter-Entwickler.



Katharina Surray

Projektmanagerin MAGNA Real Estate AG

Katharina Surray ist seit 2016 als Projektmanagerin im Transaktionsteam der MAGNA Real Estate tätig und verfügt über einen Track Record von ca. 150 Mio. EUR Immobilientransaktionsvolumen. Zuvor war sie ein Jahr lang als Vorstandsassistentin bei einer Private Equity Gesellschaft beschäftigt, nachdem sie ihren Master of Science im Bereich Wirtschaftswissenschaften an der Leibniz Universität Hannover 2015 beendet hat.

Zudem hat Frau Surray 2020 nebenberuflich das Intensivstudium Real Estate Investment & Finance an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht erfolgreich abgeschlossen.



Emittent & Anbieter

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

Ergänzende Ausführungen

- 1) 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.
- 2) Durchschnittliche erwartete Mieteinnahmen, kalkuliert auf Basis der erwarteten Mieten vom 01.06.2019 bis 31.12.2021.
- 3) Die erwarteten Mieteinnahmen vom 31.07.2020 bis 31.12.2021.
- 4) Für eine Kündigung a) bis einschließlich zum 30.04.2021 sind die Zinsen bis einschließlich zum 30.04.2021 zu zahlen; b) nach dem 30.04.2021 bis einschließlich 31.07.2021 sind die Zinsen bis einschließlich zum 31.07.2021 zu zahlen; c) nach dem 31.07.2021 bis einschließlich 31.10.2021 sind die Zinsen bis einschließlich zum 31.10.2021 zu zahlen oder d) nach dem 31.10.2021 sind die Zinsen bis einschließlich zum 31.01.2022 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; ©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:

MAGNA EOR PM 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