



WACHSTUMSORIENTIERTE UNTERNEHMEN IN CEE BEGLEITEN

# Investkredit und Volksbank finanzieren Logistikzentrum ALCA Zagreb



Mag. Mario Guidi, Kundenbetreuer Business Banking, Investkredit, Mag. René Markota, CFO, alca-Gruppe, Dipl. oec. Slobodan Markota, Direktor, ALCA Zagreb d.o.o., Mag. Josef Brugger, Vorstand Volksbank GHB Kärnten, Michael Markota, CEO, alca-Gruppe, Werner Schellnast, Referatsleiter Business Banking, Investkredit, Dr. Gerald Fritz, Leitung Firmenkunden Volksbank GHB Kärnten (von links)

JULI 2007

## alca

ALCA Zagreb d.o.o.

Investitionskredit

EUR 13.000.000

Errichtung eines  
Zentrallagers in Zagreb

Lead Arranger



Participant



## INVESTKREDIT UND VOLKSBANK BEGLEITEN EXPANSION

Mit dem Abschluss des Investitionskredites für das neue Logistikzentrum „Sveta-Helena“ bei Zagreb begleitet die Investkredit Bank AG gemeinsam mit der Volksbank Gewerbe- und Handelsbank Kärnten AG die alca-Gruppe in eine neue Ära der Expansion in ihren CEE-Zielländern Kroatien, Slowenien, Bosnien und Serbien.

**BITTE BEACHTEN SIE DEN GASTKOMMENTAR AUF SEITE 3.**

## INHALT

Kommentar	2
Strategischer Hintergrund	2
Gastkommentar	3
Fact Sheet	4

KOMMENTAR



© Johann Leitner

Eine Logistikimmobilie in Kroatien – was zählt?

Worauf konzentriert sich das Interesse des Immobiliengutachters im Fall der Beurteilung einer Logistikimmobilie in Kroatien?

Zunächst ist die Standortqualität des Grundstückes ein wesentliches Kriterium! Die Nähe zu den Kunden und eine ausgezeichnete Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sind besonders wichtig. Aber auch die Größe der Grundfläche (hier sollten jedenfalls Reserven für eventuell später notwendige Vergrößerungen oder Ablaufänderungen berücksichtigt werden) spielt eine wesentliche Rolle. Schließlich sollte auch die „Nachbarschaft“ beachtet werden, insbesondere Wohngebiete in unmittelbarer Nähe können später ständige Diskussionen mit Anrainern nach sich ziehen.

Bei der Errichtung der Immobilie ist das Gebäude idealerweise auf einer Ebene möglichst optimal an den internen Bearbeitungsablauf (z.B. Eingang, Zerlegung, Etikettierung, Umverpackung, Kommissionierung.....) anzupassen. Auch auf eine Energie- und Erhaltungsaufwand sparende Bauausführung ist zu achten.

Die Logistik zählt auch in Kroatien zu den Wachstumsbranchen. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach modernen Flächen. ALCA Zagreb d.o.o. hat sich mit diesem Projekt in Sv. Helena/ Zagreb positioniert.

*Georg Berger, MAS, Abteilung Technik, Portfolio- und Risikomanagement, Investkredit*

STRATEGISCHER HINTERGRUND ZUR TRANSAKTION

# Investkredit begleitet kroatisches TOP-Distributionshaus bei Expansion

Mit der Errichtung des neuen Logistikzentrums setzt die ALCA Zagreb d. o. o. einen wichtigen Schritt für die weitere Expansion des Unternehmens.



© Fotoatelier Töllinger, Klagenfurt

Mag. Mario Guidi, Kundenbetreuer Business Banking, Investkredit

Die ALCA Zagreb d.o.o., einer der bedeutendsten kroatischen Vertriebs- und Logistikhäuser, wurde als Teil der alca-Gruppe 1990 in Zagreb gegründet. Die alca-Gruppe, welche vor 4 Jahrzehnten gegründet wurde, ist mit ihren Gesellschaften in Österreich, Slowenien, Kroatien, Bosnien-Herzegowina und Serbien vertreten und ist einer der bedeutendsten Distributoren des Landes. Zu ihren Kunden gehören renommierte Markenartikler wie L’Oreal, Reckitt Benckiser, Nestle, Hipp, Vipnet, Colgate, Johnson&Johnson, Unilever, Johnson Wax, Pepsi Co., Semperit, Head, Puma, Tee-

kanne, Bonduelle. Um dem starken Wachstum des Unternehmens gerecht zu werden, entschied sich die Unternehmensleitung zum Bau eines der europaweit modernsten Logistikzentren östlich von Zagreb. Von diesem, sehr verkehrsgünstig gelegenen Standort aus, kann ein Radius von bis zu 400 km serviert werden. Das 17.900 m<sup>2</sup> große Logistikzentrum wird Platz für rund 25.000 Palettenstellplätze bieten. Bei der Wahl des Grundstückes wurde vom Unternehmen besonders darauf geachtet, noch genügend räumliche Reserven für zukünftige Vergrößerungen zu haben.

**Expansionsfinanzierung**

Die Investkredit Bank AG und die Volksbank Gewerbe- und Handelsbank Kärnten AG pflegen seit Jahren einen engen Kontakt zur alca-Gruppe. Durch die rasche und flexible Bereitstellung der notwendigen Finanzmittel für die Expansion des dynamischen Unternehmens, so wie durch die kompetente Begleitung des Projektes durch den Technikerstab der Investkredit, konnte die ALCA Zagreb d.o.o. als Kunde für beide Häuser gewonnen werden.

Das Familienunternehmen hat mit der Investition in das neue Zentrallager einen wichtigen Schritt gesetzt, um seine Marktführerschaft in der Region weiter auszubauen.

Wir freuen uns, dass wir die ALCA Zagreb d.o.o. bei dieser wichtigen Investition in die Expansion des Unternehmens als finanzierende Bankengruppe begleiten.

GASTKOMMENTAR VON MAG. RENÉ MARKOTA, alca-GRUPPE

## Unsere Weichen stehen auf Expansion

Die alca-Gruppe ist Distributionshaus und Familienunternehmen in zweiter Generation.

Als kompetenter Partner der Konsumgüterindustrie sind wir auf Vertrieb (Verkauf), Logistik, Finanzierung und Merchandising in Slowenien, Kroatien, Serbien und Bosnien-Herzegowina spezialisiert. Das jährliche Umsatzwachstum der Gruppe beträgt durchschnittlich 20 %. Aus diesem Grund werden laufende Kapazitätserweiterungen vorgenommen wie z.B. der Bau des neuen Logistikzentrums „Sveta-Helena“ im Osten von Zagreb. Die Errichtung erfolgt nach den neuesten Standards und in mehreren Bauphasen.

Wir sind im Vertrieb von konsumtechnischen Gütern im Food- und Non Food-Bereich tätig und haben uns in den vergangenen fast 40 Jahren vom Importeur zum spezialisierten Handelsvertriebspartner entwickelt. Die Dienstleistungen des Unternehmens werden auf die Wünsche und den Bedarf unserer Kunden maßge-

schneidert. Alleine in Kroatien werden Waren an über 12.000 Verkaufsstellen monatlich geliefert. Dazu gehört der gesamte Retail (Mixed & Food), Elektrohandel, Hardware- und Baustoffretailer, sowie HORECA und Office & Industrie.

Der Umsatz der alca-Gruppe wird 2008 EUR 200 Mio. erreichen. 1.000 Beschäftigte betreuen rund 40.000 Einzelhandelskunden. Die selbstständigen Betriebsniederlassungen der alca-Gruppe arbeiten in ihren Regionen als unabhängige Rechtspersonen, sie nützen insbesondere die Synergien beim Transfer von Know-how und Erfahrung, der Stärkung der Geschäftstätigkeit aller Unternehmen und bei der Erbringung von hochwertigen Dienstleistungen für alle Kunden, die in allen genannten Märkten Dienstleistungen auf gleich hohem Qualitätsniveau geboten bekommen. Diese qualitative und langjährige Entwicklung erfordert auch Bankpartner, wie Volksbank und Investkredit, die die Erfordernisse unserer Branche kennen und sehr kompetente Finanzierungslösungen bereitgestellt haben. Darüber hinaus ist die Volksbank Gruppe auch mit ihren Banken in diesen Ländern tätig und ergänzt daher ihr



Mag. René Markota, CFO, alca-Gruppe

attraktives Finanzierungspaket mit zusätzlichen Dienstleistungen.

In den nächsten Jahren folgen weitere Expansionen der alca-Gruppe sowohl in den bestehenden Märkten sowie in neuen Märkten Südosteuropas und durch Erweiterung der Dienstleistungen.

Das neue Logistikzentrum in Zagreb, verbunden mit der Investitionsfinanzierung durch Volksbank und Investkredit, setzt neue Maßstäbe in der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung der alca-Gruppe.

### STRUKTURIERUNG

## Investitionen in CEE finanzieren

Wesentliche Fragen bei der Strukturierung von Investitionskrediten: ALCA Zagreb als repräsentatives Beispiel für Finanzierungen in CEE

Finanziere ich als Unternehmer im Ausland oder stelle ich die Mittel über

eine österreichische Mutter-, bzw. Schwestergesellschaft z.B. als **Gesellschafterdarlehen bereit?**

Da ALCA Zagreb d.o.o. die größte Konzerngesellschaft ist und auch aus Erwägungen unseres Kunden wurden die Mittel direkt zur Verfügung gestellt.

Ist der Kredit aus Österreich oder von einer kroatischen Bank (z.B. Volksbank Zagreb d.d.) zu vergeben?

Die Refinanzierung kroatischer Banken liegt auf Grund legislativer Rahmenbedingungen etwas höher als in Österreich. Daher war die Finanzierung seitens Investkredit – mit entsprechender Bewilligung der kroatischen Nationalbank – bereitzustellen.

In welcher Währung soll finanziert werden?

Auf Grund des Zinsgefüges fiel die Ent-

scheidung für den Euro. Der Geschäftsbetrieb von ALCA Zagreb d.o.o. wird zwar in HKR abgewickelt, jedoch ist eine ordnungsgemäße Kredittilgung auch bei einer realistisch zu erwartenden Bandbreite der Wechselkursentwicklung in Anbetracht der positiven Investitionsrechnung zu erwarten.

#### Soll das Darlehen variabel oder fix verzinst werden?

Gerade bei Immobilienfinanzierungen empfiehlt sich eine Absicherung des Zinsänderungsrisikos. Es stehen 3 Möglichkeiten zur Verfügung:

- > Vereinbarung einer fixen Verzinsung
- > Abschluss einer Höchstzinssatzversicherung („CAP“) mit dem Vorteil, von fallenden Zinsen profitieren zu können.
- > Abschluss eines Zinsswaps, bei dem



Werner Schellnast, Referatsleiter Business Banking, Investkredit

die an einen kurzfristigen Zinsindikator (z.B. EURIBOR) gebundenen Zinsen ge-

gen einen langfristigen Zinssatz getauscht werden.

#### Kann ein Investitionskredit in Kroatien kostengünstig hypothekarisch besichert werden?

Grundsätzlich ja, allerdings ist die Widmung eines Pfandrechtes auch für andere Finanzierungen (wie in Österreich) nicht möglich, es müssen dann neue Pfandrechte begründet werden.

Abgesehen von diesen fünf Fragen gibt es weitere interessante Punkte wie z.B. Immobilienleasing-Finanzierung in CEE oder die Darstellung von Auslandsinvestitionen über Gesellschafterdarlehen mit Refinanzierung durch die Oesterreichische Kontrollbank, aber das ist eine „andere Geschichte“...

## WACHSTUMSFINANZIERUNG

# Volksbank GHB Kärnten AG und Investkredit finanzieren das Wachstum der alca-Gruppe

Die Volksbank Gewerbe- und Handelsbank Kärnten AG ist seit vielen Jahren regionaler Ansprechpartner der alca-Gruppe in Klagenfurt. Aufgrund der dynamischen, internationalen Unternehmensentwicklung dieser Gruppe sowie der dementsprechenden Finanzierungserfordernisse wurde die Investkredit eingebunden, die nun gemeinsam mit uns als regionaler Volksbank die gesamte Betreuung der alca-Gruppe im In- und Ausland auf höchstem Niveau abwickelt.

Den Kunden der Volksbank Gruppe steht mit der Investkredit, die seit 2006 Teil der Volksbank Gruppe ist, die Bank für Unternehmen und Immobilien zur Verfügung. Sie bietet wie keine andere exzellentes Know-how in der Unternehmens- und Projektfinanzierung. Gemeinsam mit dem dichten Auslandsnetz der Volksbank Gruppe in Zentral- und Osteuropa sind wir in



Mag. Josef Brugger, Vorstand der Volksbank Gewerbe- und Handelsbank Kärnten AG

der Lage, Unternehmen wie z.B. die alca-Gruppe auf diesen interessanten Wachstumsmärkten mit hoher Expertise zu begleiten.

Wir sind stolz darauf, dass das Familienunternehmen alca-Gruppe das Finanzdienstleistungsangebot der Volksbank Gruppe nunmehr verstärkt in Anspruch nimmt. Wir können dabei regionale Nähe zum Kunden mit den großartigen Möglichkeiten unserer stark wachsenden Gruppe in Zentral- und Osteuropa verbinden.

## IMPRESSUM

**Medieninhaber, Herausgeber und Verleger:**  
Investkredit Bank AG, 1013 Wien, Renngasse 10  
Tel. +43/1/53 1 35-0, Fax +43/1/53 1 35-983  
www.investkredit.at, invest@investkredit.at

**Redaktion:**  
Mag. Peter Gerngross, Andrea Vitali,  
Kommunikation, Investkredit Bank AG,  
1013 Wien, Renngasse 10

**Produktion:** Dieter Achter  
Druck: Druckerei Paul Gerin,  
2120 Wolkersdorf, Wienerfeldstraße 9

**Erklärung über die grundlegende Richtung:**  
Kundeninformation der Investkredit als Bank für Unternehmen und Immobilien in der Volksbank Gruppe