



Business Hub Europaring

Attraktive Büroimmobilie vor den Toren Düsseldorfs

ZINS P. A.

7 %

LAUFZEIT

21-24 Monate

FINANZIERUNGSZIEL

500.000 €

ANLAGEKLASSE

A



Gesetzlicher Risikohinweis: 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 geschaffenen Einlagensicherungssysteme geschützt. Ihre Anlage ist auch nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.

Eckdaten der Investition



Feste Verzinsung

Anleger profitieren von einer festen Verzinsung von 7,0 % p.a. sofort ab Geld-eingang



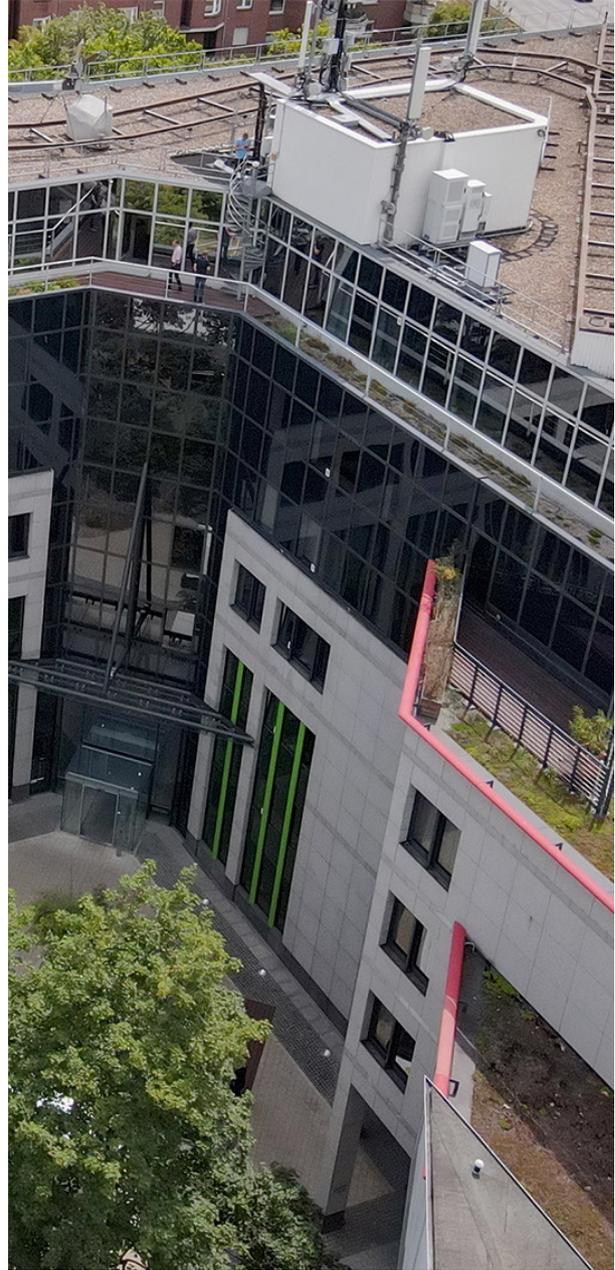
Laufzeit

Laufzeit bis 19.05.2027 (ca. 24 Monate; mind. 21 Monate Verzinsung auch bei vorzeitiger Tilgung des Darlehensnehmers bis zum 19.02.2027)¹



Besicherung

Besichert durch eine selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Gesellschafters MAGNA Real Estate GmbH über 50.000 Euro.² Darüber hinaus beteiligt sich der Darlehensnehmer mit wirtschaftlichem Eigenkapital³ i.H.v. mindestens 1.000.000 Euro am Projekt



Die wichtigsten Fakten zum Investitionsprojekt

Attraktive Rendite – Sichern Sie sich 7% Zinsen p.a. mit einem Investment in ein etabliertes Bürobestandsobjekt

Top-Lage – Hochwertige Büroflächen in verkehrsgünstiger Lage zwischen Düsseldorf, Flughafen und dem Ruhrgebiet

Erfahrener Partner: – Die EV Digital Invest AG hat bereits die Immobilienprojekte „Bürokomplex Alemannenhof“ und „Bürohaus im Sophienblatt“ der MAGNA erfolgreich zurückgeführt. Alle Zins- und Tilgungsforderungen für das Immobilienprojekt „Office am Europaring“ wurden vollständig zurückgeführt

Wertsteigerungspotenzial – Gezielte Vermarktungsmaßnahmen und aktives Management zielen auf kurzfristige Neuvermietungen und eine Steigerung der Flächenauslastung ab

Vermietungsförderung – Anschlussfinanzierung zur Unterstützung der Vermarktungsmaßnahmen für „Office am Europaring“

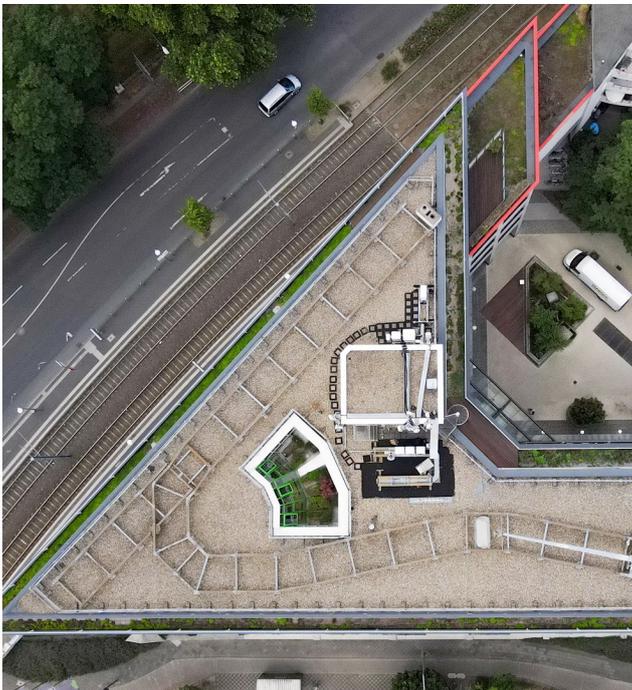
Investitionsprojekt

Makro und Mikrolage

Optimale Lage in NRW: Ratingen bei Düsseldorf profitiert von der Lage in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Europas

Direkte Anbindung: Optimale Erreichbarkeit über die A44, A52 und A3 sowie Nähe zum internationalen Flughafen Düsseldorf

Hohe Standortqualität: Flexibel nutzbare Büroflächen in gut sichtbarer Lage mit moderner technischer Ausstattung



Vermietung & Investition

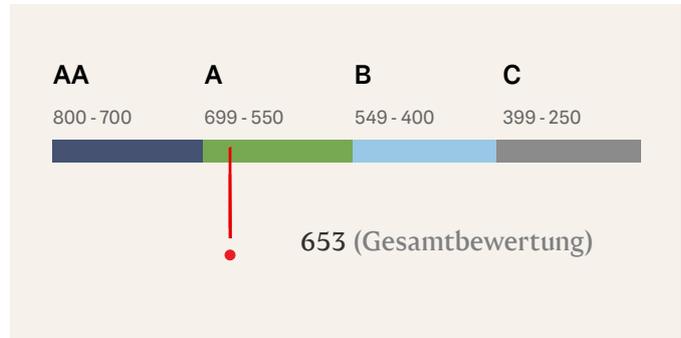
Aktive Vermarktung: Beauftragung mehrerer Maklerhäuser sowie laufende Inserate und Vermarktungsmaßnahmen vor Ort

Vermietungsquote: Liegt derzeit bei rund 68%

Wertsteigerungspotenzial: Gezielte Vermarktungsmaßnahmen und aktives Management zielen auf kurzfristige Neuvermietungen und eine Steigerung der Flächenauslastung ab

Unsere Analyse

Die Gesamtbewertung des Investitionsprojektes 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.



Projekte unter einem Score von 250 bieten wir aufgrund des sehr hohen Risikos nicht auf unserer Plattform an.

Die Analysebereiche im Detail:

Markt

■ (A: 550)

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. Aktuell steht der Büromarkt vor einigen Herausforderungen. Doch aufgrund der guten Lage bleibt die Vermarktungsfähigkeit am Standort Ratingen stabil.

(Gewichtung 15 %)

Standort

■ (A: 660)

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 „Europaring“ positiv hervorzuheben, die Direktverbindungen zum Flughafen und in die Altstadt Düsseldorf bietet. Auch die Anbindung an das nationale Straßenverkehrsnetz ist sehr gut.

(Gewichtung 10 %)

Objekt

■ (AA: 726)

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. (Gewichtung 25 %)

Wirtschaftlichkeit

■ (A: 645)

Basierend auf den Objektqualitäten, den Standortparametern und der Büromarktentwicklung in Ratingen sind für die Immobilie Mietpreise zwischen 8,50 und 12,00 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 Europaring", die neben sehr guten Lageparametern auch eine nachhaltige Vermietungssituation aufweisen, Werte deutlich über dem Marktniveau realistisch. (Gewichtung 50 %)

Unser Analysekonzept

BUSINESS HUB EUROPARING

Das Immobilienprojekt wurde, wie alle unsere Immobilienprojekte, von uns und einer Vielzahl an starken Partnern analysiert. Der Analyse liegt ein eigens von Engel & Völkers Digital Invest für die Finanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickeltes, einzigartiges Konzept zugrunde.

Die oben dargestellte Einschätzung des Investitionsprojektes "Business Hub Europaring" wurde von EV Digital Invest AG 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 Mazars und der Anwaltskanzlei Huth-Dietrich-Hahn.

Die Einschätzung bzgl. der Prolongation bzw. der erneuten Finanzierung und somit bzgl. des Investitionsprojektes „Business Hub Europaring“ hat EV Digital Invest AG ohne erneute Einbeziehung der genannten Partner alleinverantwortlich verfasst. Dabei hat EV Digital Invest AG die externen Bewertungen und Beurteilungen dieser Partner berücksichtigt, die sie anlässlich der ersten Finanzierung für das Immobilienprojekt erstellt haben.

Diese Einschätzung des Investitionsprojektes durch EV Digital Invest AG dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.



Markt- und Standortanalyse durch das Immobilienbewertungs- und Marktforschungsunternehmen bulwiengesa appraisal GmbH



Technische Projektanalyse durch das Beratungsunternehmen DREES & SOMMER



Analyse des Projektentwicklers durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Mazars



HINWEIS: Die Analyse des Investitionsprojektes erfolgt ausschließlich für den Plattformbetreiber als Entscheidungsgrundlage, ob ein Investitionsprojekt auf der Plattform angeboten wird. Der Plattformbetreiber prüft jedes Investitionsprojekt lediglich unter Berücksichtigung zuvor für diesen Zweck definierter Kriterien.

Die Veröffentlichung eines Investitionsprojektes auf der Seite stellt ausdrücklich keine Investitionsempfehlung dar. Die Veröffentlichung von Informationen und Auszügen aus der Analyse des Plattformbetreibers erhebt nicht den Anspruch alle zur eigenständigen Beurteilung der Investitionsentscheidung notwendigen Informationen zu umfassen. Der Plattformbetreiber beurteilt insbesondere nicht die Bonität des Projektträgers oder des Projektentwicklers. Er überprüft auch nicht die von diesem zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen auf ihre Richtigkeit, ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität.

Investoren sollten die Möglichkeit nutzen, sich fachkundig beraten zu lassen und auf weitere unabhängige Quellen zurückzugreifen.

Finanzierung

PROJEKTKALKULATION

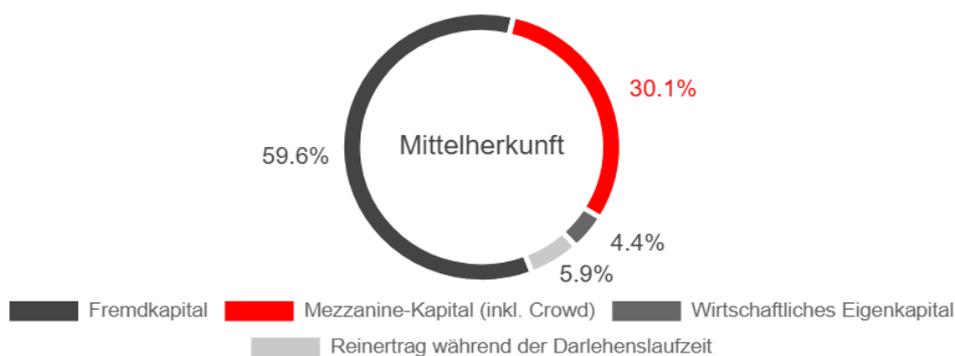
Erlöse^{4/5}

Rohertag (Soll-Miete 100 %)	1.345.039 € p.a.
Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor)	ca. 19-fach
Marktwert	25.555.737 €
Marktwert (über die Darlehenslaufzeit)	1.337.140 €
Marktwert (inkl. Reinertrag (über die Darlehenslaufzeit))	26.892.877 €



Mittelherkunft

Fremdkapital	13.492.878 €	59,6 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	6.800.000 €	30,1 %
Wirtschaftliches Eigenkapital ³	1.000.000 €	4,4 %
Reinertrag während des Darlehenslaufzeit	1.337.140 €	5,9 %
Gesamt	22.630.018 €	100 %



Das gesamte Projektvolumen für das Immobilienprojekt "Business Hub/ Office am Europaring" beträgt 22.630.018 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes wurden 13.492.878 Euro als Fremdkapital⁶ aufgenommen. Es ist aktuell geplant insgesamt 6.800.000 Euro Mezzanine-Kapital im Rahmen dieser und weiterer Finanzierungsphasen über die Anleger sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner zu finanzieren. 1.000.000 Euro werden aus wirtschaftlichem Eigenkapital³ finanziert. Weitere 1.337.140 Euro sind der planmäßige Reinertrag aus der Vermietung während der Darlehenslaufzeit.

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

Im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, dem Anleger Zinsen gemäß nachfolgend a) bis b) zu zahlen: Für eine Kündigung a) bis einschließlich zum 19.02.2027 sind die Zinsen bis einschließlich zum 19.02.2027 zu zahlen; oder b) nach dem 19.02.2027 sind die Zinsen bis einschließlich zum 19.05.2027 zu zahlen.

Management

MAGNA EOR PM GMBH & CO. KG

Die MAGNA EOR PM GmbH & Co. KG, die das Immobilienprojekt im Bestand hält, gehört zur MAGNA Real Estate GmbH und ist eine Tochter der Darlehensnehmerin MAGNA PM Holding GmbH & Co. KG. Die MAGNA Real Estate GmbH 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.

Die MAGNA Real Estate GmbH 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 die MAGNA Real Estate GmbH gewerblich genutzte Objekte wie Büro-, Handels- und Pflegeimmobilien in ausgezeichneten Lagen

Martin Göcks

Geschäftsführer MAGNA Real Estate GmbH

Martin Göcks studierte Betriebswirtschaftslehre in Deutschland. Während seiner Tätigkeit bei PricewaterhouseCoopers in Düsseldorf und Hamburg arbeitete er in diversen Projekten für mittelständische Unternehmen und Konzerne in den Bereichen Unternehmensführung, Beteiligungsmanagement und Transaktionen.

Im Anschluss war Martin Göcks für die Goldman Sachs Realty Management Division – zuletzt als Executive Director – im Real Estate Investment Banking aktiv und hat nationale sowie internationale Projekte im Ankauf, der Finanzierung und dem laufenden Asset Management von Immobilieninvestments verantwortet.

Durch seine langjährige Erfahrung in der Begleitung von Immobilientransaktionen verfügt Martin Göcks über ein verlässliches Netzwerk zu Finanzierungspartnern und in die Real Estate Industrie.



Emittent & Anbieter

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

Stand: Mai 2025

Ergänzungen

Alle dargestellten Informationen wurden vom Darlehensnehmer (als Emittent & Anbieter) mit Stand vom 20.05.2025 zur Verfügung gestellt und entsprechen dem Stand zu diesem Stichtag. Änderungen nach dem Stichtag oder zukünftig können sich ergeben. Der Darlehensnehmer ist alleiniger Verantwortlicher für den Inhalt und die Richtigkeit der Informationen.

Fußnoten:

1) Im Falle einer ordentlichen Kündigung durch den Emittenten ist dieser verpflichtet, dem Anleger Zinsen gemäß nachfolgend a) bis b) zu zahlen: Für eine Kündigung a) bis einschließlich zum 19.02.2027 sind die Zinsen bis einschließlich zum 19.02.2027 zu zahlen; oder b) nach dem 19.02.2027 sind die Zinsen bis einschließlich zum 19.05.2027 zu zahlen.

2) Ungeachtet der Bestellung der Sicherheiten ist das Investmentangebot mit Risiken verbunden. Es besteht das Risiko der Verwertbarkeit der gestellten Sicherheiten. Im Falle einer Insolvenz der Sicherheitengeber kann dies zu verspäteten Zahlungen, Zinsausfällen oder zum Verlust des investierten Kapitals führen. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Anlagebasisinformationsblatt (Key Investor Information Sheet - KIIS).

3) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar.

4) Durchschnittliche erwartete Mieteinnahmen über die Darlehenslaufzeit. Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers (u.a. auf Basis der Kalkulation des Projektentwicklers sowie marktüblicher Vergleichswerte) entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.

5) Erlöse vor Steuern.

6) Das aktuelle Fremdkapitaldarlehen der Bank ist befristet zum 31.03.2026. Anschließend ist eine Umfinanzierung oder Prolongation geplant.

Bildnachweise: © EV Digital Invest AG; © Green FOX Energy GmbH; © Google Maps



Gesetzlicher Risikohinweis: 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 geschaffenen Einlagensicherungssysteme geschützt. Ihre Anlage ist auch nicht durch die gemäß der Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates geschaffenen Anlegerentschädigungssysteme geschützt.

Verantwortlich für den Inhalt

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

Schwarmfinanzierungsdienstleister gemäß Art. 12
Abs. 1 der Verordnung (EU) 2020/1503

EV Digital Invest AG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG
Joachimsthaler Straße 12
10719 Berlin
Telefon: +49 30 403 691 550
E-Mail: info@ev-digitalinvest.de
www.ev-digitalinvest.de

