



**ERFAHRUNGSBERICHT  
DARLEHENSANNAHME EIB  
25.10.2017**

# UNBESICHERTE FINANZIERUNGEN ALS FINANZIERUNGSBAUSTEIN

## VORSTELLUNG GEWOFAG WOHNEN GMBH



### Finanzierungsstruktur

Beträge in Mio. EUR	2015	2016
Anzahl Wohnungen	25.927	26.486
Lfrst. Finanzverbindlichkeiten	794	833
davon Förderdarlehen	56%	53%
davon Unternehmensfinanzierung	25%	30%
davon KfW-Mittel	12%	11%
davon Objektfinanzierung (ohne Förderbezug)	6%	6%
davon besicherte Finanzierungen	75%	76%
davon unbesicherte Finanzierungen	25%	24%

### Kennzahlen

Beträge in Mio. EUR	2015	2016
Bilanzsumme	1.506	1.672
Eigenkapital	567,2	595,9
Eigenkapitalquote	38%	36%
Marktwerte Immobilien	>2.500	

### Sonstiges

	Beschreibung
Bilanzierung	HGB
Rating	Kein Rating

# VERTRAGSVERHANDLUNG NUR IN EINGESCHRÄNKTEM UMFANG MÖGLICH PROZESS DARLEHENSaufNAHME



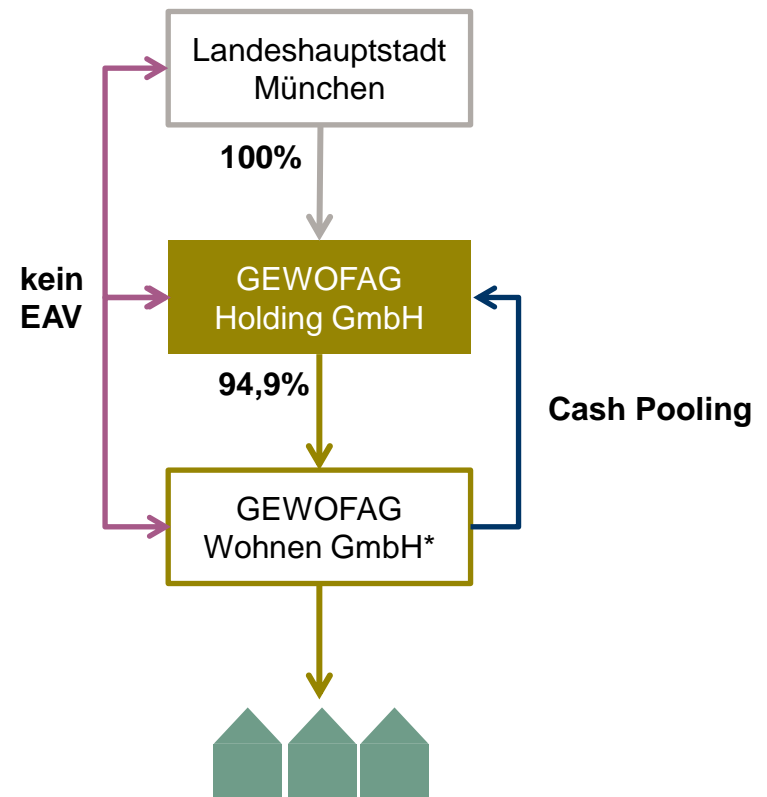
	Okt 2015	...	Jan 2016	...	Mrz 2016	...	Jun 2016	...	Jun 2017
Erstgespräch	15.10.15								
Bereitstellung Unterlagen Beantwortung von Fragen	Ab Oktober 2015				Bis März 2016				
Bilanzanalyse									
<b>Fragenkatalog</b> (deutsch/ englisch)			Ab Januar 2016		Bis 23.03.				
Festlegung Projektliste			Ab Januar 2016						Bis Juni 2017
Projektveröffentlichung					01.03.				
<b>Technische Prüfung</b> (deutsch/ englisch)					23.03.				
Genehmigung Kreditantrag							14.06.		
<b>Verhandlung Darlehensvertrag</b>							Ab Juni 2016		Bis Juni 2017

# HERAUSFORDERUNG INSBESONDERE DURCH CASH POOLING VERTRAGSVERHANDLUNGEN



## Auszug Herausforderungen bei Vertragsverhandlungen

- Kein Ergebnisabführungsvertrag auf Ebene LHM und Holding
- Keine Garantiestellung durch LHM
- Konzerninterne Cash Pooling Vereinbarung mit Holding als Cash Pool Leader
- Immobilienbestand und wesentliche Finanzverbindlichkeiten des Konzerns in Tochtergesellschaften
- Abschluss großvolumiger Darlehensverträge in der näheren Vergangenheit mit günstigen Konditionen und vorteilhaften Vertragsbedingungen
- EIB-Vertragsbedingungen teilweise überraschend
- Umfang Darlehensvertrag ~ 60 Seiten + Side Letter



\*Vertragspartner EIB Darlehensvertrag (Darlehensnehmerin)

# HOHE FLEXIBILITÄT IN BEZUG AUF GESTALTUNG DER TRANCHENZIEHUNGEN ECKPUNKTE FINANZIERUNG



Bestandteil	Vertragliche Regelung
Darlehensart	Unternehmensfinanzierung mit Projektbindung (keine Auszahlung nach Baufortschritt)
Förderfähigkeit	50% der Baukosten; Grundstücke können nicht finanziert werden Keine expliziten Vorgaben in Bezug auf Energieeffizienz
Höhe Darlehensrahmen	EUR 200 Mio.
Mindestvolumen je Tranche	EUR 50 Mio.
Verzinsung	Festzinssatz oder variable Verzinsung auf EURIBOR-Basis
Zinssicherung	Forward-Darlehen möglich, aber Anpassung bei „Kapitalmarktstörung“
Fixing	Live Pricing; Angebotsannahme innerhalb von wenigen Minuten notwendig
Marge	13 BP (Fixierung eines Spreads über Swap vertraglich nicht möglich)
Ziehungszeitraum	36 Monate nach Vertragsabschluss ohne Bereitstellungsverzinsung
Besicherung	Keine dingliche Besicherung; Besicherung erfolgt über Finanzkennzahlen
Finanzkennzahlen	Beleihungsquote Zinsdeckungsgrad Eigenkapitalquote Überdeckung unbesicherte Verbindlichkeiten mit unbesicherten Vermögenswerten
Zinsbindungsdauer	Maximal 20 Jahre (bei volumengewichteter Durchschnittslaufzeit von 12 Jahren)
Tilgung	In Abhängigkeit der maximalen Durchschnittslaufzeit frei wählbar
Kosten	Einmalige Bearbeitungsgebühr EIB i.H.v. 40 TEUR Kostenübernahme Rechtsberatung EIB

# FINANZIERUNG UNTERHALB DES REFERENZZINSSATZES MÖGLICH ZINSINDIKATION VOLLTILGER



- Aufgrund der hohen Flexibilität des Finanzierungsangebots der EIB (u.a. 36 Monate Ziehungszeitraum) ist eine Fixierung des Verzinsung im Vorfeld nicht möglich. Nachstehend ist eine Zinsindikation der EIB per 23.10.2017 dargestellt:

Finanzierungsangebot	Indikation EIB (Festzinssatz)	Swapsatz (12 Jahre)	Spread ggü. Spreadsatz
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zinsbindung 12 Jahre</li> <li>• Volltilgung</li> </ul>	0,85 %	1,07%	./. 0,22 PP

- Der mit der EIB geschlossene Darlehensvertrag bietet auch die Möglichkeit eine oder mehrere Tranchen im Rahmen eines sogenannten **Forward-Darlehens** aufzunehmen. Nachstehend ist eine Zinsindikation der EIB per 23.10.2017 dargestellt:

Finanzierungsangebot	Indikation EIB (Festzinssatz)	Forwardsatz (12 Jahre)	Spread ggü. Referenzzinssatz
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abnahme in 6 Monaten</b></li> <li>• Zinsbindung 12 Jahre</li> <li>• Volltilgung</li> </ul>	0,99 %	1,17 %	./. 0,18 PP
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abnahme in 9 Monaten</b></li> <li>• Zinsbindung 12 Jahre</li> <li>• Volltilgung</li> </ul>	1,05 %	1,22 %	./. 0,17 PP
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abnahme in 12 Monaten</b></li> <li>• Zinsbindung 12 Jahre</li> <li>• Volltilgung</li> </ul>	1,12%	1,27 %	./. 0,15 PP



# ZINSINDIKATION STARK VON TILGUNGSMODALITÄTEN ABHÄNGIG

## ZINSINDIKATION ENDFÄLLIGE TILGUNG



- Aufgrund der hohen Flexibilität des Finanzierungsangebots der EIB (u.a. 36 Monate Ziehungszeitraum) ist eine Fixierung des Verzinsung im Vorfeld nicht möglich. Nachstehend ist eine Zinsindikation der EIB per 23.10.2017 dargestellt:

Finanzierungsangebot	Indikation EIB (Festzinssatz)	Swapsatz (12 Jahre)	Spread ggü. Spreadsatz
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zinsbindung 12 Jahre</li> <li>• Endfällige Tilgung</li> </ul>	1,34 %	1,07%	0,27 PP

- Der mit der EIB geschlossene Darlehensvertrag bietet auch die Möglichkeit eine oder mehrere Tranchen im Rahmen eines sogenannten **Forward-Darlehens** aufzunehmen. Nachstehend ist eine Zinsindikation der EIB per 23.10.2017 dargestellt:

Finanzierungsangebot	Indikation EIB (Festzinssatz)	Forwardsatz (12 Jahre)	Spread ggü. Referenzzinssatz
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abnahme in 6 Monaten</b></li> <li>• Zinsbindung 12 Jahre</li> <li>• Endfällige Tilgung</li> </ul>	1,47 %	1,17 %	0,30 PP
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abnahme in 9 Monaten</b></li> <li>• Zinsbindung 12 Jahre</li> <li>• Endfällige Tilgung</li> </ul>	1,52 %	1,22 %	0,30 PP
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abnahme in 12 Monaten</b></li> <li>• Zinsbindung 12 Jahre</li> <li>• Endfällige Tilgung</li> </ul>	1,58%	1,27 %	0,31 PP

# CASH POOL & FEHLENDES RATING FÜHREN ZU ABSICHERUNG ÜBER COVENANTS

## WESENTLICHE COVENANTS



Covenants	Erläuterungen
Negativerklärung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Einräumung von besseren Rechten oder Sicherheiten für Dritte</li> <li>Öffnungsklausel über Definition von zulässigen Sicherheiten und zulässigen Verfügungen</li> </ul>
Pari Passu	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bezogen auf unbesicherte und nicht nachrangige Finanzierungen Dritter</li> </ul>
Bonitätsklausel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflicht zur Gleichbehandlung bei Einräumung vorteilhafterer Kennzahlen für Dritte</li> <li>Öffnungsklausel bei besicherten Finanzierungen für sämtliche Kennzahlen in diesem Kontext</li> </ul>
Personalsicherheit GEWOFAG Holding GmbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Übernahme einer Bürgschaft/ Garantie durch „Holding“ über 5,0 Mio. EUR (Einzelfall) oder 25,0 Mio. EUR (kumuliert) muss Bürgschaft EIB auch angeboten werden</li> </ul>
Cross Acceleration	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kündigung bzw. Fälligestellung ohne Mahnung bei vorzeitiger Fälligestellung von Darlehen Dritter</li> <li>5,0 Mio. EUR (Einzelfall) oder 25,0 Mio. EUR (kumuliert)</li> </ul>
Cross Default	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kündigung bzw. Fälligestellung mit Mahnung falls Darlehen Dritter vorzeitig fällig gestellt werden könnten</li> <li>5,0 Mio. EUR (Einzelfall) oder 25,0 Mio. EUR (kumuliert)</li> </ul>
Change of Control	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sonderkündigungsrecht der EIB bei Kontrollverlust der Landeshauptstadt München über die Darlehensnehmerin</li> </ul>