

## ANLAGEBASISINFORMATIONSBLATT

gem. Art. 23 ECSP-VO

### Office am Europaring V

Dieses Schwarmfinanzierungsangebot wurde von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bzw. der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) weder geprüft noch genehmigt.

Die Angemessenheit Ihrer Erfahrung und Ihres Wissens wurde nicht zwangsläufig bewertet, bevor Ihnen der Zugang zu dieser Anlage gewährt wurde.

Wenn Sie diese Anlage tätigen, übernehmen Sie alle damit verbundenen Risiken, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des angelegten Geldes.

#### Risikowarnung

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 eingerichteten Einlagensicherungssysteme geschützt<sup>1</sup>. Ihre Anlage ist auch nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates<sup>2</sup> geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.

Sie erhalten möglicherweise keine Rendite aus Ihrer Anlage.

Es handelt sich hierbei nicht um ein Sparprodukt, und wir raten Ihnen, nicht mehr als 10 % Ihres Reinvermögens in Schwarmfinanzierungsprojekten anzulegen.

Sie werden die Anlageinstrumente möglicherweise nicht jederzeit verkaufen können. Selbst wenn Sie sie verkaufen können, können Sie doch Verluste erleiden.

#### Vorvertragliche Bedenkzeit für nicht kundige Anleger

Nicht kundigen Anlegern steht eine Bedenkzeit zu, während der sie ihr Anlageangebot oder die Bekundung ihres Interesses am Schwarmfinanzierungsangebot ohne Begründung und ohne Vertragsstrafe jederzeit widerrufen können.

Die Bedenkzeit beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem das Anlageangebot oder die Interessenbekundung des potenziellen nicht kundigen Anlegers erfolgt, und läuft vier Kalendertage danach ab. Nach Abgabe des Anlageangebots erhält der nicht kundige Anleger per E-Mail die Information, dass die Bedenkzeit begonnen hat und wie der Widerruf erfolgen kann. Der Widerruf kann schriftlich ohne Angabe von Gründen per E-Mail an [info@ev-digitalinvest.de](mailto:info@ev-digitalinvest.de) erfolgen. Im Falle des fristgerechten Widerrufs wird das Anlageangebot nicht berücksichtigt und eine wirksame Zeichnung kommt nicht zustande.

### Überblick über das Schwarmfinanzierungsangebot

<b>Kennung des Angebots</b>	894500OG9EKCLV0Z9254 - EVDI1158
<b>Projekträger und Projekttitel</b>	MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG, Office am Europaring V
<b>Art des Angebots und Art des Instruments</b>	Kapitalaufnahme in Form von Darlehen
<b>Zielbetrag</b>	1.790.000,00 EUR
<b>Frist</b>	28.03.2025

### Teil A: Informationen über den/die Projekträger und das Schwarmfinanzierungsprojekt

a)	<b>PROJEKTRÄGER UND SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKT</b>
	<b>Identität:</b> MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG, Deutschland, Amtsgericht Hamburg HRA 123758
	<b>Rechtsform:</b> Kommanditgesellschaft
	<b>Kontakt Daten:</b> Große Elbstr. 61, D-22767 Hamburg; Tel.: +49 40/ 238 311 200; E-Mail: <a href="mailto:info@magna.ag">info@magna.ag</a>
	<b>Eigentumsverhältnisse:</b> Nach Abtretung eines Teilbetrages im Wege der Sonderrechtsnachfolge und entsprechender Herabsetzung der Einlage durch die Kommanditistin MAGNA Portfolio Management GmbH, Hamburg, veröffentlicht im Handelsregister am 24.08.2023, sind die Eigentumsverhältnisse am Projekträger wie folgt: Persönlich haftende Gesellschafterin: MAGNA PM Verwaltungs GmbH, Hamburg (Amtsgericht Hamburg HRB 154306) – Beteiligt zu 0% am Projekträger Kommanditistin: MAGNA Portfolio Management GmbH, Hamburg (Amtsgericht Hamburg HRB 143105), Einlage: 99,00 EUR – Beteiligt zu 99% am Projekträger Kommanditistin: FOX Real Estate Holding GmbH, Hamburg (Amtsgericht Hamburg HRB 140172), Einlage: 1,00 EUR – Beteiligt zu 1% am Projekträger
	<b>Management:</b> Vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, der MAGNA PM Verwaltungs GmbH, Hamburg (Amtsgericht Hamburg HRB 154306), diese wird wiederum vertreten durch ihren einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Martin Göcks, Jork, geb. 29.05.1970

<sup>1</sup> Richtlinie 2014/49/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Einlagensicherungssysteme (ABl. L 173 vom 12.6.2014, S. 149).

<sup>2</sup> Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl. L 84 vom 26.3.1997, S. 22).

b)	<p><b>VERANTWORTUNG FÜR DIE IN DIESEM ANLAGEBASISINFORMATIONENBLATT ENTHALTENEN INFORMATIONEN</b></p> <p>Der Projektträger erklärt, dass seines Wissens keine Informationen ausgelassen wurden oder sachlich irreführend oder unrichtig sind. Der Projektträger ist für die Ausarbeitung dieses Anlagebasisinformationsblatts verantwortlich.</p> <p>Verantwortlich für die in diesem Anlagebasisinformationsblatt enthaltenen Informationen ist der Projektträger, vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die MAGNA PM Verwaltungs GmbH, Hamburg, (Amtsgericht Hamburg HRB 154306) des Projektträgers.</p> <p>Die Erklärung der genannten Personen zu ihrer Verantwortung für die in diesem Anlagebasisinformationsblatt enthaltenen Informationen gemäß Artikel 23 Absatz 9 der Verordnung (EU) 2020/1503 des Europäischen Parlaments und des Rates<sup>3</sup> ist diesem Dokument als Anhang A beigelegt.</p>																														
c)	<p><b>HAUPTTÄTIGKEITEN DES PROJEKTTRÄGERS, ANGEBOTENE PRODUKTE ODER DIENSTLEISTUNGEN DES PROJEKTTRÄGERS</b></p> <p>Haupttätigkeit des Projektträgers ist der Erwerb, Halten, Verwalten und Veräußern von Beteiligungen und Grundbesitz im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.</p>																														
d)	<p><b>HYPERLINK ZU DEN JÜNGSTEN JAHRESABSCHLÜSSEN DES PROJEKTTRÄGERS</b></p> <p>Die Jahresabschlüsse 2021 bis 2023 des Projektträgers sind unter <a href="http://www.unternehmensregister.de">www.unternehmensregister.de</a> unter Angabe des Projektträgers in der „Schnellsuche“ abrufbar. Der Jahresabschluss 2024 ist zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Schwarmfinanzierungsprojekts noch nicht veröffentlicht.</p>																														
e)	<p><b>DIE WICHTIGSTEN NACH JAHREN AUFGESCHLÜSSELTEN FINANZWIRTSCHAFTLICHEN ZAHLEN UND KENNZIFFERN DES PROJEKTTRÄGERS FÜR DIE LETZTEN DREI JAHRE</b></p> <p>Im Folgenden sind die wichtigsten finanzwirtschaftlichen Zahlen und Kennziffern des Projektträgers dargestellt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Umsatz</td> <td>EUR 512.000</td> <td>EUR 919.000</td> <td>EUR 0</td> <td rowspan="6">Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Schwarmfinanzierungsprojekts wurde der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2024 noch nicht offengelegt.</td> </tr> <tr> <td>Jahresüberschuss</td> <td>EUR -35.000</td> <td>EUR 502.000</td> <td>EUR -30.000</td> </tr> <tr> <td>Gesamtvermögen</td> <td>EUR 12.108.000</td> <td>EUR 9.955.000</td> <td>EUR 6.683.000</td> </tr> <tr> <td>Nettverbindlichkeiten</td> <td>EUR 12.001.000</td> <td>EUR 9.672.000</td> <td>EUR 6.652.000</td> </tr> <tr> <td>Eigenkapitalquote</td> <td>- 0,29%</td> <td>0,00%</td> <td>0,44%</td> </tr> <tr> <td>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</td> <td>EUR -71.000</td> <td>EUR 493.000</td> <td>EUR -51.000</td> </tr> </tbody> </table>		2021	2022	2023	2024	Umsatz	EUR 512.000	EUR 919.000	EUR 0	Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Schwarmfinanzierungsprojekts wurde der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2024 noch nicht offengelegt.	Jahresüberschuss	EUR -35.000	EUR 502.000	EUR -30.000	Gesamtvermögen	EUR 12.108.000	EUR 9.955.000	EUR 6.683.000	Nettverbindlichkeiten	EUR 12.001.000	EUR 9.672.000	EUR 6.652.000	Eigenkapitalquote	- 0,29%	0,00%	0,44%	Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	EUR -71.000	EUR 493.000	EUR -51.000
	2021	2022	2023	2024																											
Umsatz	EUR 512.000	EUR 919.000	EUR 0	Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Schwarmfinanzierungsprojekts wurde der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2024 noch nicht offengelegt.																											
Jahresüberschuss	EUR -35.000	EUR 502.000	EUR -30.000																												
Gesamtvermögen	EUR 12.108.000	EUR 9.955.000	EUR 6.683.000																												
Nettverbindlichkeiten	EUR 12.001.000	EUR 9.672.000	EUR 6.652.000																												
Eigenkapitalquote	- 0,29%	0,00%	0,44%																												
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	EUR -71.000	EUR 493.000	EUR -51.000																												
f)	<p><b>BESCHREIBUNG DES SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKTS, EINSCHLIESSLICH SEINES ZWECKS UND SEINER HAUPTMERKMALE</b></p> <p>Gegenstand des Schwarmfinanzierungsprojekts ist die Finanzierung der MAGNA EOR PM GmbH &amp; Co. KG, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 123212, einer Tochtergesellschaft des Projektträgers (nachfolgend „Objektgesellschaft“) durch ein Gesellschafterdarlehen des Projektträgers. Das Gesellschafterdarlehen des Projektträgers dient der teilweisen Tilgung von mit dem Immobilienprojekt im Zusammenhang stehenden Finanzierungen, welche auch von einer Tochtergesellschaft der EVDI als Anschubfinanzierung bereitgestellt worden sein können, die zur Realisierung von Bau-, Umbau-, Renovierungs-, Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Planungs- und/oder Vertriebsmaßnahmen oder für sonstige Kostenpositionen, insbesondere der Vermietung sowie den späteren Verkauf sowie der Bestandsfinanzierung eines im Jahr 1991 errichteten Bürogebäudes (Gewerbenutzung) mit einer Gesamtgröße von ca. 8.145 m<sup>2</sup> (Nutzfläche) auf einem ca. 2.960 m<sup>2</sup> großen zusammenhängenden Grundstück an der Adresse Europaring 60 in D-40878 Ratingen (vorstehend und nachfolgend „Immobilienprojekt“) durch die Objektgesellschaft verwendet werden oder wurden. Das Immobilienprojekt wird aktuell aktiv im Bestand durch die Objektgesellschaft bewirtschaftet. Der Vermietungsstand beträgt zum 01.02.2025 67,10%, dementsprechend beträgt der Leerstand 32,90%. Die Vermietung der freistehenden Flächen ist im Gange.</p> <p>Ferner ist die Zahlung der vom Projektträger an die EV Digital Invest AG, Berlin, zu entrichtenden Vermittlungs- und Strukturierungsgebühren Gegenstand dieses Schwarmfinanzierungsprojekts.</p>																														

## Teil B: Hauptmerkmale des Schwarmfinanzierungsverfahrens und Bedingungen für die Darlehensaufnahme

a)	<p><b>MINDESTZIELBETRAG DER DARLEHENS-AUFNAHME IM RAHMEN EINES EINZIGEN SCHWARMFINANZIERUNGSANGEBOTS</b></p> <p>100,00 EUR</p>								
	<p><b>ANZAHL DER VOM PROJEKTTRÄGER ODER SCHWARMFINANZIERUNGSDIENSTLEISTER BEREITS DURCHFÜHRTEN (ÖFFENTLICHEN ODER NICHT ÖFFENTLICHEN) ANGEBOTE FÜR DIESES SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKT</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Art des Angebots und der angebotenen Instrumente</th> <th>Abschlussdatum</th> <th>Betrag der Darlehensaufnahme und Zielbetrag (einschließlich des Gegenwerts in Euro und des Datums des Wechselkurses bei anderen Währungen als Euro)</th> <th>Sonstige zweckdienliche Informationen, sofern zutreffend</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>n/a</td> </tr> </tbody> </table>	Art des Angebots und der angebotenen Instrumente	Abschlussdatum	Betrag der Darlehensaufnahme und Zielbetrag (einschließlich des Gegenwerts in Euro und des Datums des Wechselkurses bei anderen Währungen als Euro)	Sonstige zweckdienliche Informationen, sofern zutreffend	0	0	0	n/a
Art des Angebots und der angebotenen Instrumente	Abschlussdatum	Betrag der Darlehensaufnahme und Zielbetrag (einschließlich des Gegenwerts in Euro und des Datums des Wechselkurses bei anderen Währungen als Euro)	Sonstige zweckdienliche Informationen, sofern zutreffend						
0	0	0	n/a						
b)	<p><b>FRIST FÜR DIE ERREICHUNG DES ZIELBETRAGS DER DARLEHENS-AUFNAHME</b></p> <p>28.03.2025</p>								
c)	<p><b>INFORMATIONEN ÜBER DIE FOLGEN, FALLS DER ZIELBETRAG DER DARLEHENS-AUFNAHME NICHT FRISTGERECHT ERREICHT WIRD</b></p> <p>Sollte der Zielbetrag der Darlehensaufnahme nicht fristgerecht erreicht werden und die EV Digital Invest AG, Berlin, das Schwarmfinanzierungsangebot auch nicht nach freiem Ermessen verlängern, wird die bis dahin erzielte Summe an den Projektträger ausgezahlt und das Projekt dennoch umgesetzt. Somit hat es für die Anleger keine Folgen, wenn der Zielbetrag nicht fristgerecht erreicht wird.</p>								

<sup>3</sup> Verordnung (EU) 2020/1503 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. Oktober 2020 über Europäische Schwarmfinanzierungsdienstleister für Unternehmen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2017/1129 und der Richtlinie (EU) 2019/1937 (ABl. L 347 vom 20.10.2020, S. 1).

d)	<b>HÖCHSTANGEBOTSSUMME, SOFERN SIE SICH VON DEM UNTER BUCHSTABE A GENANNTEN ZIELBETRAG DER DARLEHENS-AUFNAHME UNTERSCHIEDET</b> n/a
e)	<b>HÖHE DER VOM PROJEKTRÄGER FÜR DAS SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKT BEREITGESTELLTEN EIGENMITTEL</b> Der Projektträger hat für das Schwarmfinanzierungsprojekt keine Eigenmittel bereitgestellt. Der Projektträger hat jedoch der Objektgesellschaft MAGNA EOR PM GmbH & Co. KG, Hamburg ein qualifiziert nachrangiges Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1.000.000,00 EUR bereitgestellt. Der Gesamtbetrag der Eigenmittel des Projektträgers auf der Ebene der Objektgesellschaft beträgt somit 1.000.000,00 EUR; dies entspricht 55,87% des Zielbetrages.
f)	<b>ÄNDERUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DES KAPITALS ODER DER DARLEHEN DES PROJEKTRÄGERS IM ZUSAMMENHANG MIT DEM SCHWARMFINANZIERUNGSANGEBOT</b> Durch die Aufnahme von Darlehen in Höhe von bis zu 1.790.000,00 EUR durch den Projektträger (Darlehensnehmer) erhöht sich dessen Brutto-Verschuldung um diesen Betrag.

### Teil C: Risikofaktoren

Investitionen in Schwarmfinanzierungsprojekte sind mit Risiken verbunden. Es bestehen allgemeine Risiken, die mit jeder Investition in Schwarmfinanzierungen verbunden sind sowie besondere Risiken, die abhängig vom konkreten Schwarmfinanzierungsprojekt, dessen Projektträger und dem Schwarmfinanzierungsangebot sind. Im Folgenden sind die Wesentlichen, mit dem Schwarmfinanzierungsangebot verbundenen Risiken dargestellt. Die Reihenfolge der Darstellung entspricht nicht der Höhe eines Risikos oder der Wahrscheinlichkeit, dass sich ein Risiko realisiert.

#### Typ 1 – Projektrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Bewirtschaftung und der Verkauf des Immobilienprojekts nicht oder nicht wie geplant realisiert werden kann, etwa bei Eintreten derzeit nicht vorhersehbarer Umstände (wie z.B. Verzögerungen im Vergabe-, Genehmigungs-, Verkaufs- oder Bewirtschaftungsprozess). Daneben besteht das Risiko, dass die angestrebte Vermietung der leerstehenden Flächen nicht wie geplant erfolgt. Da der aktuelle Vermietungsstand zum 01.02.2025 67,10% beträgt, besteht zudem das Risiko, dass nicht wie geplant neu vermietet werden kann und sodann die geplanten Mieteinnahmen geringer ausfallen. Dies könnte zur Folge haben, dass die Objektgesellschaft, die an sie in Form von Gesellschafterdarlehen weitergereichten Mittel nicht rechtzeitig an den Projektträger zurückzahlen kann.

#### Typ 2 – Sektorrisiko

Der Projektträger und die Objektgesellschaft zählen zum Sektor „Grundstücks- und Wohnungswesen“, insbesondere zur Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte (entsprechend der Klassifizierung der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006). Zu den besonderen Risiken dieses Sektors zählen unter anderem negative makroökonomische Veränderungen, wie ansteigende Preise für Instandhaltung und Sanierung, rückläufige Nachfrage nach Miet- und Gewerbeflächen sowie politische und regulatorische Veränderungen, die sich nachteilig auf das Marktumfeld auswirken können. Diese Faktoren könnten den Erfolg des Projekts beeinträchtigen. Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und/oder einer verringerten Kaufpreiszahlung im Falle eines Verkaufs der Immobilie und damit zu einer geringeren Rückzahlung an die Anleger führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Mieter oder Käufer können die Bewirtschaftung oder den Verkauf des Immobilienprojekts erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen (Verkehrs-anbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, etc.) kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie und die Zahlungsfähigkeit des Projektträgers auswirken, wenn die Objektgesellschaft die in Form von Gesellschafterdarlehen weitergereichten Mittel deswegen nicht rechtzeitig zurückführen kann. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Erlöse (abzüglich der Kosten) nicht in geplanter Höhe entstehen.

#### Typ 3 – Ausfallrisiko

Bei dieser Investition sind die Anleger dem Insolvenzrisiko des Projektträgers und mittelbar der Objektgesellschaft ausgesetzt. Dieses Risiko wird von zahlreichen, oft unvorhersehbaren Faktoren beeinflusst, die teilweise auch unabhängig von den Entscheidungen des Projektträgers bzw. der Objektgesellschaft auftreten können, wie beispielsweise durch Marktveränderungen oder Änderungen in der Gesetzgebung. Daraus resultieren Risiken für die fristgerechte Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen des Projektträgers, insbesondere bezüglich der Rückzahlung des investierten Kapitals und der Zinszahlungen. Dies kann zu verspäteten Zahlungen oder im Falle einer Insolvenz des Projektträgers und mittelbar im Falle einer Insolvenz der Objektgesellschaft, wenn diese deswegen das Gesellschafterdarlehen nicht zurückführen kann, sogar zum teilweisen oder vollständigen Kapitalverlust führen. Mögliche Ursachen für einen Ausfall sind Veränderungen in der makroökonomischen Situation, Misswirtschaft, fehlende Erfahrung, Betrug, zweckfremde Finanzierung, erfolglose Markteinführung des Produkts oder unzureichender Cashflow.

#### Insolvenzrisiko bei Sicherheiten und Sicherheitengebern:

Die Anleger tragen das Risiko der Verwertbarkeit der gestellten Sicherheiten. Darüber hinaus besteht ein mittelbares Risiko im Falle einer Insolvenz der Objektgesellschaft. Im Falle einer Insolvenz der Objektgesellschaft, besteht die Möglichkeit, dass sie die in Form von Gesellschafterdarlehen weitergereichten Mittel nicht rechtzeitig an den Sicherheitengeber zurückführen kann. Im Falle einer Insolvenz der Sicherheitengeber kann dies zu verspäteten Zahlungen, Zinsausfällen oder zum Verlust des investierten Kapitals führen. Details zu den vereinbarten Sicherheiten und den Sicherheitengebern finden sich in Teil G Punkt c) dieses Dokuments.

#### Typ 4 – Risiko niedrigerer, verspäteter oder fehlender Rendite

Aufgrund der in diesem Abschnitt dargestellten Risiken kann die angestrebte Rendite niedriger ausfallen, Zins- und Rückzahlungen verspätet erfolgen oder eine Rendite vollständig ausfallen.

#### Typ 5 – Risiko eines Plattformausfalls

Es besteht das Risiko, dass die Plattform der EV Digital Invest AG zeitweise oder dauerhaft nicht erreichbar ist oder ihren Geschäftsbetrieb einstellt. In diesem Fall kann es zu Verzögerungen der Zahlungen an Anleger kommen oder die Kommunikation mit dem Projektträger erschwert sein. EV Digital Invest AG nimmt zu keiner Zeit Gelder der Anleger oder der Projektträger entgegen, sodass ein Plattformausfall keine Auswirkungen auf den Anspruch der Anleger gegen den Projektträger hat.

#### Typ 6 – Risiko der mangelnden Liquidität der Investition

Bei der Anlage handelt es sich um Darlehen an den Projektträger. Der Anspruch ist nicht verbrieft und damit nicht an Handelsplätzen handelbar. Es besteht kein Zweitmarkt für die Anlage. Das eingesetzte Kapital ist damit in der Regel bis zur vertraglich vereinbarten Rückzahlungsfrist gebunden.

**Typ 7 – Sonstige Risiken**

Risiken, die teilweise außerhalb der Kontrolle des Projektträgers liegen, wie politische und regulatorische Risiken.

**Teil D und E**

Entfällt.

**Teil F – Anlegerrechte**

Es besteht kein ordentliches Kündigungsrecht für die Anleger. Das Kapital des Anlegers ist damit bis zum Ende der Laufzeit gebunden. Allerdings ist eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund zulässig, falls der Projektträger erheblich gegen Bestimmungen des Darlehensvertrages verstößt, die es für den Anleger unzumutbar machen, den Vertrag weiterhin aufrechtzuerhalten.

**Teil G: Informationen über Darlehen**

a)	<b>ART, LAUFZEIT UND ANDERE WESENTLICHE BEDINGUNGEN DES DARLEHENS</b> Festverzinsliches Darlehen mit einer Laufzeit bis spätestens zum 20.02.2027.
b)	<b>ANWENDBARE ZINSSÄTZE ODER GEGEBENENFALLS SONSTIGE VERGÜTUNGEN FÜR DEN ANLEGER</b> Fester Zinssatz von 6,5% pro Jahr, quartalsweise nachschüssig, Berechnungsmethode: Deutsche kaufmännische Berechnungsmethode (30/360)
c)	<b>MASSNAHMEN ZUR RISIKOBEGRENZUNG, EINSCHLIESSLICH SICHERUNGS- ODER GARANTIEGEBERN ODER ANDEREN ARTEN VON SICHERHEITEN</b> <b>Bürgschaft zur Besicherung der Crowd-Anleger</b> in Höhe von 75.000,00 EUR <b>Bürge:</b> MAGNA Real Estate GmbH, Hamburg, Große Elbstr. 61, D-22767 Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 182742
d)	<b>TILGUNGSPLAN FÜR DIE RÜCKZAHLUNG DER DARLEHENS-SUMME UND ZAHLUNG DER ZINSEN</b> Das Darlehen hat eine feste Laufzeit, die mit dem Tag der Gutschrift des Darlehens des einzelnen Darlehensgebers, auf dem von dem Projektträger im Darlehensvertrag benannten Zahlungskonto beginnt und mit Ablauf des 20.02.2027 endet („Festlaufzeit“). Das bedeutet, dass die Festlaufzeit individuell für jeden Darlehensgeber am Tag der Gutschrift seines Darlehensbetrags beginnt. Der Projektträger ist während der Festlaufzeit berechtigt, die Darlehen mit einer Frist von 4 Wochen anteilig zu tilgen oder mit einer ebensolchen Frist ordentlich zu kündigen. Für den Fall, dass der Projektträger während der Festlaufzeit von seinem Recht zur anteiligen Tilgung oder zur ordentlichen Kündigung Gebrauch macht oder der Anleger während der Festlaufzeit aus wichtigem Grund außerordentlich kündigt, ist der Projektträger verpflichtet, dem Anleger in Bezug auf den anteilig getilgten Betrag (im Falle einer anteiligen Tilgung) bzw. in Bezug auf den gesamten ausstehenden Darlehensbetrag (im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Projektträger oder einer außerordentlichen Kündigung durch den Anleger) den vertraglich vereinbarten Festzins gemäß des Darlehensvertrags zu zahlen. Für den Fall, dass der Projektträger von seinem Recht zur außerordentlichen Kündigung Gebrauch macht, ist kein Vorfälligkeitsentgelt geschuldet. Die Zinsen werden quartalsweise nachschüssig und in auf die jeweilige Zinsperiode anfallender anteiliger Höhe, bis zum Ende eines jeden Kalenderquartals zur Zahlung auf das vom Anleger auf der Plattform hinterlegte Bankkonto fällig. Ist die Schwarmfinanzierung sechs Wochen vor dem Ende des jeweiligen Kalenderquartals bereits abgeschlossen, wird die erste Zinszahlung zum Ende dieses Kalenderquartals fällig, anderenfalls wird die erste Zinszahlung zum Ende des nächsten Kalenderquartals fällig. Fällt der Anfang oder das Ende einer Zinsperiode nicht auf den Beginn oder das Ende eines Kalenderquartals, entsteht der Zinsanspruch entsprechend zeitanteilig. Fällt das Ende der Festlaufzeit nicht auf das Ende einer Zinsperiode, sind die bis zum Ablauf der Festlaufzeit aufgelaufenen und noch nicht gezahlten Zinsen zum Ablauf der Festlaufzeit zur Zahlung fällig. Der Anspruch des Anlegers auf Rückzahlung des Darlehens ist endfällig und wird nach Ablauf der Festlaufzeit unverzüglich getilgt. Der Projektträger ist während der Festlaufzeit nicht zur Leistung von Tilgungszahlungen verpflichtet. Für den Fall, dass der Projektträger während der Festlaufzeit von seinem Recht zur anteiligen Tilgung oder ordentlichen Kündigung Gebrauch macht, werden der anteilige bzw. der gesamte ausstehende Darlehensbetrag, die bis dahin aufgelaufenen Zinsen und das Vorfälligkeitsentgelt zum Ablauf der Ankündigungsfrist zur Zahlung fällig. Für den Fall einer außerordentlichen Kündigung durch den Anleger während der Festlaufzeit werden das gesamte ausstehende Darlehen, die bis dahin aufgelaufenen Zinsen und das Vorfälligkeitsentgelt zum Wirksamwerden der Kündigung zur Zahlung fällig. Für den Fall einer außerordentlichen Kündigung durch den Projektträger während der Festlaufzeit wird ein auf das Zahlungskonto gezahlter Darlehensbetrag ohne Zins und Vorfälligkeitsentgelt innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nach Wirksamwerden der Kündigung zurückgezahlt.
e)	<b>JEGLICHER ZAHLUNGSVERZUG DES PROJEKTTRÄGERS BEI DARLEHENSVERTRÄGEN IN DEN LETZTEN FÜNF JAHREN</b> Keiner
f)	<b>BEDIENUNG DES DARLEHENS (EINSCHLIESSLICH FÜR DEN FALL, DASS DER PROJEKTTRÄGER SEINEN VERPFLICHTUNGEN NICHT NACHKOMMT)</b> Die Abwicklung der Rückzahlungen des Projektträgers erfolgt durch die SECUPAY AG, Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612 ( <b>Secupay</b> ). Die Website lautet <a href="https://secupay.com/">https://secupay.com/</a> . Die Kontaktdaten von Secupay sind: Telefon +49 (0) 35955 75 50 0, E-Mail: <a href="mailto:info@secupay.com">info@secupay.com</a> . Für den Fall von Leistungsstörungen im Verhältnis zum Projektträger enthält der Darlehensvertrag nähere Angaben.

**Teil H: Gebühren, Informationen und Rechtsmittel**

a)	<b>GEBÜHREN UND KOSTEN, DIE DEM ANLEGER IM ZUSAMMENHANG MIT DER ANLAGE ENTSTEHEN (EINSCHLIESSLICH VERWALTUNGSKOSTEN INFOLGE DER VERÄUSSERUNG VON FÜR SCHWARMFINANZIERUNGSZWECKE ZUGELASSENEN INSTRUMENTEN)</b>		
	<b>Gebühren, Entgelte und sonstige Kosten</b>	<b>in EUR</b>	<b>in Prozent des Gesamtinvestitionsbetrags</b>
	Einmalig	Einstiegskosten	0
			0 %

		Ausstiegskosten	0	0 %
	<b>Laufend</b>		0	0 %
	<b>Zusätzlich</b>	An die Wertentwicklung gebundene Gebühren/Carried Interest	0	0 %
		Sonstige zusätzliche Kosten	0	0 %
b)	<b>ANGABEN DAZU, WO UND WIE ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ÜBER DAS SCHWARMFINANZIERUNGSPROJEKT, DEN PROJEKTRÄGER UND GEGEBENENFALLS DIE ZWECKGESELLSCHAFT UNENTGELTLICH ANGEFORDERT WERDEN KÖNNEN</b> Weitere Informationen über das Schwarmfinanzierungsprojekt können über folgenden Link der Plattform innerhalb des Projektbereichs abgerufen werden: <a href="https://www.ev-digitalinvest.de/projekte/">https://www.ev-digitalinvest.de/projekte/</a>			
c)	<b>ANGABEN DAZU, AN WEN DER ANLEGER EINE BESCHWERDE ÜBER DIE ANLAGE ODER DAS VERHALTEN DES PROJEKTRÄGERS ODER DES SCHWARMFINANZIERUNGSDIENSTLEISTERS RICHTEN KANN UND WIE</b> Beschwerden über das Verhalten des Projektträgers oder Schwarmfinanzierungsdienstleisters können Sie per E-Mail an die Adresse <a href="mailto:beschwerde@ev-digitalinvest.de">beschwerde@ev-digitalinvest.de</a> richten. Des Weiteren können Sie das auf der Website bereitgestellte Beschwerdeformular nutzen. Nähere Informationen sind auf folgender Website abrufbar: <a href="https://ev-digitalinvest.de/beschwerde-einreichen">https://ev-digitalinvest.de/beschwerde-einreichen</a> .			

## Anhang A

### ERKLÄRUNG ZUR RICHTIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT DER ANGABEN IM ANLAGEBASISINFORMATIONSBLETT

gem. Art. 23 Abs. 9 ECSPR<sup>4</sup>

Die **MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG**, Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter Nummer HRA 123758 (nachfolgend „**Projektträger**“) erklärt im Hinblick auf die im Anlagebasisinformationsblatt (*Key Investor Information Sheet – KIIS*) zum Schwarmfinanzierungsprojekt **Office am Europaring V** mit der Angebotskennung: 894500OG9EKCLV0Z9254-1158 was folgt:

Der Projektträger erklärt, dass die im KIIS enthaltenen Informationen richtig und aktuell sind und weder Informationen, welche Anleger bei ihrer Abwägung einer Finanzierung des durch das KIIS beschriebenen Schwarmfinanzierungsprojekts unterstützen, ausgelassen worden sind, noch irreführende oder unrichtige Informationen im KIIS genannt worden sind.

Hamburg, den

Signiert von:  
  
62A6FB11487F4B2...

MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG,  
vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin,  
die MAGNA PM Verwaltungs GmbH, Hamburg,  
diese wiederum vertreten durch ihren einzelvertretungsberechtigten  
Geschäftsführer Herrn Martin Göcks

<sup>4</sup> Verordnung (EU) 2020/1503 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. Oktober 2020 über Europäische Schwarmfinanzierungsdienstleister für Unternehmen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2017/1129 und der Richtlinie (EU) 2019/1937.