



Zins p.a.
5,8 %

23 Monate
Laufzeit

APARTMENTS BONA NOVA SERVERA Eigentumswohnungen in Palma de Mallorca

Stand 18.07.2019

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

- 01 Überblick
- 02 Projekt
- 03 Lage
- 04 Analyse
- 06 Finanzierungsstruktur
- 08 Projektentwickler



Überblick

Apartments Bona Nova Servera



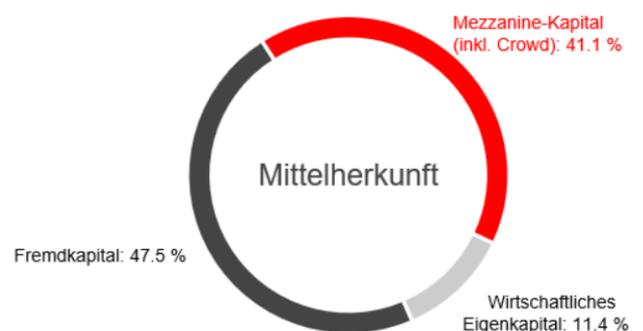
Zins p.a. 5,8 %	Laufzeit (Monate) ca. 23	Finanzierungsziel 2.130.000 €	Anlage- klasse
			<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">AA</div> <div style="background-color: green; color: white; padding: 2px;">A</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">B</div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">C</div> </div>

Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital wird für den Neubau einer Immobilie auf einem ca. 1.014 m² großen Grundstück in der Carrer d'Elionor Servera 9 in Palma de Mallorca eingesetzt. Das Projekt umfasst den Abriss des Altgebäudes sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses. Es entstehen sechs Wohneinheiten mit insgesamt ca. 782 m² Wohnfläche¹⁾ sowie neun Tiefgaragenplätze.

Projektdaten

Grundstücksfläche	ca. 1.014 m ²
Wohnfläche ¹⁾	ca. 105-162 m ²
Anzahl Wohnungen	6
Anzahl Garagenplätze	9



Projektentwickler

Die BNS Real Estate Capital GmbH (BNS) erbringt Dienstleistungen für und beteiligt sich in Form von Co-Investments an Immobilienvorhaben. BNS setzt auf nachhaltig liquide Märkte, insbesondere Metropolregionen in Deutschland und Spanien stehen im Fokus der Investitionsstrategie. Seit der Gründung im Jahr 2014 wurden 34 Projekte abgeschlossen.

Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten ¹⁾	5.718.203 €
Geplante Erlöse ^{2)/3)} :	7.524.900 €
Erw. durchschnittlicher Preis/m ² :	7.379,16 €/m ²

Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

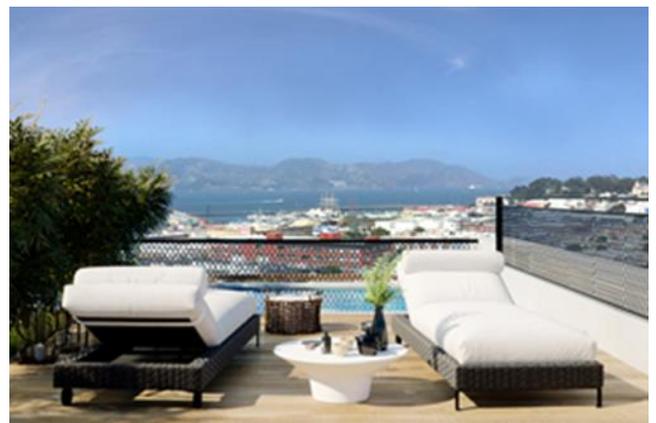
- Feste Verzinsung: 5,8 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Laufzeit bis 13. Juni 2021 (ca. 23 Monate)
- Gesellschafter bringen wirtschaftliches Eigenkapital⁴⁾ i.H.v. mindestens 650.000 Euro in die Projektgesellschaft ein
- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Eigentumswohnungen sowie neun Tiefgaragenplätze
- Baugenehmigung für das 3. Quartal 2019 erwartet
- Zentrumsnahe Lage in Palma, im noblen Wohnviertel La Bonanova
- Auf Immobilien in Deutschland und Spanien spezialisierter Projektentwickler

Projektbeschreibung

Auf einem ca. 1.014 m² großen Grundstück in der Carrer d'Elionor Servera 9 in Palma de Mallorca ist der Abriss eines Altgebäudes und der anschließende Neubau eines Mehrfamilienhauses geplant. Es entstehen sechs Wohneinheiten mit insgesamt ca. 782 m² Wohnfläche¹⁾ sowie neun Tiefgaragenplätze. Die Baugenehmigung und der anschließende Baubeginn werden für das 3. Quartal 2019 erwartet.

Die Wohnungen mit jeweils drei oder vier Zimmern haben etwa 105 bis 162 m² Wohnfläche¹⁾. Jede Wohnung verteilt sich über zwei Geschosse und verfügt über einen Balkon, eine Terrasse oder eine Dachterrasse sowie über einen eigenen Pool. Die Wohneinheiten werden im Einzelvertrieb an Selbstnutzer und Kapitalanleger verkauft.

Die mallorquinische Projektgesellschaft Promociones Alto Erevan realisiert die Apartments Bona Nova Servera in Kooperation mit dem renommierten deutsch-spanischen Projektentwickler BNS Real Estate Capital. Das verantwortliche Management beider Unternehmen plant gemeinsam noch ein Schwesterprojekt in der unmittelbaren Nachbarschaft, das ebenfalls über die Plattform von Engel & Völkers Capital finanziert werden soll.



Lage

Makrolage: Palma de Mallorca

Die größte Stadt der Balearischen Inseln ist deren Hauptstadt Palma de Mallorca. In der achtgrößten Stadt Spaniens leben rund 400.000 Menschen. Seit 2013 ist die Einwohnerzahl kontinuierlich gestiegen.

Wirtschaftlich haben sich die Balearen in den letzten Jahren – nach dem durch die Wirtschaftskrise bedingten Rückgang – wieder positiv entwickelt. Deutlich wird dies durch den Anstieg der Beschäftigten, der zwischen 2011 und 2018 um ca. 20 % zunahm.

Die Preise für Eigentumswohnungen haben sich auf Mallorca zwischen 2008 und 2015 vergleichsweise konstant entwickelt. Seit 2015 können in den Städten Preiszuwächse verzeichnet werden, wobei diese in der Inselhauptstadt Palma de Mallorca am stärksten ausfielen.

Infrastruktur

La Bonanova ist in erster Linie ein ruhiges und nobles Wohnviertel. Im Umfeld des Projektgrundstücks gibt es kleine Lebensmittelläden, die Fahrt zum Einkaufszentrum Porto Pi dauert nur wenige Autominuten. Auch mehrere Schulen sind gut erreichbar – das international renommierte Queens College liegt ca. 1,4 Kilometer vom Standort entfernt.

Das Angebot an Freizeitmöglichkeiten ist gut: So ist der städtische Sandbadestrand Cala Major weniger als drei Kilometer entfernt. Noch schneller erreicht man den Hafen Palma. Hier kann man unter anderem kilometerlang auf der Promenade Paseo Maritimo flanieren, die parallel zum Meeresufer verläuft, und es gibt zahlreiche Restaurants sowie Bars.

Mikrolage: La Bonanova

Das Grundstück liegt in der kleinen Stichstraße "Carrer d'Elionor Servera" im noblen Wohnviertel La Bonanova im Südwesten der Hauptstadt Palma. Die Nachbarschaft ist vor allem durch Villen im mallorquinischen Stil sowie hochwertige Mehrfamilienhäuser geprägt. Die zentrums- und strandnahe Lage sowie die unmittelbar an das Grundstück grenzende Grünanlage sorgen für eine hohe Wohnqualität.



Verkehrsanbindung

Das Grundstück ist mit dem Auto sehr gut zu erreichen und es gibt zahlreiche kostenfreie Parkplätze. Bis in die Innenstadt Palmas benötigt man ca. 15 Minuten. Der rund 14 Kilometer entfernte Flughafen ist bei ruhiger Verkehrsänge in ca. 25 Minuten erreichbar, in Stoßzeiten benötigt man etwa doppelt so lange.

An den öffentlichen Nahverkehr ist der Standort über die Buslinie 46 angebunden, die zwischen dem Stadtzentrum von Palma und dem westlich des Zentrums gelegenen Stadtviertel Gènova verkehrt. Die Haltestelle befindet sich ca. 150 Meter vom Grundstück entfernt. Der Bus fährt werktags zwischen 7 Uhr und 22 Uhr dreimal stündlich in beide Richtungen. Die Fahrzeit ins Zentrum von Palma beträgt rund 20 Minuten.

Analyse



Zusammenfassung der Analyse: Die Gesamtbewertung des Projekts ergibt sich aus verschiedenen Faktoren, die in unterschiedlicher Gewichtung in das Analyse-Ergebnis einfließen – darunter der sehr gut für die Realisierung von hochwertigen Eigentumswohnungen geeignete Standort, die starke Nachfrage nach Wohnraum in Palma bei steigenden Preisen, das plausible Planungskonzept sowie die solide Kalkulation.

AA Markt 765	AA Standort 750
A Bauwerk 564	A Wirtschaftlichkeit 557

Markt

Der Immobilienmarkt bietet sehr gute Rahmenbedingungen für die geplante Projektentwicklung. Nach jahrelang konstanter Entwicklung ist seit 2015 wieder ein Preiswachstum für Eigentumswohnungen auf Mallorca zu verzeichnen. Das gilt insbesondere für die Hauptstadt Palma, wo die Preise seither um mehr als 50 Prozent gestiegen sind. Die gestiegene Bautätigkeit vor Ort kann die große Nachfrage nach hochwertigen Neubau-Objekten nicht auffangen. Auch die Bevölkerung auf Mallorca und insbesondere in Palma wird weiter wachsen, so dass mit einer weiterhin positiven Preisentwicklung zu rechnen ist.

Score: 765
Gewichtung: 15 %

Standort

Der Standort ist für das geplante Neubau-Vorhaben sehr gut geeignet. Das noble Villenviertel La Bonanova ist ein stark gefragter Wohnstandort, der sich durch diverse Grünflächen, die zentrumsnahe Lage und die Nähe zum Meer auszeichnet und eine sehr hohe Lebensqualität bietet. Es gibt diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im direkten Projektumfeld. Auch das Einzelhandelsangebot ist, insbesondere durch ein nahe liegendes Einkaufszentrum, als gut zu bewerten. Durch die exponierte Lage von ca. 75 Metern über dem Meeresspiegel lässt sich im Objekt Meerblick sehr gut realisieren.

Score: 750
Gewichtung: 10 %

Bauvorhaben

Das gut erschlossene und klar geformte Projektgrundstück ist für die geplante Bebauung gut geeignet. Für das Gebäude liegen die Konzeptplanung, Grundrisse und ein Außenanlageplan vor. Das Projektkonzept ist auf den Standort zugeschnitten und nutzt die lagespezifischen Vorteile umfassend aus. Es ist ein gehobener Ausbaustandard und der Einbau hochwertiger Küchen vorgesehen.

Der Baubeginn soll nach Erhalt der Baugenehmigung im 3. Quartal 2019 starten. Die geplante Fertigstellung der Baumaßnahme innerhalb von 19 Monaten ist als ambitioniert, aber insgesamt plausibel zu beurteilen.

Score: 564
Gewichtung: 25 %

Analysekonzept

Das Finanzierungsprojekt wird wie alle unsere Projekte in einem eigens von Engel & Völkers Capital für die Finanzierung von Bauvorhaben und Grundstücken entwickelten, einzigartigen Konzept mit einer Vielzahl an starken Partnern analysiert.

Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von EVC Crowdinvest 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.

Diese Projekteinschätzung dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.



Wirtschaftlichkeit

Die Kalkulation des Projektentwicklers ist solide. Die angesetzten Kosten werden als nachvollziehbar bewertet. Die Erlöse sollen durch den zeitnahen Verkauf der Wohnungen im Einzelvertrieb erfolgen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation in Palma – mit deutlichen Preissteigerungen und steigender Nachfrage für Eigentumswohnungen – ist der erwartete Verkaufspreis realistisch bzw. kalkuliert der Projektentwickler sogar etwas konservativer als die Sachverständigen. Aus Gutachtersicht wäre zudem auch bei etwas höheren Kosten und niedrigeren Erträgen noch ein Projektentwicklergewinn erzielbar.

Score: 557
Gewichtung: 50 %

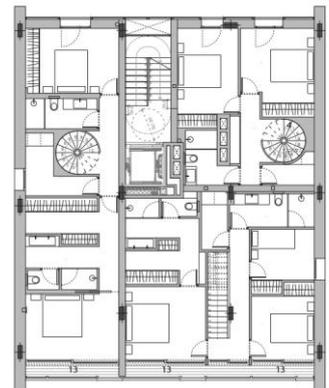
Der Plattformbetreiber prüft jedes Finanzierungsprojekt lediglich nach der Einhaltung zuvor definierter Kriterien. Die Veröffentlichung eines Projektes auf unserer Webseite stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Projektinhabers und überprüft nicht 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

Gesamtinvestitionskosten¹⁾	5.718.203 €
Grundstückskauf (inkl. Erw.-Nebenkosten)	2.160.122 €
Herrichtung und Erschließung	59.213 €
Bauwerk und Baukonstruktion	2.259.079 €
Außenanlagen und Ausstattung	85.266 €
Baunebenkosten ohne Finanzierungskosten	536.773 €
Finanzierungskosten	211.500 €
Sonstige Kosten	406.250 €



Geplante Erlöse^{2)/3)}	7.524.900 €
Erw. durchschn. Preis pro m ² (ohne Stellpl.)	7.379,16 €/m ²
Erw. VK-Preisspanne (Wohnungen)	4.570 – 10.283 €/m ²
Erw. VK-Preis je Garagen-Stellplatz	inkl.

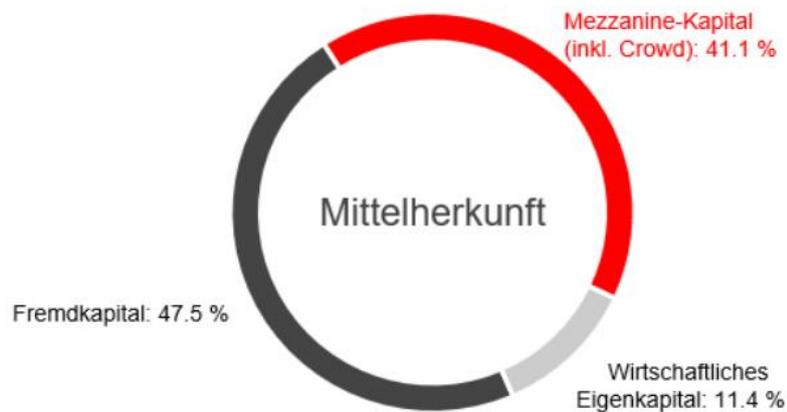


VK-Werte gemäß Analyse	
VK-Preise Wohnungen (Durchschnitt)	7.438 € /m ²
VK-Preise Wohnungen (Spanne)	4.606 – 10.364 €/m ²

Mittelherkunft

Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	2.350.000 €	41,1 %
Fremdkapital	2.718.203 €	47,5 %
Wirtschaftliches Eigenkapital ⁴⁾	650.000 €	11,4 %
Gesamt	5.718.203 €	100 %

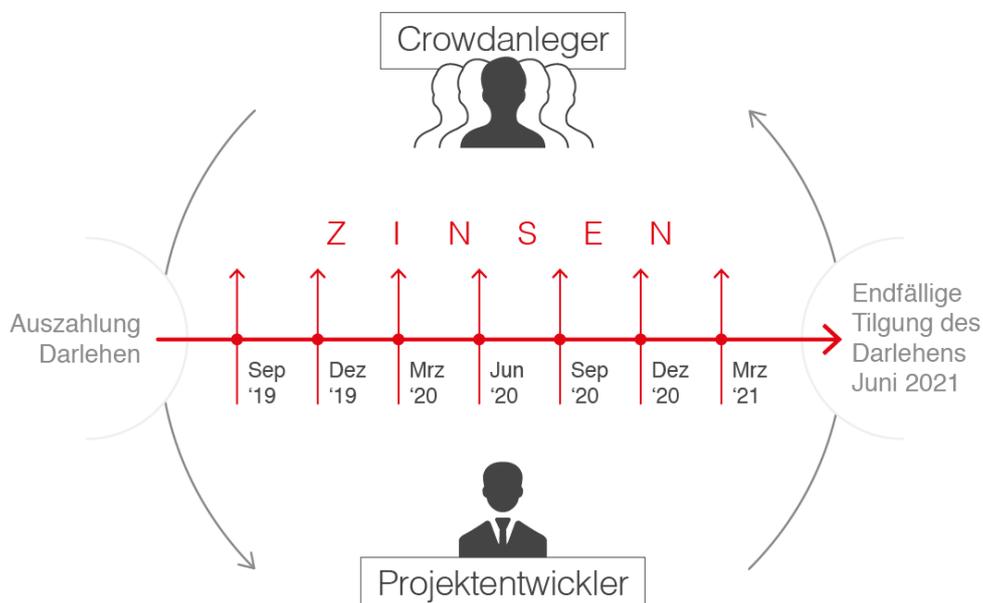
Mittelherkunft - grafische Darstellung



Finanzierung

Das gesamte Projektvolumen für die Apartments Bona Nova Servera beträgt rund 5.718.203 Euro.

Insgesamt 2.350.000 Euro Mezzanine-Kapital werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 650.000 Euro bringen die Gesellschafter als wirtschaftliches Eigenkapital ein. Zudem wird Fremdkapital in Höhe von voraussichtlich ca. 2.718.203 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, die vereinbarten Zinszahlungen bis Laufzeitende zu leisten und zusammen mit der Tilgung an die Crowdinvestoren auszuführen.

Projektentwickler



Profil

Die BNS Real Estate Capital GmbH (BNS) erbringt Dienstleistungen für und beteiligt sich in Form von Co-Investments an Immobilienvorhaben. Das Unternehmen setzt auf nachhaltig liquide Märkte, insbesondere Metropolregionen in Deutschland und Spanien stehen im Fokus der Investitionsstrategie:

Wohnen: Miet- und Eigentumswohnungen

Büro: zentrale Innenstadtprojekte

Einzelhandel: innerstädtische Shopping-Center, Fachmarktzentren, High-Street-Objekte

Hotel / Betreiberimmobilien: Hotels vorzugsweise im 3- bis 4-Sterne-Segment in Innenstadtlagen; Pflegeheime mit renommiertem Betreiber

BNS wurde im Jahr 2014 gegründet, seitdem wurden 34 Projekte abgeschlossen.

Referenzobjekt Madrid Revitalisierung Wohnen



Referenzobjekt Berlin Wohnungsneubau



Referenzobjekt Düsseldorf Hotelneubau



Referenzobjekt Palma Revitalisierung Can Santacília



Ansprechpartner



Stefan Bauer

Geschäftsführender Gesellschafter BNS Iberica Real Estate Capital GmbH

Stefan Bauer ist Geschäftsführer der Promociones Alto Erevan 2017 SL und der BNS Iberica Real Estate Capital GmbH. Seit mehr als fünf Jahren entwickelt er Projekte für den Immobilienmarkt Mallorca. In dieser Zeit hat er dort mehr als 80 Wohneinheiten im Wert von ca. 80 Mio. Euro entwickelt und verkauft, davon den Großteil in der Altstadt von Palma, aber auch in anderen gefragten Stadtvierteln.

In Spanien arbeitet Stefan Bauer bereits seit den 90er Jahren. Nach Abschluss seines 2. Juristischen Staatsexamens in München war er zunächst im Immobilienbereich einer Bank in Madrid tätig. Anschließend arbeitete er zehn Jahre lang in leitenden Positionen für die Bereiche Real Estate, Corporate und Private Banking für den HVB-Konzern in Madrid.

Emittent & Anbieter

Promociones Alto Erevan 2017 SL

C/Almirall Bonifaz 3

07014 Palma de Mallorca

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 die bebaute Wohnfläche entsprechend der lokalen Berechnungsmethoden. Die Zahlen sind Planwerte des Projektentwicklers. Dennoch sind die zukünftigen Größen aller Wohnungen zu diesem Zeitpunkt nicht sicher vorhersagbar, es können sich Abweichungen ergeben.
- 2) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Projektentwicklers für die Wohnungen entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 3) Erlöse über alle Wohnungen und Stellplätze vor Steuern.
- 4) Gesellschafterdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt hinter alle Forderungen der Mezzanine-Kapitalgeber (inkl. Crowd) und somit wirtschaftlich mit Eigenkapital vergleichbar.

Bildnachweise: ©EVC Crowdinvest GmbH; © Google Earth

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:

Promociones Alto Erevan 2017 SL
C/ Almirall Bonifaz 3
07014 Palma de Mallorca
Spanien

Anlagevermittler:

EVC Crowdinvest GmbH
Joachimsthaler Straße 10
10719 Berlin
Telefon: +49 30 403 691 550
E-Mail: info@ev-capital.de