

Logistikpark Villaverde Real de Pinto

Madrid



Inhalt

03	Uberblick
04	Projekt
06	Lage
07	Umfeld
08	Analyse
10	Finanzierung
12	Projektentwickle





Überblick

Logistikpark Villaverde Real de Pinto – Madrid





Zins p.a.		
6,3 %		

Monate 18

Finanzierungsziel 3.200.000 €

Anlageklasse









Kurzbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für den Neubau eines hochmodernen Logistikparks in Madrid verwendet. Auf dem Grundstück in der Avenida Real de Pinto 83 entsteht ein modulares Lagerhaus mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 20.924 m² sowie 29 Lade-Docks. Das Projekt wurde im Rahmen eines Forward-Deals¹) im April 2021 an LaSalle Investment Management verkauft, einen der weltweit führenden Real Estate Investment Manager. Der Logistikpark wird gemäß den Vorgaben von LaSalle errichtet.

Daten

Grundstücksfläche:	ca. 36.738 m ²
Nutzfläche:	ca. 20.924 m ²
Lade-Docks:	29
Stellplätze:	218

Projektentwickler

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.

Finanzierung²⁾

Gesamtinvestitionskosten: $23.092.532 \in$ Rohertrag (Soll-Miete 100%)³: $1.443.766 \notin$ / p.a. Marktwert (inkl. Stellplätze) : $26.469.953 \in$



Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 6,3 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 31.01.2023 (ca. 18 Monate; mind. 15 Monate Verzinsung auch bei vorzeitiger Tilgung des Darlehensnehmers bis zum 31.10.2022)⁴⁾
- Besichert durch eine nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des Geschäftsführers i.H.v. 350.000
 Euro.⁵⁾ Darüber hinaus haben die Gesellschafter Eigenkapital i.H.v. mindestens 350.000 Euro in die Projektgesellschaft eingebracht.
- Auf einem ca. 36.738 m² großen Grundstück im Madrider Stadtbezirk Villaverde entsteht ein hochmoderner Logistikpark mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 20.924 m²
- Der Logistikpark wurde im Rahmen eines Forward-Deals im April 2021 bereits verkauft und wird aktuell nach den Vorgaben des Käufers errichtet
- 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 an das nahe Stadtzentrum und an die überregionalen Autobahnen
- Logistik-erfahrenes und auf den spanischen Markt spezialisiertes Management

Projektbeschreibung

Im Süden von Madrid, im Stadtbezirk Villaverde, entsteht ein hochmoderner Logistikpark mit einer Gesamtfläche von ca. 36.738 m², der sich aufgrund seiner Lage und seiner Ausstattung mit diversen Lade-Docks für die Wachstumsbranche der "Logistik der letzten Meile" eignet. Entwickelt wird der Logistikpark in der Avenida Real de Pinto 83 von der Projektgesellschaft Necapata Servicios y Gestiones 3 S. L. zusammen mit Engel & Völkers Development Spanien.

Der Logistikpark wurde bereits im April 2021 über einen Forward-Deal¹⁾ an LaSalle Investment Management, einen der weltweit führenden Real Estate Investment Manager, verkauft und wird gemäß den Vorgaben des Käufers errichtet. Des Weiteren strebt der Projektentwickler die renommierte britische BREEAM-Excellence-Zertifizierung (70% der Punkte) an, die die Gebäudekonstruktion - und qualität nach ökologischen und sozialen Aspekten der Nachhaltigkeit bewertet. Die Fertigstellung wird für 2023 erwartet.

Das Management der Projektgesellschaft und Engel & Völkers Development Spanien errichteten gemeinsam und nach dem gleichen Prinzip auch die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Projekte "Logistikpark Villaverde" und "Logistikpark Villaverde Norberto". Beide wurden ebenfalls durch die Crowd von Engel & Völkers Digital Invest finanziert, jeweils innerhalb weniger Stunden.



Projekt

Die Bedeutung des Logistikimmobilienmarktes

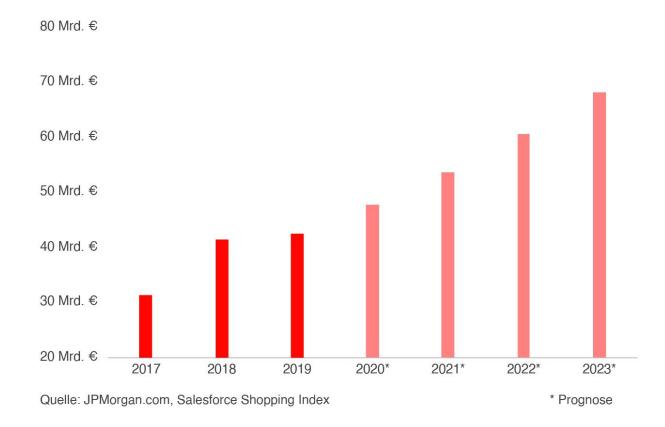
Die Logistikbranche boomt, denn immer mehr Menschen bestellen Waren bequem über das Internet. Die Covid-19-Krise hat die Relevanz des Online-Handels nochmals verstärkt. Das Wachstum des Online-Handels führt daher auch zu einem Bedeutungszuwachs von Logistikimmobilien.

Besonders gefragt sind Logistikimmobilien der so genannten "letzten Meile", 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 Ländern wie Spanien, in denen der Online-Handel im Vergleich zum europäischen Durchschnitt noch einen sehr geringen Marktanteil ausmacht, bietet der Logistikmarkt besonders große Chancen.

Online-Handel in Spanien wächst stark

Umsatz in Mrd. Euro



Lage

Makrolage: Madrid

Die spanische Hauptstadt Madrid ist mit ihren mehr als 3 Mio. Einwohnern ein wichtiges Finanz- und Handelszentrum sowie einer der führenden Wirtschafts- und Industriestandorte in Spanien. Die Metropole ist Sitz vieler internationaler Konzerne, insbesondere aus den Bereichen der Automobil-, Textil-, Chemie- und Lebensmittelindustrie.

Aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb Spaniens mit guter Anbindung an Barcelona, Valencia und Sevilla ist Madrid ein sehr wichtiger Logistik-Knotenpunkt mit hervorragender Verkehrsinfrastruktur.

Mikrolage: Villaverde

Der Stadtbezirk Villaverde befindet sich im Süden der spanischen Hauptstadt und verfügt über eine gute Anbindung an die Innenstadt. Das überwiegend gewerblich und industriell geprägte Umfeld gilt innerhalb der Metropolregion Madrid als einer der wichtigsten Logistik- und Industriekorridore.

Das Projektgrundstück in der Avenida Real de Pinto 83 mit rund 11 Kilometern Entfernung zum Zentrum von Madrid liegt im Bereich für die Logistik der "letzten Meile".



Infrastruktur

Der Projektstandort bietet ideale infrastrukturelle Voraussetzungen für einen Logistikpark. Im näheren Umkreis befinden sich zahlreiche Tankstellen.

Das Nahversorgungsangebot für Fahrer und Lagerangestellte ist durch einen nur rund 10 Gehminuten entfernten Supermarkt sowie mehrere Gastronomiebetriebe gegeben. Auch eine Postfiliale befindet sich im fußläufigen Umfeld. Für die Mitarbeiter bestehen Parkmöglichkeiten direkt auf dem Grundstück.

Verkehrsanbindung

Die überregionalen Autobahnen sind gut über mehrere nahegelegene Bundesstraßen erreichbar. Die Auffahrt der Autobahn M-45 ist rund 2 Kilometer entfernt. Den internationalen Flughafen Madrid-Barajas erreicht man mit dem Auto in rund 20 Minuten, je nach Verkehrslage.

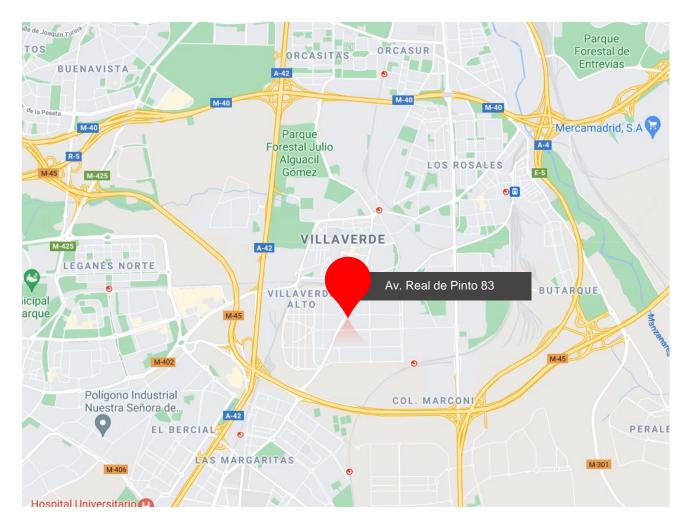
Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Unweit vom Grundstück befindet sich der Bahnhof "Villaverde Alto", an dem die Regionalzüge C4 und C5 verkehren. Zudem hält hier die U-Bahnlinie U3.

Umfeld

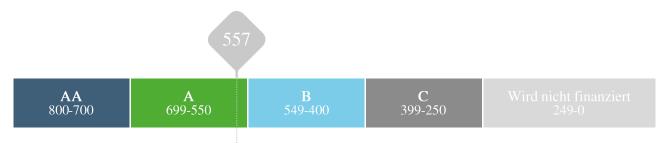
Entfernung

Bushaltestelle < 100 m
U-Bahn-Station "Villaverde Alto" ca. 800 m
Autobahn M-45 ca. 2 km
Hauptbahnhof Madrid ca. 9 km
Zentrum Madrid ca. 11 km
Flughafen Madrid-Barajas ca. 22 km





Analyse



Zusammenfassung

Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter die zentrumsnahe Lage, der schnell wachsende Online-Handel und Logistikimmobilienmarkt in Spanien sowie der bereits abgeschlossene Verkauf des Logistikparks.

B	AA
Markt	Standort
445	703
B	A
Bauvorhaben	Wirtschaftlichkeit
533	573

Markt

Der spanische Markt profitiert stark von der Digitalisierung und dem daraus resultierenden Wachstum des Logistiksektors, insbesondere der Online-Markt treibt das Wachstum voran. Demzufolge begehrt sind zentrumsnah gelegene Grundstücke in guten Anbindung Madrid mit einer an die Hauptverkehrsachsen des Landes. Ebenfalls begünstigend ist die positive Kaufpreisentwicklung für insbesondere innenstadtnahe Logistikflächen. (Score: 445 / Gewichtung: 15 %)

Bauvorhaben

Das Grundstück eignet sich aufgrund des Standortes gut zur Logistiknutzung. Der Logistikpark wurde im Rahmen eines Forward-Deals bereits im April 2021 verkauft und wird in Abstimmung mit dem Käufer detailliert geplant und realisiert. Positiv zu werten ist, dass für die Gebäudekonstruktion- und qualität die nachhaltige BREEAM-Excellence-Zertifizierung angestrebt wird. Ebenso sind im Bauvorhaben hochmoderne Lade-Docks für Lastkraftwagen sowie Transporter vorgesehen, welche eine schnelle und effiziente Abfertigung der Logistikgüter erlauben. (Score: 533 / Gewichtung: 25 %)

Standort

Aufgrund der Nähe des Projektstandortes zum Zentrum der spanischen Landeshauptstadt sowie der guten Verkehrsinfrastruktur im Stadtbezirk Villaverde, welcher sich bereits als Büro- und Gewerbegebiet in Madrid etabliert hat, bietet das Grundstück sehr gute Bedingungen für Logistikaktivitäten. Das Zentrum von Madrid liegt etwa 11 km entfernt, wodurch der Standort perfekt für das Prinzip der "Logistik der letzten Meile" geeignet ist. (Score: 703 / Gewichtung: 10 %)

Wirtschaftlichkeit

Durch die hervorragenden Standortbedingungen sowie das Wachstum des Logistiksektors ist von einer langfristigen Vermietung der Flächen auszugehen. Das Projekt wurde bereits verkauft und kann nach den Ansprüchen des Käufers zugeschnitten werden, was sich begünstigend auf den Verkaufspreis ausgewirkt hat. Die langjährigen Erfahrungen des Managements dürften sich bei der weiteren Umsetzung des Projektes vorteilhaft auswirken. (Score: 573 / Gewichtung: 50 %)

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.

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 (u.a. KPMG Asesores, S.L.).

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.

Diese Projekteinschätzung dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.

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.

Finanzierung

$Ge samt investitions kosten ^{2)} \\$	23.092.532 €
Grundstückskauf	8.818.386€
Herrichtung und Erschließung	605.500 €
Bauwerk und Baukonstruktion	8.160.415€
Baunebenkosten	787.554 €
Unvorhergesehenes	326.417 €
Sonstige Kosten	2.872.666€
Kapitalkosten	1.521.594€



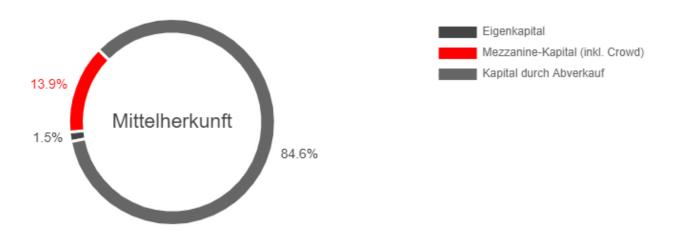
Erlöse²⁾

Rohertrag (Soll-Miete 100%) ³⁾	1.443.766 € / p.a.
Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor)	18,34-fach
Marktwert (inkl. Stellplätze)	26.469.953 €
Marktwert (inkl. Stellplätze) gemäß Analyse	e 26.469.953 €

Mittelherkunft

MezzKapital inkl. Crowdinvesting	3.200.000 €	13,9 %
Eigenkapital	350.000€	1,5 %
Kapital durch Abverkauf ⁶⁾	19.542.532 €	84,6 %
Gesamt	23.092.532 €	100 %

Mittelherkunft - grafische Darstellung

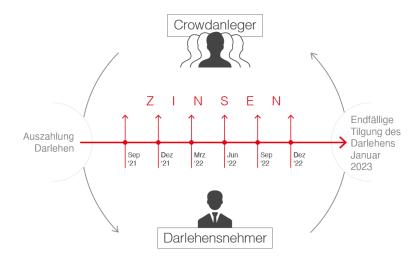


Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für den Logistikpark Villaverde Real de Pinto beträgt 23.092.532 Euro.

Für die Finanzierung des Objektes werden insgesamt 3.200.000 Euro Mezzanine-Kapital über die Crowd sowie Engel & Völkers Digital Invest und institutionelle Partner finanziert. 350.000 Euro bringt der Projektentwickler als Eigenkapital ein.

Bei dem dargestelltem Kapital durch Abverkauf handelt es sich um einen Teilbetrag des im aktuell verhandelten Kaufvertrag vereinbarten Verkaufspreises für das fertige Objekt. Der Kaufvertrag wurde bereits im April 2021 abgeschlossen. Der vorbenannte Teilbetrag wird während der Darlehenslaufzeit, entsprechend des jeweiligen Projektstandes, in mehreren Tranchen an die Projektgesellschaft ausgezahlt. Der verbleibende Restbetrag wird bei Übergabe des fertigen Objektes 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 zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdinvestoren auszuzahlen.

Im Fall 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 31.10.2022 sind die Zinsen bis einschließlich 31.10.2022; oder b) nach dem 31.10.2022 sind die Zinsen bis einschließlich 31.01.2023 zu zahlen.

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-, Geschäftsund Logistikimmobilien in Spanien.

Fernando Sitges CFO Engel & Völkers Development Spanien

Fernando Sitges ist als CFO verantwortlich für den Finanzbereich bei Engel & Völkers Development Spanien. Vor dieser Position war er in leitenden Finanz-Positionen unter anderem bei Deloitte, Louis Vuitton und Levitt Bosch in Spanien und Portugal tätig. Er ist Experte u.a. für die Finanzierung und das Management von SPVs sowie für Due Diligence Prozesse.

Fernando Sitges hat bei Wohn- und Gewerbeentwicklungen mit einem Investitionsvolumen von mehr als 110 Mio. Euro in Madrid mitgewirkt. Er hat einen Bachelor in Business Administration und International Finance sowie einen MBA von der Saint Louis University, Missouri USA. Darüber hinaus hat er ein Management-Development-Programm in Madrid absolviert.



Emittent & Anbieter

Necapata Servicios y Gestiones 3 S. L. Cavanilles Numero 43, 6° E-28007 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 einem Forward-Deal einigen sich Verkäufer und Käufer vor der 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.
- 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 demnach Abweichungen ergeben.
- 3) Erwartete Mieteinnahmen, kalkuliert auf Basis marktüblicher Vergleichswerte aus externem Gutachten.
- 4) Im Fall 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 31.10.2022 sind die Zinsen bis einschließlich 31.10.2022; oder b) nach dem 31.10.2022 sind die Zinsen bis einschließlich bis 31.01.2023 zu zahlen.
- 5) Die Nachrangsicherheiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachrangsicherheiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten und/oder Bürgen nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachrangsicherheiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen finden Sie in den Vertragsunterlagen sowie in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).
- 6) Bei dem dargestelltem Kapital durch Abverkauf handelt es sich um einen Teilbetrag des im aktuell verhandelten Kaufvertrag vereinbarten Verkaufspreises für das fertige Objekt. Der Kaufvertrag wurde bereits im April 2021 abgeschlossen. Der vorbenannte Teilbetrag wird während der Darlehenslaufzeit, entsprechend des jeweiligen Projektstandes, an die Projektgesellschaft ausgezahlt.

Bildnachweise: ©EV Digital Invest GmbH; ©Google Maps; ©Google Earth; ©Wikimedia (De Luis García); ©pixabay

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 3 S. L. Cavanilles Numero 43, 6° E-28007 Madrid Spanien

Anlagevermittler:

EV Digital Invest GmbH Joachimsthaler Straße 12 10719 Berlin

Telefon: +49 30 403 691 550 E-Mail: info@ev-digitalinvest.de

