



# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

### KFM-Mittelstandsanleihen-Barometer – Die „GEWA-Anleihe“

GEWA-Anleihe wird als „attraktiv“ (4 von 5 möglichen Sternen) eingestuft

KFM-Barometer  
Mittelstandsanleihen  
Juni 2015

**6,50% - Anleihe**  
**GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG**  
Anleihe 14/18, WKN A1YC7Y

**Attraktiv**  
(4 von 5)

Düsseldorf, 11. Juni 2015 - In ihrem aktuellen Mittelstandsanleihen-Barometer zu der GEWA-Projektanleihe (A1YC7Y) kommt die KFM Deutsche Mittelstand AG zu dem Ergebnis, die Anleihe als „attraktiv“ einzustufen.

Die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG errichtet in Fellbach in herausragender Architektur das nach ihrer Ansicht dritthöchste Wohngebäude Deutschlands. Mitten im dynamischen Wirtschaftsraum Stuttgart und zugleich landschaftlich reizvoll im Remstal entstehen auf 34 Etagen gemäß aktuellen Planungen 65 exklusive Wohnungen mit fantastischer Aussicht. Hinzu kommt ein Business-Hotel mit ca. 123 Zimmern in der Umrandungsbebauung des Towers.

Seit 1998 ist die Familie Warbanoff mit der GEWA-Gruppe als Immobilienunternehmer tätig. Die GEWA-Gruppe ist bekannt als Lösungsanbieter für Spezial- und Nischenimmobilien, bei denen es darauf ankommt, für komplexe Aufgabenstellungen ein schlüssiges Konzept zu entwickeln und im Zeit- und Kostenplan umzusetzen. Neben der Bestandshaltung entwickelt die GEWA-Gruppe seit 2000 auch neue Immobilien, die unter anderem an die Daimler AG, das Studentenwerk Stuttgart, Plusmärkte, Rewe-Märkte, APCOA und weitere Unternehmen vermietet wurden. Alle bisherigen Projekte wurden nach Ansicht der Emittentin unterhalb der Plankosten und im Zeitplan realisiert und sind nachhaltig wirtschaftlich erfolgreich im Betrieb.

#### Pachtvertrag für Hotel und Wohnungsverkäufe geben Sicherheit

In 2014 konnten alle vorbereitenden Arbeiten für die Errichtung des GEWA-Towers abgeschlossen werden. Auch die Bauarbeiten haben planmäßig begonnen. Neben den organisatorischen Schritten stand auch die Vermarktung der Wohnungen weiter im Vordergrund. Für das Business-Hotel mit ca. 123 Zimmern wurde mit nordic Hotels bereits der Pachtvertrag mit einer Laufzeit von über 20 Jahren geschlossen. Bisher konnten bereits 40 der ca. 65 Wohnungen notariell verkauft werden.

#### Planungsoptimierungen lassen Erträge steigen

Der GEWA-Tower stieß zuletzt auch auf immer mehr Interesse in Ländern wie den Vereinigten Arabischen Emirate oder Großbritannien. Die im internationalen Vergleich günstigen Preise je Quadratmeter sowie die Nähe zu Stuttgart machen das dritthöchste Gebäude Deutschlands für Kapitalanleger und Eigennutzer interessant. Im Rahmen der Planungsoptimierung des Hotels konnte mit Baubeginn die Zimmeranzahl um 13 auf 123 Zimmer erhöht werden. Über diese Erweiterung der Hotelfläche wurde bereits ein Nachtrag zum (bisherigen) Pachtvertrag mit der Nordic Hotels AG geschlossen. Auch der GEWA-Tower hat an Fläche gewonnen. Hier stehen ca. 100qm mehr Wohnraum zur Verfügung.

#### GEWA-Anleihe

Die im März 2014 emittierte Mittelstandsanleihe der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG hat einen Zinskupon von 6,50% (Zinstermin 24.03.) und eine Laufzeit bis zum 24.03.2018. Im Rahmen der Anleiheemission wurden insgesamt 35 Mio. Euro eingesammelt. Die Mittel der Anleihe dienen der Projektfinanzierung zur Errichtung des GEWA-Towers in Fellbach bei Stuttgart. Die Emittentin ist berechtigt, die Anleihe mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zum 24.09.2016 oder 24.03.2017 zu 102% des Nennbetrages oder zum 24.09.2017 zu 101% des Nennbetrages vorzeitig zu kündigen und diese zum Kündigungstermin in Höhe des vorzeitigen Rückzahlungsbetrags zurückzuzahlen. Abgesichert ist die Anleihe mit einer Grundschuld auf das zu bebauende Gelände.

#### Fazit: Attraktive Bewertung

Die GEWA-Projektanleihe weist gegenüber manch anderen Immobilien-Projektanleihen entscheidende Vorteile auf: Nicht nur, dass bereits vor Baubeginn über 50% der Wohnungen notariell verkauft wurden, sondern auch, dass darüber hinaus - ebenfalls vor Baubeginn - für das Business-Hotel ein Pachtvertrag über 20 Jahre geschlossen wurde, spricht für die Qualität des Bauprojekts GEWA-Tower. Die Erlöse hieraus können aufgrund gesetzlicher Regelungen zwar erst während des Baufortschritts bilanziell und effektiv vereinnahmt werden, jedoch freuen sich der Initiator und die GEWA-Projektanleihebesitzer bereits heute über ein dickes Polster. Mit dem Verkauf der restlichen Wohnungen wurde mit Engel & Völkers ein internationaler Immobilienmakler für das gehobene Segment, beauftragt, der nun während der Bauphase die Verkaufsaktivitäten umsetzt. Wir gehen davon aus, dass auch die restlichen Wohnungen zügig bei nationalem und internationalem Publikum verkauft werden. Deshalb schließen wir eine vorzeitige Rückzahlung der GEWA-Projektanleihe im Jahr 2017 zum Kurs von 101% nicht aus. Diese Kündigungsmöglichkeit sowie eine im Jahr 2016 zum festgelegten Kurs von 102% sind in den Anleihebedingungen hinterlegt. Sollte die Anleihe dennoch bis zur Endfälligkeit im März 2018 laufen, errechnet sich für den Investor auf aktueller Kursbasis (102,5%) eine überdurchschnittlich hohe Rendite von 5,49%. Wir bewerten die Anleihe als „attraktiv“ und vergeben somit 4 von 5 Sternen.





# KFM

## Deutsche Mittelstand AG

Düsseldorf

Hamburg

Berlin

### Hinweise zur Beachtung

Diese Pressemitteilung stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar, sondern dient allein der Orientierung und Darstellung von möglichen geschäftlichen Aktivitäten. Die in dieser Ausarbeitung enthaltenen Informationen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sind daher unverbindlich. Soweit in dieser Ausarbeitung Aussagen über Preise, Zinssätze oder sonstige Indikationen getroffen werden, beziehen sich diese ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Ausarbeitung und enthalten keine Aussage über die zukünftige Entwicklung, insbesondere nicht hinsichtlich zukünftiger Gewinne oder Verluste. Diese Ausarbeitung stellt ferner keinen Rat oder Empfehlung dar. Wichtiger Hinweis: Wertpapiergeschäfte sind mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden. Sie sollten sich deshalb vor jeder Anlageentscheidung eingehend persönlich unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen Vermögens- und Anlagesituation beraten lassen und Ihre Anlageentscheidung nicht allein auf diese Informationen stützen. Bitte wenden Sie sich hierzu an Ihre Kredit- und Wertpapierinstitute. Die Zulässigkeit des Erwerbs eines Wertpapiers kann an verschiedene Voraussetzungen - insbesondere Ihre Staatsangehörigkeit - gebunden sein. Bitte lassen Sie sich auch hierzu vor einer Anlageentscheidung entsprechend beraten. Der Deutsche Mittelstandsanleihen Fonds ist in dem genannten Wertpapier zum Zeitpunkt des Publizierens des Artikels investiert. Die KFM Deutsche Mittelstand AG, der Ersteller oder an der Erstellung mitwirkende Personen halten Anteile am Deutschen Mittelstandsanleihen Fonds. Aus Veränderungen des Anleihekurses kann sich ein wirtschaftlicher Vorteil für die KFM Deutsche Mittelstand AG, den Ersteller oder an der Erstellung mitwirkende Personen ergeben. Vor Abschluss eines in dieser Ausarbeitung dargestellten Geschäfts ist auf jeden Fall eine kunden- und produktgerechte Beratung durch Ihren Berater erforderlich. Ausführliche produktspezifische Informationen entnehmen Sie bitte dem aktuellen vollständigen Verkaufsprospekt, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie dem Jahres- und ggf. Halbjahresbericht. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen. Sie sind kostenlos am Sitz der Verwaltungsgesellschaft (WARBURG INVEST LUXEMBOURG S.A., 2, Place Dargent in L-1413 Luxemburg) sowie bei Zahl- und Informationsstellen (M.M.Warburg Bank & CO Luxembourg S.A., 2, Place Dargent in L-1413 Luxemburg, M.M.Warburg & CO KGaA, Ferdinandstraße 75 in D-20095 Hamburg oder Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, Graben 21 in A-1010 Wien) erhältlich. Für Schäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung und/oder der Verteilung dieser Ausarbeitung entstehen oder entstanden sind, übernimmt die Verwaltungsgesellschaft und die KFM Deutsche Mittelstand AG keine Haftung.

### Pressekontakt

KFM Deutsche Mittelstand AG

Hans-Jürgen Friedrich

Rathausufer 10

40213 Düsseldorf

Email: [hj.friedrich@kfmag.de](mailto:hj.friedrich@kfmag.de)

Tel.: +49 211 21073740

[www.deutscher-mittelstands-anleihen-fonds.de](http://www.deutscher-mittelstands-anleihen-fonds.de)

[www.kfmag.de](http://www.kfmag.de)