



Zins p.a.

6,3 %

8 Monate

Laufzeit

Logistikpark Villaverde

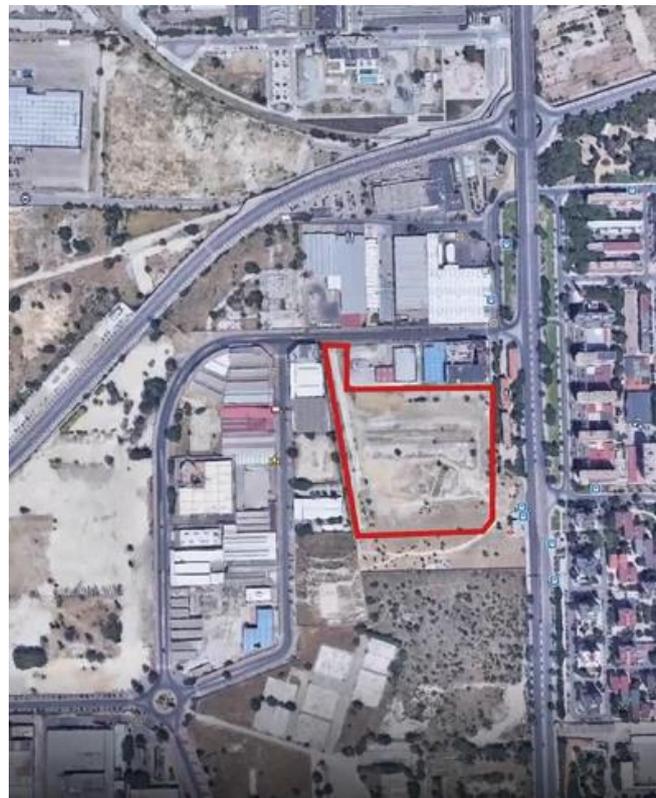
Hochmodernes Logistikzentrum in Madrid

Stand 25.09.2020

ENGEL & VÖLKERS
DIGITAL INVEST

Inhalt

03	Überblick
04	Projekt
06	Lage
07	Umfeld
08	Analyse
10	Finanzierungsstruktur
12	Projektentwickler



Überblick

Logistikpark Villaverde – Hochmodernes Logistikzentrum in Madrid



Zins p.a. 6,3 %	Monate ca. 8	Finanzierungsziel 2.000.000 €	Anlage- klasse
			AA A B C

Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für den Neubau eines hochmodernen Logistikparks in der spanischen Hauptstadt Madrid verwendet. Auf einem ca. 34.000 m² großen Grundstück in der Calle de San Dalmacio 17 im Stadtbezirk Villaverde entstehen ca. 20.200 m² Lager- und Büroflächen und bis zu 65 Lade-Docks.¹⁾

Daten¹⁾

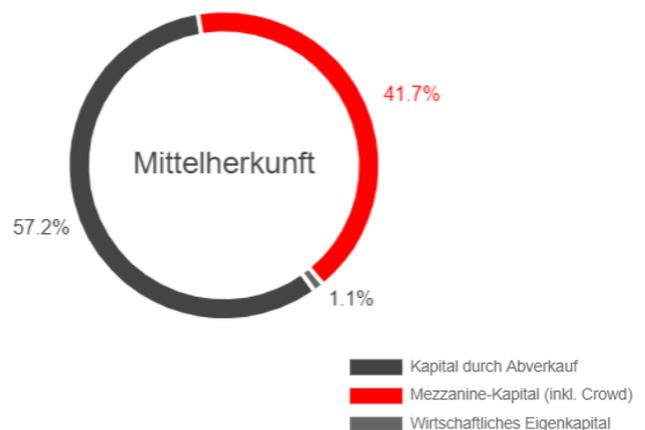
Grundstücksfläche:	ca. 34.000 m ²
Lagerfläche:	ca. 17.629 m ²
Bürofläche:	ca. 2.571 m ²
Lade-Docks :	bis zu 65
Stellplätze:	bis zu 205

Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten ²⁾	20.635.983 €
Rohrertrag (Soll-Miete 100%) ^{2) 3)}	1.378.841 €/p.a.
Marktwert (inkl. Stellplätze)	24.829.273 €

Projektentwickler

Die Engel & Völkers Development Spanien (Madrid) ist spezialisiert auf die Entwicklung und Umsetzung bauwirtschaftlicher Projekte. Das 2009 gegründete Unternehmen begleitet anhand maßgeschneiderter Konzepte die Immobilienprojekte von der Grundstücksakquisition über die Realisierung bis hin zur Vermarktung. Der Schwerpunkt des Managements liegt auf der Realisierung nachhaltiger Wohn-, Geschäfts- und Logistikimmobilien in Spanien.



Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 6,3 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 31.05.2021 (ca. 8 Monate)
- Besichert durch eine nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Geschäftsführers i.H.v. 300.000 Euro.⁴⁾ Darüber hinaus haben die Gesellschafter wirtschaftliches Eigenkapital⁵⁾ i.H.v. mindestens 222.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Auf einem ca. 34.000 m² großen Grundstück in der Calle de San Dalmacio im Stadtbezirk Villaverde entsteht ein hochmoderner Logistikpark mit ca. 20.200 m² Lager- und Büroflächen und bis zu 65 Lade-Docks.¹⁾
- Schriftliche Kaufabsichtserklärung („Letter of Intent“) mit einem namhaften Käufer bereits abgeschlossen
- Extrem schnell wachsender Logistikmarkt in Spanien, insbesondere durch den stark wachsenden Online-Handel, verstärkt durch die Corona-bedingten Maßnahmen (Lockdown)
- Standort liegt im wichtigsten Industrie- und Logistikkorridor von Madrid mit sehr guter Verkehrsanbindung in das nahe Stadtzentrum und an die überregionalen Autobahnen
- Logistik-erfahrenes und auf den spanischen Markt spezialisiertes Management

Projektbeschreibung

Im Stadtbezirk Villaverde, südlich der Innenstadt von Madrid, entwickelt die Projektgesellschaft Necapata Servicios y Gestiones, S. L. gemeinsam mit Engel & Völkers Development Spanien den hochmodernen „Logistikpark Villaverde“: Auf einem ca. 34.000 m² großen Grundstück entsteht ein modulares Lagerhaus mit ca. 17.629 m² Lager- und ca. 2.571 m² Bürofläche, das sich aufgrund seiner Lage und seiner Ausstattung für die Wachstumsbranche „Logistik der letzten Meile“ eignen wird.

Für schnelle und effiziente Prozessabläufe nach dem Cross-Docking-Prinzip wird der Logistikpark bis zu 23 Lade-Docks für Lastkraftfahrzeuge und bis zu 42 Lade-Docks für Transporter verfügen. Zusätzlich werden auf dem Gelände bis zu 205 Stellplätze entstehen.¹⁾

Die Lager- und Büroflächen werden nach den neuesten Standards entwickelt. Die detaillierte Bauplanung erfolgt in Absprache mit den künftigen Mietern. Hierzu ist der Projektentwickler bereits mit potenziellen Vertragspartnern in Gesprächen.

Es ist aktuell geplant, den Logistikpark an einen Globalinvestor zu veräußern. Es gibt mehrere Investoren, die das Projekt in einem Forward-Deal⁶⁾ erwerben möchten. Von einem Interessenten liegt bereits eine schriftliche Kaufabsichtserklärung vor („Letter of Intent“). Mit diesem befindet sich der Projektentwickler aktuell in detaillierten Kaufvertragsverhandlungen.



Projekt

Die Bedeutung des Logistikimmobilienmarktes

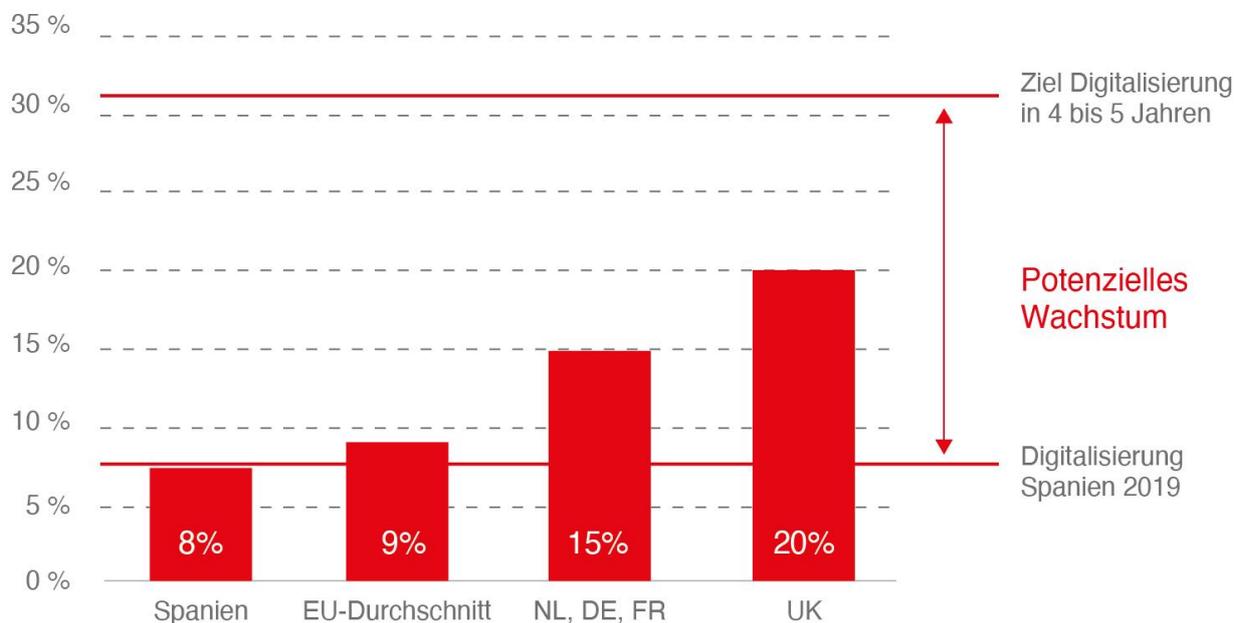
Die moderne Wirtschaft ist ohne innovative und hocheffiziente Logistikkonzepte schon lange nicht mehr denkbar. Das Wachstum des Online-Handels, das zuletzt durch die Corona-Situation noch weiter zugenommen hat, führt auch zu einem Bedeutungszuwachs von Logistikimmobilien.

Das trifft insbesondere auf Logistikimmobilien der so genannten „letzten Meile“ zu, da ausliefernde Unternehmen neben Händlern zunehmend Privathaushalte mit kleinteiligen Sendungen beliefern müssen. Die „letzte Meile“ meint den Transport zur Haustür des Kunden, also den letzten Abschnitt der Lieferkette. Die Unternehmen sind bestrebt, die gestückelten Warensendungen so zu bündeln, dass kurze, schnelle und effiziente Touren in die Zustellgebiete möglich sind. So entstand die Idee von Cross-Docking – bei diesem bestandslosen Lagerkonzept fungiert die Logistikimmobilie lediglich als Umschlagplatz, bei der auf einer Seite der Wareneingang erfolgt, während auf den gegenüberliegenden Seiten Lkws und Transporter wieder beladen werden.

In Spanien, wo der Online-Handel im Vergleich zum europäischen Durchschnitt noch einen sehr geringen Marktanteil ausmacht, bietet der Logistikmarkt besonders große Chancen.

Digitalisierung

Anteil Online-Handel am Handel insgesamt



Quelle: EV Development Spain S.R.L.

Lage

Makrolage: Madrid

Die Metropole Madrid mit ihren ca. 3 Millionen Einwohnern ist das Handels- und Finanzzentrum und der führende Wirtschafts- und Industriestandort von Spanien. Zur Metropolregion der spanischen Hauptstadt zählen noch knapp 7 Millionen weitere Einwohner. Wirtschaftlich ist die spanische Hauptstadt breit aufgestellt: Die Metropole ist Sitz und Produktionsstandort vieler internationaler Konzerne, unter anderem aus der Automobil-, Textil-, Chemie- und Lebensmittelindustrie.

Aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb Spaniens mit Anbindung an die wichtigsten spanischen Städte – zu diesen zählen insbesondere Barcelona, Valencia und Sevilla – ist Madrid ein sehr wichtiger nationaler und auch internationaler Logistik-Knotenpunkt mit hervorragender Verkehrsinfrastruktur. Durch den hohen Nachholbedarf im Bereich Online-Handel besteht in Spanien hierfür ein großes Wachstumspotenzial, was auch Logistikkimmobilien, insbesondere in der Hauptstadt, mit einschließt.



Infrastruktur

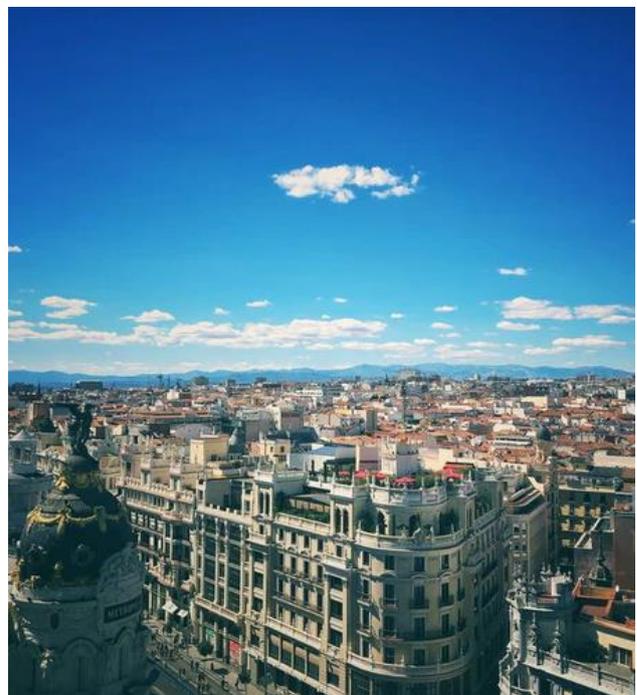
Das Projektumfeld bietet für den geplanten Logistikpark eine gute Infrastruktur. So befinden sich im Umkreis von weniger als 5 km mehr als zehn Tankstellen. Auch ein ausreichendes Nahversorgungsangebot für Lagerangestellte und Fahrer ist durch eine Auswahl an verschiedenen Restaurants, Bars und Cafés vorhanden. Zudem ist der nächstgelegene Supermarkt nur etwa 100 m vom Grundstück entfernt und fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar.

Eine Post- und eine Bankfiliale liegen in einer Entfernung von weniger als 10 Gehminuten. Mitarbeiter, die mit dem Auto kommen, profitieren von den zahlreichen Parkplätzen direkt auf dem Grundstück.

Mikrolage: Villaverde

Der Stadtbezirk Villaverde liegt am südlichen Stadtrand von Madrid. Der nahe zur Innenstadt gelegene Bezirk mit seinen zahlreichen überregionalen Verkehrsanbindungen ist überwiegend industriell sowie gewerblich geprägt. Innerhalb der Metropolregion Madrid gilt Villaverde als einer der wichtigsten Industrie- und Logistikkorridore.

Das Projektgrundstück in der Calle de San Dalmacio 17 mit rund 11 Kilometern Entfernung zum Zentrum liegt im Bereich für die „Logistik der letzten Meile“.

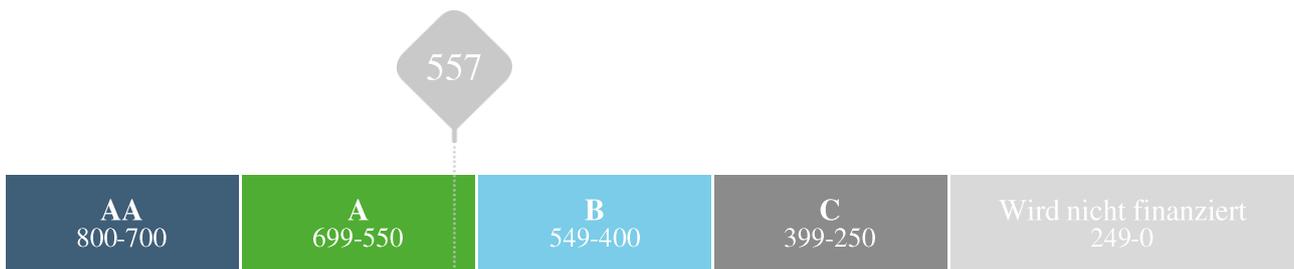


Verkehrsanbindung

Die Nahverkehrsanbindung ist durch die am Grundstück gelegene Bus- und U-Bahnhaltestelle San Cristóbal sehr gut. Von hier verkehrt die U3 im Fünfminutentakt - eine Fahrt in das Zentrum von Madrid dauert knapp 40 min. Über die eine U-Bahn-Station entfernte Haltestelle Villaverde Alto erreicht man die Regionalzüge C4 und C5, die ebenfalls im Zentrum von Madrid halten.

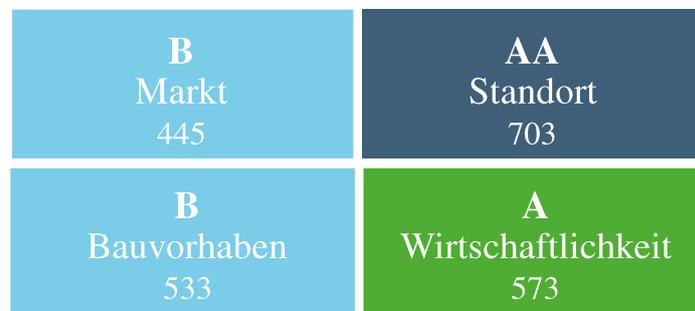
Die überregionalen Autobahnen sind gut über mehrere nahegelegene Bundesstraßen erreichbar. Die Auffahrt der Autobahn A-4 Richtung Sevilla ist weniger als 3 km entfernt. Bis zum internationalen Flughafen Madrid-Barajas fährt man mit dem Auto je nach Verkehrslage etwa eine Viertelstunde.

Analyse



Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die zentrumsnahe Lage, die hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot und die daraus resultierende positive Kaufpreisentwicklung für Logistikimmobilien der letzten Meile, die realistische Kalkulation sowie die fortgeschrittenen Verkaufsverhandlungen.



Markt (15%)

Der spanische Markt profitiert stark von der Digitalisierung und dem daraus resultierenden Wachstum des Logistiksektors, insbesondere der Online-Markt boomt. Dementsprechend begehrt sind Grundstücke, die zentrumsnah in Madrid gelegen sind, bei gleichzeitig guter Anbindung an die Hauptverkehrsachsen des Landes. Ebenfalls begünstigend ist die positive Kaufpreisentwicklung – verursacht durch die geringe Auswahl an Logistik- und Büroflächen, die für die „Logistik der letzten Meile“ geeignet sind, bei gleichzeitig steigender Nachfrage. Insgesamt ist für das Objekt eine gute Marktakzeptanz zu erwarten. (Score: 445)

Bauvorhaben (25%)

Das Grundstück ist aufgrund seines Standortes gut zur Logistiktutzung geeignet. Eine detaillierte Bauplanung wird, wie bei Logistikflächen üblich, in Abstimmung mit den zukünftigen Mietern erfolgen. Hierzu ist der Projektentwickler bereits mit potenziellen Vertragspartnern in Gesprächen. Der vorgesehene hochmoderne Ausbaustandard mit bis zu 65 Lade-Docks für Lastkraftwagen sowie Transporter erlaubt eine schnelle und effiziente Abfertigung der Logistikgüter. Die grobe Planung der Lager- und Büroflächen des Logistikparks ist plausibel und die avisierten Preise je Quadratmeter sind marktkonform. Als gut zu bewerten sind auch die auf dem Grundstück geplanten ca. 205 Stellplätze. (Score: 533)

Standort (10%)

Nicht nur aufgrund der Nähe zum Zentrum von Madrid verfügt das Grundstück über eine sehr hohe Standortqualität. Der Stadtbezirk Villaverde ist ein bereits etabliertes Büro- und Gewerbegebiet in Madrid mit sehr guter Verkehrsinfrastruktur, welches sich für den Bau eines Logistikparks sehr gut eignet. Das Zentrum von Madrid liegt etwa 11 km entfernt, wodurch der Standort perfekt für das Prinzip der „Logistik der letzten Meile“ geeignet ist. Zudem ist das Projektgrundstück national wie auch international sehr gut über ein engmaschiges Netz aus verschiedenen Bundesstraßen und Autobahnen angebunden. (Score: 703)

Wirtschaftlichkeit (50%)

Infolge der hervorragenden Standortbedingungen und dem Wachstum des Logistiksektors ist von einer langfristigen Vermietung der Flächen auszugehen. Für das Projektvorhaben gibt es bereits mehrere Kaufinteressenten. Auch die avisierte Kostenkalkulation ist schlüssig. Der Logistikpark kann auf die Ansprüche der zukünftigen Mieter zugeschnitten werden, was sich begünstigend auf den Verkaufspreis auswirkt. Positiv ist auch der Umstand, dass das Management bereits in sehr fortgeschrittenen Verhandlungen mit Investoren ist, die das Projekt in einem Forward-Deal erwerben möchten. Die langjährigen Erfahrungen und Kenntnisse des Managements dürften sich bei der weiteren Umsetzung sowie dem Vertrieb als vorteilhaft erweisen. (Score: 573)

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 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 Beratungsunternehmen Colliers International und dem Ingenieurbüro inel.

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



inel

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.

Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten²⁾	20.635.983 €
Grundstückskauf	6.094.266 €
Herrichtung und Erschließung	1.164.378 €
Bauwerk und Baukonstruktion	7.920.521 €
Baunebenkosten	356.274 €
Sonstige Kosten	3.551.869 €
Finanzierungskosten	1.548.674 €

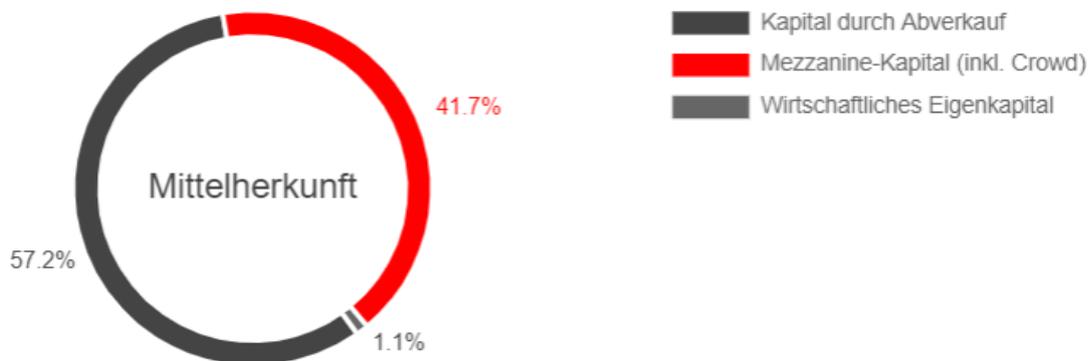


Erlöse²⁾	
Rohrertrag (Soll-Miete 100%) ³⁾	1.378.841 €/p.a.
Rohrertrags-Vervielfältiger (Faktor)	18,01-fach
Marktwert (inkl. Stellplätze)	24.829.273 €
Marktwert (inkl. Stellplätze) gemäß Analyse	23.997.600 €

Mittelherkunft

Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	8.600.000 €	41,7 %
Wirtschaftliches Eigenkapital ⁵⁾	222.000 €	1,1 %
Kapital durch Abverkauf ⁷⁾	11.813.983 €	57,2 %
Gesamt	20.635.983 €	100 %

Mittelherkunft - grafische Darstellung

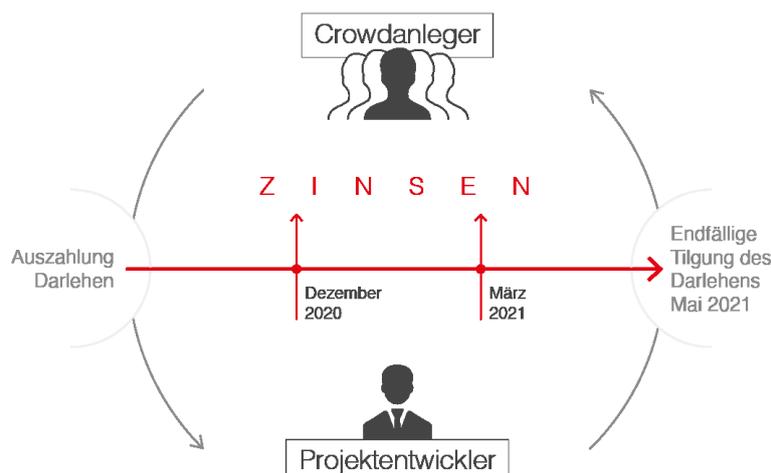


Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für den „Logistikpark Villaverde“ beträgt 20.635.983 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes werden insgesamt 8.600.000 Euro Mezzanine-Kapital über die Crowd sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. 222.000 Euro bringt der Projektentwickler als wirtschaftliches Eigenkapital⁵⁾ ein.

Bei dem dargestellten Kapital durch Abverkauf handelt es sich um einen Teilbetrag des im aktuell verhandelten Kaufvertrag vereinbarten Verkaufspreises für das fertige Objekt. Der Kaufvertrag wird bereits vor Beginn der Bauarbeiten abgeschlossen. Der vorbenannte Teilbetrag wird während der Darlehenslaufzeit, entsprechend des jeweiligen Projektstandes, an die Projektgesellschaft ausgezahlt. Der übrige Teilbetrag wird bei Übergabe des fertigen Projektes an den Käufer fällig.



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 auszuzahlen.

Projektentwickler

ENGEL & VÖLKERS DEVELOPMENT

Profil

Die Engel & Völkers Development Spanien mit Sitz in Madrid ist spezialisiert auf die Entwicklung und Umsetzung bauwirtschaftlicher Projekte. Das Unternehmen begleitet Immobilienprojekte anhand maßgeschneiderter Konzepte. Das Management verantwortet dabei die komplette Wertschöpfungskette von der Grundstücksakquisition über die Realisierung bis hin zur Vermarktung nachhaltiger Wohn-, Geschäfts- und Logistikimmobilien in Spanien.

José Antonio Ruiz-Berdejo

Head of the Investment Advisory Board Engel & Völkers Development Spanien

José Antonio Ruiz-Berdejo ist seit 2019 für Engel & Völkers Development Spanien als Head of the Investment Advisory Board tätig. In seiner Position als Mitglied des Beirats ist der ausgebildete Jurist maßgeblich an der Konzeption wie auch Projektsteuerung zukunftsweisender Immobilienprojekte im Logistikbereich beteiligt.

Zuvor war José Antonio Ruiz-Berdejo Gründungspartner und CEO mehrerer Immobilienfirmen in Spanien, unter anderem der Baltimore Real Estate SL und der Baltimore Logistic Parks SL in Madrid. Er verfügt über Universitätsabschlüsse in Bologna (Ph.D.) und Fontainebleau (MBA/INSEAD), ist Mitglied der Handelskammer von Belgien und Luxemburg in Spanien und Honorarkonsul von Belgien.



Emittent & Anbieter

Necapata Servicios y Gestiones, S.L.
Calle de Génova 27
E-28004 Madrid
Spanien

Ergänzende Ausführungen

Dargestellte Visualisierungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand und sollen es Investoren so ermöglichen, sich eine gute Vorstellung vom geplanten Projekt zu machen. Sie können im Detail aber vom späteren Design abweichen.

- 1) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers. Dennoch sind die zukünftigen Größen aller Nutzflächen sowie die Zahl der Lade-Docks und Stellplätze zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben.
- 2) 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 Abweichungen ergeben.
- 3) Erwartete Mieteinnahmen, kalkuliert auf Basis marktüblicher Vergleichswerte aus externem Gutachten.
- 4) Die Nachrangigkeiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachrangigkeiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten und/oder Bürgen nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachrangigkeiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen finden Sie in den Vertragsunterlagen sowie in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).
- 5) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt hinter alle Forderungen der Mezzanine-Kapitalgeber (inkl. Crowd) und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar.
- 6) Bei einem Forward-Deal einigen sich Verkäufer und Käufer bereits vor Fertigstellung des Bauvorhabens auf einen Verkaufspreis. Die Zahlung des Verkaufspreises erfolgt dann in zuvor vereinbarten Schritten, je nach Baufortschritt des Bauvorhabens. Dies führt dazu, dass sich das Veräußerungsrisiko des Verkäufers reduziert und der Käufer hat den Vorteil schon früher auf die Planung einzuwirken und sich einen Verkaufspreis zu sichern.
- 7) Bei dem dargestellten Kapital durch Abverkauf handelt es sich um einen Teilbetrag des im aktuell verhandelten Kaufvertrag vereinbarten Verkaufspreises für das fertige Objekt. Der Kaufvertrag wird bereits vor Beginn der Bauarbeiten abgeschlossen. Der vorbenannte Teilbetrag wird während der Darlehenslaufzeit, entsprechend des jeweiligen Projektstandes, an die Projektgesellschaft ausgezahlt. Der übrige Teilbetrag wird bei Übergabe des fertigen Projektes an den Käufer fällig.
Bildnachweise: ©EV Digital Invest GmbH; ©Necapata Servicios y Gestiones, S.L., ©Wikimedia (De Luis García); ©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:

Necapata Servicios y Gestiones, S.L.
Calle de Génova 27
E-28004 Madrid
Spanien

Anlagevermittler:

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