



Zins p.a.
4,7 %

12 Monate
Laufzeit

AVES SELF-STORAGE PARK

Bedarfsgerechte Lagerräume in Münster

Stand 02.01.2019

ENGEL & VÖLKERS
CAPITAL

Inhalt

01	Überblick
02	Projekt
04	Lage
05	Analyse
07	Finanzkennzahlen
09	Immobilien-Management



Überblick

Aves Self-Storage Park - Kesslerweg 22 in Münster



Zins p.a. 4,7 %	Laufzeit (Monate) 12	Finanzierungsziel 1.363.000 €	Anlage- klasse
			<div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="background-color: #2c4e64; color: white; padding: 5px;">AA</div> <div style="background-color: #a6a6a6; color: white; padding: 5px;">A</div> <div style="background-color: #808080; color: white; padding: 5px;">B</div> <div style="background-color: #606060; color: white; padding: 5px;">C</div> </div>

Projektbeschreibung

Das von den Crowdinvestoren zur Verfügung gestellte Kapital dient der Finanzierung des Aves Self-Storage Parks im Kesslerweg 22 in Münster. Er umfasst 165 Mieteinheiten in zwei Gebäudeteilen mit einer Gesamtnutzfläche von insgesamt 2.864m². Dabei handelt es sich um 79 Lagerräume im Obergeschoss sowie 86 direkt befahrbare Garagen im Erdgeschoss.

Projektdaten

Grundstücksfläche	ca. 5.115 m ²
Nutzfläche	ca. 2.864 m ²
Anzahl Garagen EG	86
Anzahl Lagerräume OG	79



Finanzkennzahlen

Geplante Erlöse ^{1)/2)} (aus Mieteinnahmen/pro Jahr):	250.549 €
Rohetrags-Vervielfältiger (Faktor):	18,5-fach
Marktwert Liegenschaft	4.638.983 €
Buchwert Grundstück & Gebäude (zum 31.12.2017)	3.338.081 €

Immobilien-Management

Betreiber der Self-Storage-Anlage ist das Unternehmen Aves Storage. Es ist Teil der auf Logistik-Assets spezialisierten, börsennotierten Aves One AG. Die Aves One AG ist ein stark wachsender Bestandhalter im Bereich langlebiger Logistik-Assets.

Projekt

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick

- Feste Verzinsung: 4,7 % p.a. sofort ab Geldeingang
- Nachrangdarlehen mit Laufzeit bis 19. Dezember 2019 (ca. 12 Monate)
- Besichert durch nachrangige selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft der Aves One AG über 500.000 Euro.³⁾ Darüber hinaus besteht eine Mietgarantie der Aves One AG für 90 % Auslastung in den nächsten zwölf Monaten
- Finanzierung einer 2017 fertig gestellten Self-Storage-Anlage, bestehend aus 165 Mieteinheiten (86 direkt befahrbare Garagen im Erdgeschoss und 79 Lagerräume im Obergeschoss) in zwei Gebäuden mit einer Gesamtnutzungsfläche von 2.864m²
- Wird seit Eröffnung im Frühjahr 2017 von der Aves betrieben, aktuelle Auslastung bei mehr als 80 % (Dezember 2018)
- Verkehrsgünstige Lage in Münster in der Nähe der Innenstadt sowie mehrerer Bundesstraßen und der Autobahn A43
- Auf Logistik-Assets spezialisiertes Management

Projektbeschreibung

Finanziert wird der Aves Self-Storage Park im Kesslerweg 22 in Münster. In dieser Anlage können Privatpersonen und Unternehmen flexibel u.a. Dokumente, Werkzeuge, Möbel, Fahrzeuge und sogar Boote lagern.

Der Aves Self-Storage Park umfasst 165 Mieteinheiten in zwei Gebäudeteilen mit einer Gesamtnutzfläche von insgesamt 2.864m². Dabei handelt es sich um 79 Lagerräume im Obergeschoss sowie 86 direkt befahrbare Garagen im Erdgeschoss. Betreiber der 165 Einheiten ist das Unternehmen Aves Storage. Es ist Teil der auf Logistik-Assets spezialisierten, börsennotierten Aves One AG.

Der im Frühjahr 2017 eröffnete Park verursacht nur geringe Betriebskosten: Dafür sorgen die moderne technische Ausstattung und automatisierte Prozesse – zum Beispiel die komplett digitalisierte Mietvertragserstellung und Zahlungsabwicklung. Der Zugang zum Objekt erfolgt durch ein Automatiktür mit Zugangscode. Zudem wird das Objekt durch eine Videoanlage überwacht und ist mit einem hochwertigen Zaun umschlossen.



Eckdaten

Grundstücksfläche	ca. 5.115 m ²
Nutzfläche	ca. 2.864 m ²
Anzahl Garagen EG	86
Anzahl Lageräume OG	79

Alle Räume verfügen über Stromanschluss und sind separat gesichert.

Auslastung



Die Auslastung des Aves Self-Storage Parks ist seit Betriebsbeginn stetig gestiegen.

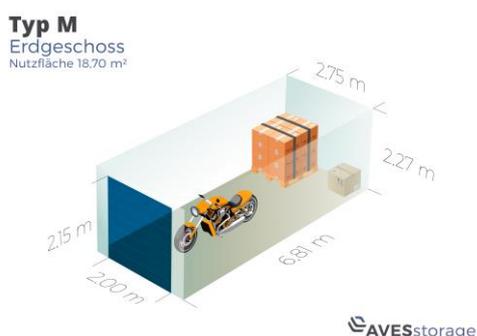
Aktuell (Stand Dezember 2018) liegt die Auslastung der vermieteten Flächen bei über 80 %.

Der Markt für Self Storage in Deutschland

Die Zahl der Self-Storage-Anlagen in Deutschland ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Dennoch ist Deutschland im europäischen Vergleich unterentwickelt – hierzulande kommen auf jeden Einwohner 0,006m² Self-Storage-Flächen. In Großbritannien sind es dagegen 0,054 m²/Einwohner, in den Niederlanden 0,05 m²/Einwohner und in Frankreich und Spanien immerhin 0,014 m²/Einwohner.

Bei Garagenparks werden vor allem Nutzer angesprochen, die mit einem Kraftfahrzeug an die Lagereinheit heranfahren wollen oder größere Dinge wie Autos, Wohnmobile oder Boote sicher und trocken unterstellen möchten. Zudem sind Garagenparks in der Regel rund um die Uhr an 365 Tagen im Jahr zugänglich. Solche Parks befinden sich sowohl in Nähe von Oberzentren sowie in kleineren Städten innerhalb einer gut erschlossenen Region. Die meisten Garagenparks sind im Einzugsgebiet der Metropolregion Rhein-Ruhr zu finden. Hier hat sich eine deutliche Marktentwicklung gezeigt und weitere Garagenparks sind in Planung. Das Potenzial des Marktes ist noch nicht ausgeschöpft.

Die Mieter in Münster sind relativ langfristig orientiert: Über 60 % der Nutzer im Park haben die Garagen für mehr als ein Jahr angemietet.



Beispiele Lagerraum-Nutzung

Lage

Makrolage: NRW/Westfalen

Westfalen ist der nordöstliche von den insgesamt drei Teilen des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW). Er umfasst im Wesentlichen das Gebiet der ehemaligen preußischen Provinz Westfalen. NRW liegt im Westen Deutschlands und grenzt an Belgien und die Niederlande.

Mit rund 17,9 Millionen Einwohnern ist NRW das bevölkerungsreichste deutsche Bundesland, flächenbezogen das viertgrößte. 79 deutsche Großstädte liegen in seinem stark urbanisierten Gebiet.



Infrastruktur

Das Objekt liegt im Gewerbegebiet Süd/Höltenweg in Münster zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal und dem Stadtteil Gremmendorf. Die schmale Westseite des Grundstücks grenzt direkt an die Bundeswasserstraße.

Im direkten Umfeld des Objektes finden sich verschiedene weitere gewerbliche Nutzer, insbesondere aus dem Bereich Baustoffhandel.



Mikrolage: Münster

Die kreisfreie Stadt Münster in Westfalen ist Sitz des gleichnamigen Regierungsbezirks im Bundesland Nordrhein-Westfalen (NRW). In der Groß- und Universitätsstadt leben mehr als 300.000 Menschen, davon sind rund 45.000 Studenten der Westfälischen Wilhelms-Universität. Die zu Deutschlands Fahrradhauptstadt gekürte Metropole soll doppelt so viele Fahrräder wie Einwohner beherbergen.

Während die Einwohnerzahl von NRW insgesamt sinkt, steigt sie in Münster seit Jahren. Das Statistische Landesamt erwartet für die Universitätsstadt bis 2030 das landesweit größte Bevölkerungsplus.

Münsters größte Arbeitgeber waren in der Regel nie Wirtschaftsbetriebe, sondern von jeher die Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen der Stadt, unter anderem die Universität und die Bezirksregierung.

Verkehrsanbindung

Das Grundstück im Kesslerweg 22, südlich von der Innenstadt im Stadtteil Gremmendorf gelegen, ist mit dem Auto sehr gut von allen Münsteraner Stadtteilen aus zu erreichen.

Die Bundesstraßen B51 und B54 liegen in unmittelbarer Nähe des Grundstücks, auch die A43 ist nur wenige Autominuten entfernt. Darüber hinaus besteht eine Busverbindung in die Innenstadt.



Analyse



Zusammenfassung der Analyse: Die zunehmende Nachfrage nach externen Lagerflächen in Münster bei noch geringem Angebot, der geeignete und gut erreichbare Standort des Self-Storage-Parks, die gute Gebäudequalität der modernen Anlage sowie die gute Vermietungssituation bei weiter positiven Aussichten und die umfassende Erfahrung des Management führen - in unterschiedlich ausgeprägter Gewichtung - zum dargestellten Analyse-Ergebnis.

A Markt 675	A Standort 620
AA Bauwerk 775	AA Wirtschaftlichkeit 730

Markt

Aus demografischer und wirtschaftlicher Sicht zeichnet sich Münster durch eine dynamische Entwicklung aus. Die Zahl der Einwohner steigt und im Bereich Self Storage nimmt die Nachfrage zu, unter anderem auch wegen des knapper werdenden Wohnraums.

Das Angebot an externen Lagerräumen ist dagegen noch gering. Das Potenzial des Marktes in der Studenten- und Beamtenstadt mit hoher Kaufkraft ist insofern noch nicht ausgeschöpft. Für das Objekt ist eine gute Marktakzeptanz zu erwarten.

Score: 675
Gewichtung: 15 %

Standort

Der durch unterschiedliche gewerbliche Nutzer geprägte Standort ist gut für einen Garagenpark geeignet. Die Erreichbarkeit des Self-Storage-Parks mit dem Auto ist als gut einzustufen, die Fahrtzeit beträgt in alle Stadtteile weniger als 30 Minuten.

Mit der B51 und der B54 liegen zwei Bundesstraßen in unmittelbarer Nähe. Innerhalb des Gewerbegebietes ist der Park durch die gute Ausschilderung leicht zu finden. Rangierbereich und Wendemöglichkeit auf dem Grundstück sind für Lkw bis 3,5 Tonnen ausgelegt.

Score: 620
Gewichtung: 10 %

Bauwerk

Der Aves Self-Storage Park wurde im Frühjahr 2017 fertiggestellt. Der hochmodernen Anlage wird ein guter bis sehr guter Gebäudezustand mit hoher Restnutzungsdauer attestiert. Sie besteht aus betonfertigen Reihengaragen mit einer Spritzputz-Außenfassade.

Aufgrund der modernen technischen Ausstattung und der automatisierten Prozesse verursacht der Park nur geringe Betriebskosten. Die Lagerräume im Erdgeschoss sind direkt befahrbar. Das Obergeschoss wird über Gitterrosttreppen und einen Lastenaufzug erschlossen.

Score: 775
Gewichtung: 25 %

Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit ist aufgrund der guten Vermietungssituation und -aussichten gegeben. Durch die zahlreichen unterschiedlichen Lagerraumgrößen wird eine breite Zielgruppe privater und gewerblicher Nutzer angesprochen.

Die Auslastung in Bezug auf die vermieteten Flächen lag im Dezember 2018 bei über 80 %. Die laufenden Kosten werden durch die laufenden Mieterträge gedeckt. Die langjährigen Erfahrungen und Kenntnisse des Managements dürften sich bei der weiteren Bewirtschaftung des Objekts als positiv erweisen.

Score: 730
Gewichtung: 50 %

Analysekonzept

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

Die oben dargestellte Projekteinschätzung wurde von EVC Crowdinvest GmbH alleinverantwortlich verfasst. Die Einschätzung basiert auf dem Expertenwissen von Engel & Völkers Capital 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.

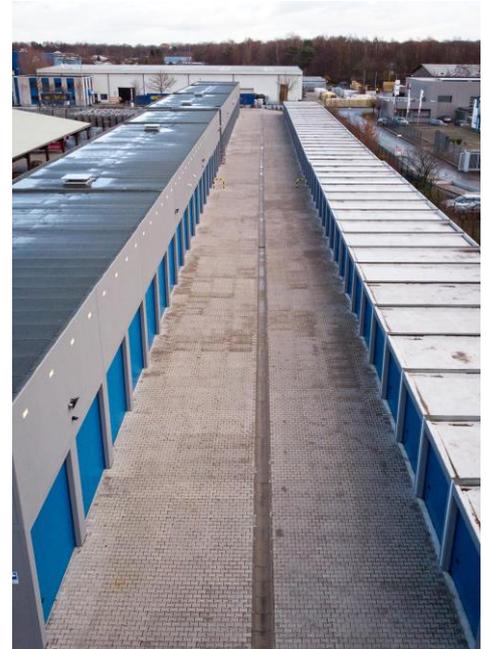
Diese Projekteinschätzung dient ausschließlich der Information und ist keine Investitionsempfehlung.



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.

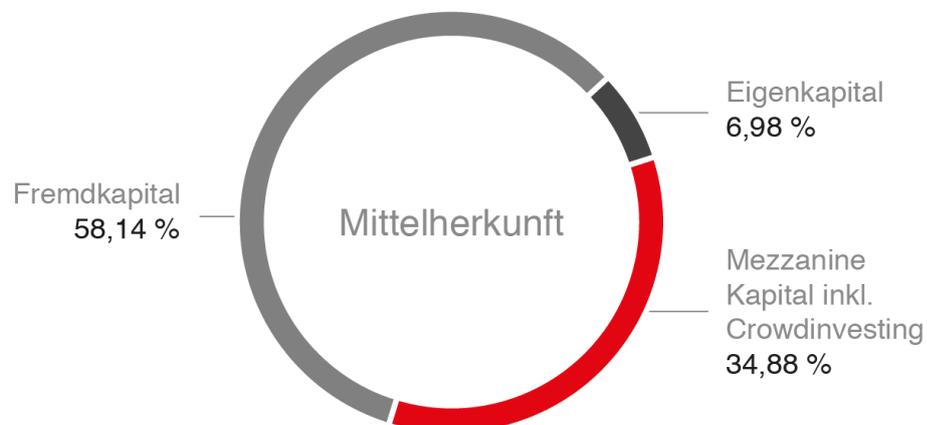
Finanzkennzahlen

Geplante Erlöse^{1/2)} (aus Mieteinnahmen/pro Jahr)	250.549 €
Rohertrags-Vervielfältiger (Faktor)	18,5-fach
Marktwert Liegenschaft Marktwert pro Einheit	4.638.983 € 28.115 €
Buchwert Grundstück & Gebäude (zum 31.12.2017)	3.338.081 €



Mittelherkunft

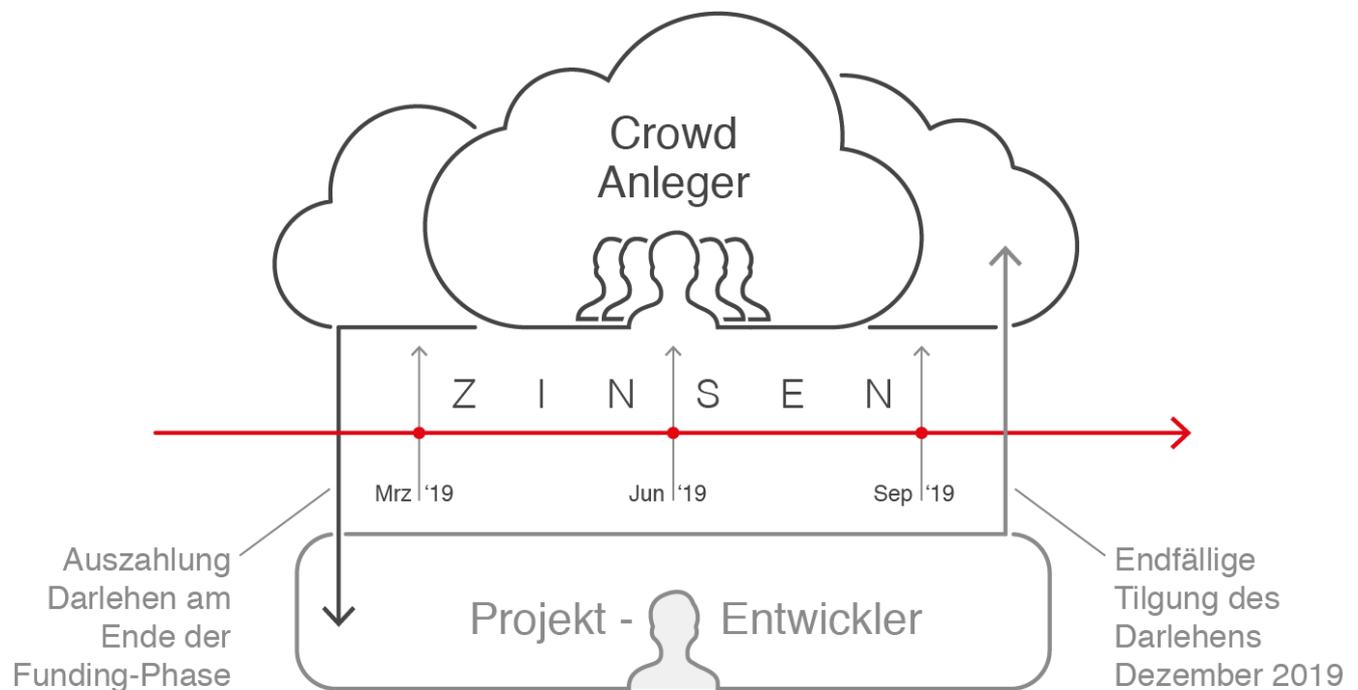
Eigenkapital	300.000 €	6,98 %
Mezzanine-Kapital inkl. Crowdfunding	1.500.000 €	34,88 %
Fremdkapital	2.500.000 €	58,14 %
Gesamt	4.300.000 €	100 %



Finanzierung

Der Buchwert der Immobilie (Grundstück & Gebäude) betrug 3.338.081 Euro zum 31.12.2017. Für die Finanzierung des Objektes ist geplant, 2.500.000 Euro als Fremdkapital aufzunehmen. 1.500.000 Euro werden über die Crowd sowie Engel & Völkers Capital und institutionelle Partner finanziert. 300.000 Euro sollen aus Eigenkapital finanziert werden.

Bei der Crowdfinanzierung handelt es sich um eine Zwischenfinanzierung. Die Aves One behält sich einen möglichen Verkauf vor, wird die Anlage jedoch gegebenenfalls auch selbst weiter betreiben. Für diesen Fall ist geplant, die Crowd-Zwischenfinanzierung durch eine langfristige Finanzierung abzulösen.



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 auszusahlen.

Immobilien-Management



Profil

Die Aves Storage GmbH & Co. KG ist Teil der Aves One AG. Die Aves One AG ist ein stark wachsender Bestandhalter im Bereich langlebiger Logistik-Assets mit dem Fokus auf Güterwaggons. Container, Wechselbrücken und Logistikimmobilien gehören ebenfalls zum Portfolio. Die Gesellschaft plant das Asset-Volumen bis Ende des Jahres 2019 auf über eine Milliarde Euro zu steigern.

Mit ihrem jungen, ertragsstarken Güterwagenportfolio gehört Aves One zu den führenden Bestandhaltern von Logistik-Assets für die Schiene in Europa. Die Strategie ist auf eine stetige Optimierung des Eigenbestands und den weiteren Ausbau des Logistik-Portfolios ausgerichtet. Die Aves One AG mit Sitz in Hamburg ist im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet (ISIN: DE000A168114; WKN: A16811).

Referenzportfolio Rail



Das moderne Güter- und Kesselwagenportfolio der Aves One AG umfasst mehr als 8.900 Güterwaggons unterschiedlicher Nutzungsarten mit einem Wert von über 500 Millionen Euro und hoher Auslastungsquote.

Referenzportfolio Container



Das diversifizierte Container-Portfolio der Aves One AG umfasst verschiedene Typen von Containern von Seecontainern über Wechselbrücken bis hin zu Spezialaufbauten. Der Bestand wurde auf rund 200.000 Container (TEU) und rund 5.800 Wechselbrücken mit einem Wert von über 260 Millionen Euro ausgebaut.

Ansprechpartner



Bernhard Ihde

Geschäftsführer Aves Storage Verwaltungs GmbH

Bernhard Ihde ist seit 2017 Geschäftsführer der Aves Storage Verwaltungs GmbH und verantwortet den Bereich Self-Storage innerhalb der Aves One AG. Aufgrund seiner Station bei Union Investment Real Estate und langjähriger Tätigkeit als Investment Manager verfügt Bernhard Ihde über umfassende Erfahrung im Beteiligungs- und Finanzierungsgeschäft.

Im Zuge dessen arbeitete er in diversen Projekten für mittelständische Unternehmen und Konzerne in den Bereichen Unternehmensführung, Beteiligungsmanagement und Transaktionen. Dabei hat er sich als Berater der Unternehmensleitung eingebracht sowie am Wachstum der Unternehmen entscheidend mitgewirkt.

Bernhard Ihde hat Betriebswirtschaft in Deutschland und Schweden studiert.

Emittent & Anbieter

Aves Storage GmbH & Co. KG

Große Elbstraße 61 · 22767 Hamburg
Deutschland

Ergänzende Ausführungen

- 1) Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um Planwerte des Managements für die Lagerräume entsprechend aktueller Erwartungen. Dennoch sind zukünftige Werte nicht sicher vorhersagbar, bei Kosten und Erträgen können sich demnach Abweichungen ergeben.
- 2) Erlöse vor Steuern.
- 3) Die Nachranglichkeiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt. Das bedeutet, dass die Geltendmachung von Forderungen im Rahmen der Nachranglichkeiten nur insoweit möglich ist, sofern der qualifizierte Nachrang der Forderungsdurchsetzung gegen den Emittenten und/oder den Bürgen nicht entgegensteht. Ungeachtet der Bestellung der Nachranglichkeiten ist das Investmentangebot demnach mit Risiken verbunden. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte den Vertragsunterlagen sowie dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB).

Bildnachweise: ©Michael Johann Dedeke; ©EVC Crowdinvest GmbH

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:

Aves Storage GmbH & Co. KG

Große Elbstraße 61

22767 Hamburg

Anlagevermittler:

EVC Crowdinvest GmbH

Joachimsthaler Straße 10

10719 Berlin

Telefon: +49 30 403 691 550

E-Mail: info@ev-capital.de

Lizenzpartnerkontakt:

Engel & Völkers Capital AG

Große Elbstraße 61

22767 Hamburg