

CLOUD N° 7

Jahresfinanzbericht 2013

Cloud N° 7 GmbH, Stuttgart

Jahresabschluss für den Zeitraum vom
1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis

- 1) Vorwort
- 2) Wichtige Ereignisse des Geschäftsjahres 2013
- 3) Jahresabschluss zum 31.12.2013
- 4) Anhang
- 5) Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 6) Anlagenspiegel



Dieser Bericht enthält bestimmte, in die Zukunft gerichtete, Aussagen. Diese Angaben werden durch Wörter wie „glaubt“, „geht davon aus“ oder „erwartet“ bzw. durch ähnliche Formulierungen gekennzeichnet. Verschiedene bekannte wie auch unbekannte Risiken, Ungewissheiten und andere Faktoren könnten dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Finanzlage, die Entwicklung oder die Performance unserer Gesellschaft wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen in die Zukunft gerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Vorwort

Sehr geehrte Geschäftspartner, Investoren und Interessenten von Cloud No 7,

wir dürfen auf ein ereignisreiches und erfolgreiches Jahr für unser exklusives Wohn- und Hotelprojekt Cloud No 7 in Stuttgart zurückblicken. Wir liegen mit der Errichtung unseres neuen städtebaulichen Wahrzeichens im Herzen von Stuttgart voll im Plan. Bis 2016 entsteht im Europaviertel der höchste Wohnturm in der Stuttgarter Innenstadt sowie ein Tophotel mit innovativem Design der Steigenberger Hotels AG.

Die von der Cloud No 7 GmbH im Juli 2013 begebene Unternehmensanleihe in Höhe von € 35 Mio. wird seit dem 02. Juli 2013 im Handelssegment Bondm der Börse Stuttgart gehandelt. Mit den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln konnten wir im August wie geplant mit dem Bau beginnen. Neun Monate danach liegen wir im Zeitplan. Vorübergehend kam es zwar durch eine sogenannte Doline, eine schwach tragende Erdstelle, zu einer Verzögerung. 35 Pfeiler mussten zur Gründung zusätzlich in das Erdreich gerammt werden. Dieser zusätzliche Zeitaufwand konnte aber wieder aufgeholt werden. Der Rohbau der vier Untergeschosse ist abgeschlossen, die Baufortschritte kann man nun mit dem bloßen Auge beobachten und wachsen sehen. Auch bei den Kosten bewegen wir uns auf der abgesteckten Linie.

Das Interesse nach den Wohnungen bleibt stark. Zwei Wohneinheiten mit ca. 120 und ca. 110 m² wurden zusammengelegt und als eine Einheit verkauft, ebenso eines der Business-Appartements. Derzeit sind vierzig Prozent der Wohnfläche für Eigentumswohnungen fest reserviert. Aufgrund der besonders starken Nachfrage nach anspruchsvollen Business-Appartements haben wir hier das Angebot auf 50 Appartements erweitert. Die Zahl der Luxus-Eigentumswohnungen wurde entsprechend auf insgesamt 20 Einheiten verringert.

Das Interesse der Wirtschaft in der Stadt und Region an Appartements dieser Qualität ist groß, es laufen weitere Gespräche mit namhaften Firmen über Kauf- und Mietkontingente. Die Möglichkeiten zur individuellen Raumgestaltung helfen uns bei allen anstehenden Verkaufsgesprächen, die Kapitalanleger schätzen die baulichen Optionen der flexiblen Raumaufteilung. Denn wer heute zwei oder drei Appartements als Kapitalanlage kauft, kann diese später zu einer größeren Wohnung zusammenlegen und selber einziehen. Ein weiterer Vorteil: Die Bewohner können in der Cloud No 7 auf Wunsch immer auf den Rundumservice des Hotelpächters Steigenberger zugreifen, der sich um Theaterkarten ebenso kümmert wie um die Lieferung von Menüs und ein Vallet-Parking in der automatisierten Tiefgarage stellt. Steigenberger wird vom Keller bis zum 7. Obergeschoss ein First-Class Hotel mit 170 Zimmern betreiben, ebenso ein Restaurant im Erdgeschoss und eine exklusive Bar mit großer Terrasse auf der sechsten Etage.



Unverbindliche Ansicht

Wir freuen uns auf die weitere erfolgreiche Umsetzung unserer „Vision Wohnen mit Lebensqualität“.

Ihr Tobias Fischer

2) Wichtige Ereignisse des Geschäftsjahres 2013

2.1 Geschäftstätigkeit der Cloud No 7 GmbH

Die Cloud No 7 GmbH (im Folgenden „Cloud No 7“ oder „die Gesellschaft“) ist eine Projektgesellschaft zur Erstellung des gleichnamigen Immobilienprojektes. Im Zentrum Stuttgarts entstehen auf 18 Etagen ein First-Class-Hotel und exklusive Wohnungen mit Weitblick. Für das Hotel besteht ein 20-jähriger Pachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG, die in der Cloud No 7 ein designorientiertes First-Class-Hotel betreiben wird. Die Cloud No 7 GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Schwäbische Wohnungs AG, Stuttgart, die als Projektentwickler schwerpunktmäßig in den Bereichen Wohnen sowie Logistikzentren tätig ist und zur Dr. Aldinger & Fischer Unternehmensgruppe gehört. Die Unternehmensgruppe Dr. Aldinger & Fischer hat seit ihrer Gründung im Jahre 1985 ein Investitionsvolumen von ca. € 2,1 Mrd. erfolgreich realisiert.

2.2 Geschäftsverlauf und wichtige Ereignisse des Berichtszeitraums

a) Investitionen in die Projektentwicklung

Bis zum 31. Dezember 2013 wurden in die Projektentwicklung insgesamt € 23,86 Mio investiert, davon in 2013 € 10,6 Mio. Wesentliche Ausgaben in Höhe von € 9,148 Mio. flossen dabei unter anderem an Leonhard Weiss für den Rohbau, SHB für das automatische Parkiersystem, die tec Architecture, eine der führenden und innovativsten Architektur- und Designfirmen, für die Leistungsphase 1 bis 4, die Werksplanung sowie die Honorierung der HL-Technik und IKR für die Projektsteuerung.

b) Hotelpachtvertrag abgeschlossen

Mit Datum vom 13. Mai 2013 hat die Cloud No 7 einen Hotelpachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG abgeschlossen. Die Laufzeit des Vertrages beträgt 20 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen für jeweils 5 Jahre. Mit dem Hotelpachtvertrag vom 13. Mai 2013 gewährt die Cloud No 7 der Steigenberger Hotels AG als Ausgleich für die von der Pächterin im Vorfeld und im Zusammenhang mit der Eröffnung des Hotels aufzuwendenden Marketing- und sonstigen Voreröffnungskosten eine Anschubunterstützung (Pre-Opening-Zahlung) in Höhe von € 1.000.000,--. Der Betrag ist in vier Raten bis zum Übergabetermin des Hotels zu zahlen. Eine erste Rate in Höhe von € 250.000,-- wurde am 14. November 2013 bereits getätigt.

Zusätzlich erhält die Steigenberger Hotels AG im Rahmen des vereinbarten Pachtvertrages von der Gesellschaft als Unterstützungsleistung ein Pauschalhonorar in Höhe von € 100.000,--, welches in drei Raten zu entrichten ist. Ein Betrag von € 50.000,-- wurde zu dieser Vereinbarung am 19. Juli / 14. November 2013 bereits entrichtet.

c) Projektdienstleistungs- und Beratungsvertrag eingegangen

In Zusammenhang mit dem zu erstellenden Hotel hat die Cloud No 7 am 11. April 2013 einen Projektdienstleistungs- und Beratungsvertrag mit der CHB Corona Hotelbetriebs- und Beratungs GmbH geschlossen. Die CHB Corona Hotelbetriebs- und Beratungs GmbH, ist ein erfahrener Konzeptionierer von Hotels. Bei dem Projekt Cloud No 7 wird das Unternehmen in der Phase der Konzeption, Errichtung und Ausgestaltung bei der Abstimmung zwischen Bauherrn, Architekten und Hotelbetreiber beratend tätig sein. Gemäß dem Vertrag erhält die Auftragnehmerin ein laufendes Honorar für die Beratung. Das Honorar für die Vermittlung und Umsetzung des Hotelbetreibervertrages mit der Steigenberger Hotels AG betrug 2013 € 524.475,-- (bezahlt am 19. Juli 2013). Des Weiteren wurde ein zusätzliches Honorar für die Einwerbung eines End- oder Co-Investors für das Hotel in Höhe von max. 2% des Verkaufspreises vereinbart.

d) Anleihe erfolgreich platziert

Zur Sicherung der Projektfinanzierung für das Bauprojekt hat die Gesellschaft zum 03. Juli 2013 eine vierjährige Unternehmensanleihe in Höhe von € 35 Mio. mit einer Verzinsung von 6% und einer Laufzeit von maximal 4 Jahren begeben. Unter Berücksichtigung der Emissionskosten in Höhe von rd. € 1,4 Mio. (ca. 4% des Emissionsvolumens) erzielte die Gesellschaft ein Netto-Emissionserlös von rd. € 33,6 Mio.

Eckdaten der Anleihe:

| | |
|---------------|---|
| Emittentin | CLOUD № 7 GmbH |
| WKN/ISIN | A1TNGG/DE000A1TNGG3 |
| Volumen | 35 Mio. Euro |
| Stückelung | 1.000 Euro |
| Rating | Anleiherating BBB („Investment Grade“) von der Creditreform Rating AG |
| Kupon | 6% p.a. |
| Laufzeit | Maximal 4 Jahre; Kündigungsrecht (auch teilweise) der Emittentin nach Ablauf von 2,5 (sowie 3 und 3,5) Jahren |
| Sicherungsart | <ul style="list-style-type: none"> - Erstrangige Grundschuld an der eigenen Immobilie über 40 Mio. Euro - Abtretung künftiger Pachteinnahmen aus dem Pachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG - Mittelverwendungskontrolle durch Treuhänder - Dotierung eines Treuhandkontos in Höhe der Kuponzahlungen für die Jahre 2014 und 2015 |
| Börsennotiz | Bondm Börse Stuttgart (Handelsaufnahme 2. Juli 2013) |

e) Erstrangige Besicherung der Anleihe für Anleihegläubiger implementiert

Die Sicherungsstruktur der Anleihe sieht eine erstrangige Grundschuld über einen Anleihe-Treuhänder für die Anleihegläubiger in Höhe von € 40 Mio. vor. Der erste Rang stand zunächst unter dem Vorbehalt der Löschung einer Grundschuld in Höhe von € 9 Mio., die zugunsten der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank eingetragen war. Im Rahmen der Rückzahlung des Darlehens in Höhe von € 6,3 Mio. wurde die Grundschuld über € 9 Mio. am 31. Juli 2013 gelöscht. Damit wurde das Sicherungskonzept inklusive der erstrangigen Besicherung für die Anleihegläubiger wie geplant vollständig implementiert.

f) Baugenehmigung sukzessive erteilt – planmäßiger Baubeginn

Am 26. Januar 2013 wurde der Bauantrag für das Gebäude eingereicht, am 28. August 2013 die Teilbaugenehmigung für die erste Baumaßnahme sowie am 18. Oktober 2013 die Baugenehmigung für die gesamte Errichtung des Wohn- und Hotelurms erteilt. Die Vorlage der Baugenehmigung stellte einen wichtigen Schritt für die erfolgreiche Umsetzung des gesamten Projekts dar. Nach dem Baubeginn im August konnte nach Vorliegen der Teilbaugenehmigung mit den Gründungsarbeiten, der Verankerung des Objektes mit 135 Gründungspfählen, im Oktober 2013 begonnen werden.

g) Darlehen durch die Schwäbische Wohnungs AG zur Verfügung gestellt

Die Schwäbische Wohnungs AG hat der Gesellschaft mit Vereinbarung vom 20. August 2013 ein Darlehen über € 5,25 Mio. für einen Zeitraum bis zum 31. Dezember 2017 verzinslich mit 5% p.a. zur Verfügung gestellt. Grundlage dieses Darlehens ist die von der Schwäbische Wohnungs AG am 25. November 2011 unter aufschiebender Bedingung von einer stillen Gesellschaft erworbene Forderung in Höhe von € 5,25 Mio.

h) Werkvertrag über erweiterte Rohbauarbeiten abgeschlossen

Mit Vereinbarung vom 23. September 2013 wurde mit der Leonhardt Weiss GmbH & Co. KG ein Werkvertrag über erweiterte Rohbauarbeiten zu einem Einheitspreis von € 9.298.388,17 abgeschlossen. Die Fertigstellung der Arbeiten ist für März 2015 vorgesehen.

i) Projektplanungen angepasst

Innerhalb der zweiten Jahreshälfte 2013 wurden gemeinsam mit der Steigenberger Hotels AG Umplanungen vorgenommen: Die Küche wird anstatt auf drei nunmehr auf einer Ebene abgebildet und das Hotel umfasst 170 Zimmer. Darüber hinaus wurde die Anzahl der Business-Appartements aufgrund der starken Nachfrage von 25 auf 50 erhöht und die Anzahl der Luxuseigentumswohnungen von 28 auf 20 reduziert.

Die Cloud No 7 Business Appartements bietet einen 10-jährigen gewerblichen Mietvertrag für die Käufer der Business-Appartements an. Die Steigenberger Hotels AG wird einen Servicevertrag mit Grundleistungen für die Business-Appartements sowie die Wohnungen anbieten. Aufgrund dessen ist auch die gesamte Haustechnik angepasst worden. Aufgrund der Änderungswünsche des künftigen Hotelbetreibers führten die planerischen Verzögerungen dazu, dass die vorläufige Teilungserklärung erst im Dezember 2013 erstellt werden konnte. Der Zeitplan des Bauprojektes konnte jedoch trotzdem weitestgehend eingehalten werden.

j) Werkvertrag über Parksystem geschlossen

Cloud No 7 hat zum 14. Oktober 2013 / 23. Oktober 2013 / 25. Oktober 2013 einen Werkvertrag mit der SHB Saalfelder Hebefahrzeug GmbH über den Einbau eines automatischen Parkiersystems geschlossen. Das Gesamtvolumen beträgt € 1.888.000,-- und gilt bis zum 31. Dezember 2015 als Festpreis.

k) Vertrag über Innenarchitekturleistungen eingegangen

Am 17. Dezember 2013 / 23. Dezember 2013 hat die Gesellschaft einen Vertrag über die Innenarchitekturleistungen für das Hotel mit GEPLAN DESIGN Planungsgesellschaft mbH über einen Betrag von € 420.000,-- geschlossen.

2.3 Finanz- und Ertragslage

Die Entwicklung der Finanz- und Ertragslage entspricht dem typischen Verlauf einer Projektentwicklung. Das **Rohergebnis** von € 287.765,94 ergibt sich hauptsächlich aus der Bestandsveränderung von Bauaufträgen in Höhe von € 859.936,22 sowie Einnahmen für den Werbeturm, der auf dem Grundstück aufgebaut war, in Höhe von € 75.374,58, denen Fremdleistungen in Höhe von € 674.969,01 gegenüberstehen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** von insgesamt € 1.450.168,03 sind geprägt von den Vorarbeiten zum Bauprojekt und beinhalten unter anderem Rechts- und Beratungskosten in Höhe von € 666.730,49, Werbekosten in Höhe von € 54.015,46 sowie Finanzierungskosten und Provisionen in Zusammenhang mit der Anleihebegebung von € 607.198,--. Die aufgeführten Rechts- und Beratungskosten umfassen mit € 524.475,-- primär das Honorar für die CHB Corona Hotelbetriebs- und Beratungs GmbH für die Vermittlung und Umsetzung des Hotelbetreibervertrages mit der Steigenberger Hotels AG.

Des Weiteren ergaben sich Zinsaufwendungen an verbundene Unternehmen in Höhe von € 199.472,11, welche Zinsen bzgl. der Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Schwäbische Wohnungs AG darstellen sowie Zinsaufwendungen für die Anleihe von € 1.033.787,34, die sich auf Zinsansprüche der Gläubiger bis zum

Bilanzstichtag beziehen. Unter Berücksichtigung von außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von € 573.057,35 (Rechts- und Beratungskosten und Herausgabekosten für die Anleihe) ergibt sich für das Geschäftsjahr 2013 ein Netto-Verlust in Höhe von € 3.129.771,34.

Die Bilanzentwicklung ist maßgeblich geprägt durch die Platzierung der Anleihe in Höhe von € 35 Mio. und die Ablösung der Bankkredite in Höhe von ca. € 6,3 Mio. Außerdem wurden im Rahmen des Bauprojektes die in 2013 geleisteten Anzahlungen für die Erstellung als Vorräte aktiviert. Zum Stichtag 31. Dezember 2013 lagen der Gesellschaft liquide Mittel in Höhe von € 12.486.919,52 vor.

Die Bilanz weist per Stichtag 31. Dezember 2013 bei einer Bilanzsumme von € 42.071.012,14 ein negatives Eigenkapital von rund € 5,4 Mio. aus. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern werden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 mit rd. € 5,8 Mio. beziffert. Unter Berücksichtigung dieser Gesellschafterdarlehen stellt sich das „wirtschaftliche“ Eigenkapital daher positiv dar. Zur Vermeidung der bilanziellen Überschuldung liegen zum Stichtag qualifizierte Rangrücktrittserklärungen in Höhe von rd. € 5,5 Mio. vor.

2.4 Weitere Entwicklungen

- Die ersten beiden Appartements- und Wohnungsverkäufe wurden nach der zum Jahresende erfolgten Protokollierung der Teilungserklärung bereits notariell beurkundet.
- Die Errichtung des exklusiven Hotel- und Wohnturms Cloud No 7 schreitet planmäßig voran. Die Gründungsarbeiten mit über 135 Bohrpfählen sind im Februar 2014 abgeschlossen und die Bodenplatte fertiggestellt worden. Bedingt durch die Bodenbeschaffenheit kam es hier zu Verzögerungen. Bis Mai 2014 wurden die ersten vier Tiefgeschosse mit der beauftragten Leonhard Weiss GmbH & Co. KG aus Göppingen errichtet, die unter anderem das automatische Parkiersystem aufnehmen.
- Das Bauvorhaben liegt trotz Umplanungen und Verzögerungen gut im Zeitplan, dies resultiert auch aus dem vergleichbar milden Winter. Die aufgrund der Umplanungen erforderlichen Änderungen werden laufend und in enger Abstimmung mit dem Bauamt abgearbeitet und entsprechend freigegeben.
- Die Cloud No 7 Business-Appartement GmbH bietet einen 10-jährigen gewerblichen Mietvertrag für die Käufer der Business-Appartements an. Nimmt der Kapitalanleger dieses Angebot an, sichert er sich eine zu erwartende Verzinsung von bis zu 4,5% p.a. auf den Nettokaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten.
- Das Management rechnet per April 2014 unter Berücksichtigung der Umplanungen mit Gesamtinvestitionskosten von rd. € 80,8 Mio. (gegenüber Darstellung im Prospekt von rd. € 76-80 Mio.). Den erhöhten Investitionskosten stehen laut Aussagen des Managements auch höhere Erlöserwartungen gegenüber, d.h. es wird erwartet, dass die erhöhten Kosten positive Auswirkungen in mindestens gleicher Höhe auf den Verkehrswert haben werden: der geplante Erlös aus dem Hotelverkauf beträgt einschließlich Ladenfläche und anteiliger Stellplätze ca. € 41 Mio. (vorher € 38 Mio.), der geplante Erlös aus dem Verkauf der Business-Appartements und der Luxuswohnungen beläuft sich auf rd. € 55 Mio. (vorher € 50 Mio.)

- Die Ratingagentur Creditreform hat ihr „Investment Grade“ Rating für die besicherte Teilschuldverschreibung ISIN DE000A1TNGG3 der Cloud No 7 GmbH in Stuttgart nach einem Jahr zum 22. Mai 2014 erneuert und mit dem Ratingergebnis BBB wieder eine stark befriedigende Güte bescheinigt.

2.5 Risiken im Zusammenhang mit dem Bauprojekt

Die Risiken, die im Zusammenhang mit dem Projekt Cloud No 7 auftreten können, sind ausführlich im Anleihe-Wertpapierprospekt vom 10. Juni 2013 unter dem Kapitel „Risiken in Bezug auf die Emittentin“ (ab Seite 20) beschrieben. Der Prospekt steht auf der Anleihewebseite www.cloudno7-anleihe.de zum Download zur Verfügung.

3) Jahresabschluss zum 31.12.2013

BILANZ zum 31. Dezember 2013

AKTIVA

| | € | € | Vorjahr € |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| A. <u>Anlagevermögen</u> | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 30.934,90 | | 31.112,90 |
| II. Sachanlagen | <u>3.304,00</u> | | 0,00 |
| | | 34.238,90 | (31.112,90) |
| B. <u>Umlaufvermögen</u> | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmt Grundstücke und andere Vorräte | 23.861.673,17 | | 13.258.193,87 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 218.259,80 | | 127.169,09 |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | <u>12.486.919,52</u> | | 720,56 |
| | | 36.566.852,49 | (13.386.083,52) |
| C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u> | | 59.880,81 | 0,00 |
| D. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u> | | <u>5.410.039,94</u> | <u>2.280.268,60</u> |
| | | <u>42.071.012,14</u> | <u>15.697.465,02</u> |

PASSIVA

| | € | € | Vorjahr € |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| A. <u>Eigenkapital</u> | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 25.000,00 | | 25.000,00 |
| II. Verlustvortrag | - 2.305.268,60 | | - 1.938.006,40 |
| III. Jahresfehlbetrag | - 3.129.771,34 | | -367.262,20 |
| IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag | <u>5.410.039,94</u> | | 2.280.268,60 |
| | | 0,00 | (0,00) |
| B. <u>Rückstellungen</u> | | 31.933,65 | 19.038,75 |
| C. <u>Verbindlichkeiten</u> | | 42.039.078,49 | 15.678.426,27 |
| davon | | | |
| - mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: | | | |
| EUR 1.299.294,65 | | | |
| (Vorjahr: € 6.999.304,75) | | | |
| - aus Steuern: € 22.201,26 | | | |
| (Vorjahr: € 0,00) | | | |
| | | <u>42.071.012,14</u> | <u>15.697.465,02</u> |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für 2013

| | € | € | Vorjahr € |
|---|-------------------|------------------------------|----------------------------|
| 1. Rohergebnis | | 287.765,94 | 172.210,73 |
| 2. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | - 49.848,31 | | 0,00 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | <u>- 7.589,57</u> | | 0,00 |
| - davon für Altersversorgung € 1.161,65 (Vorjahr: € 0,00) | | - 57.437,88 | (0,00) |
| 3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | - 10.076,18 | - 60,35 |
| 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | - 1.450.168,03 | - 137.148,21 |
| 5. Zinsen und ähnliche Erträge | | 31.062,43 | 0,00 |
| 6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | <u>- 1.325.197,93</u> | <u>- 369.602,03</u> |
| - davon gegen verbundene Unternehmen: € 199.472,11 (Vorjahr: € 93.143,48) | | | |
| 7. <u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u> | | - 2.524.051,65 | - 334.599,86 |
| 8. Außerordentliche Aufwendungen/ Außerordentliches Ergebnis | | - 573.057,35 | 0,00 |
| 9. Sonstige Steuern | | <u>- 32.662,34</u> | <u>- 32.662,34</u> |
| 10. <u>Jahresfehlbetrag</u> | | <u><u>- 3.129.771,34</u></u> | <u><u>- 367.262,20</u></u> |

4) Anhang 2013

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der CLOUD N° 7 GmbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs für Kaufleute (§§ 242 ff. HGB) und den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten.

Soweit Wahlrechte für Angaben in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang ausgeübt werden können, wurde der Vermerk in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung gewählt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

Sie hat die größenabhängigen Erleichterungen des § 264 Abs. 1 Satz 4 HGB in Anspruch genommen und auf die Aufstellung eines Lageberichtes verzichtet. Darüber hinaus hat die Gesellschaft von den größenabhängigen Erleichterungen zur Aufstellung des Anhangs gemäß § 288 Abs. 1 HGB Gebrauch gemacht.

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung wurden entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung von Jahresabschlüssen von Wohnungsunternehmen vom 22.09.1970 in der Fassung vom 25.05.2009 aufgestellt. Zusätzlich wurde von größenabhängigen Erleichterungen zur Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung Gebrauch gemacht (§ 266 Abs. 1 Satz 3, § 276 Satz 1 HGB).

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 238 bis 263 HGB) und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Immaterielle Anlagevermögen sowie das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die Sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei

wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte zu dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Berichtsjahr wurde von der Einbeziehung von Zinsen in die Herstellungskosten von Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens gemäß § 255 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht und Zinsen in Höhe von Euro 184.967,39 aktiviert.

Angabe zu Verbindlichkeiten

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 1.299.294,65 (Vorjahr: Euro 6.999.304,75).

Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre und der Sicherungsrechte

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 36.033.787,34 und ist mit einer Buchgrundschuld über Euro 40.000.000,00 besichert.

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB

Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind die folgenden Verpflichtungen zu vermerken:

Mit Datum vom 13.05.2013 wurde ein Pachtvertrag für das Hotel unterzeichnet. Mit diesem Vertrag gewährt die Berichtsgesellschaft der Pächterin als Ausgleich für die von der Pächterin im Vorfeld und im Zusammenhang mit der Eröffnung des Hotels aufzuwendenden Marketing- und sonstigen Voreröffnungskosten eine Anschubunterstützung (Pre-Opening-Zahlung) in Höhe von Euro 1.000.000,00 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Der Betrag ist in vier Raten bis zum Übergabetermin des Hotels zu zahlen. Eine Erste Rate in Höhe von Euro 250.000,00 wurde bereits getätigt.

Mit Vertrag vom 11.04.2013 hat die Berichtsgesellschaft einen Projektdienstleistungs- und Beratungsvertrag geschlossen. Gemäß diesem Vertrag erhält die Auftragnehmerin ein laufendes Honorar für die Beratung und ein zusätzliches Honorar für die Einwerbung eines End- oder Co-Investors für das Hotel in Höhe von maximal 2,0 % des Verkaufspreises.

Sonstige Pflichtangaben

Namen der Geschäftsführer

Während des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch folgende Personen geführt:

Geschäftsführer Herr Tobias Fischer, Kaufmann, Stuttgart

Prokuristin Frau Manuela Gerlich.

Angaben nach § 42 Abs. 3 GmbHG

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten :

Schwäbische Wohnungs AG Euro 5.814.158,84 (Vorjahr: Euro 3.503.496,52)

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurde ein Arbeitnehmer beschäftigt.

Angaben zur Vermittlung eines besseren Einblicks in Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zum Bilanzstichtag lag ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von Euro 5.410.039,94 vor. Für das Gesellschafterdarlehen lagen zum Bilanzstichtag qualifizierte Rangrücktrittserklärungen über einen Gesamtbetrag von Euro 5.500.000,00 vor.

Stuttgart, den 20.05.2014



Tobias Fischer, Geschäftsführer

5) Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die CLOUD N° 7 GmbH, Stuttgart

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der CLOUD N° 7 GmbH, Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1.1.2013 bis 31.12.2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf Folgendes hin: Im Anhang ist ausgeführt, dass die Gesellschaft zum 31.12.2013 einen Nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von T€ 5.410 ausweist, jedoch nicht im Sinne von § 19 InsO überschuldet ist, weil ein Gesellschafter einen Rangrücktritt von insgesamt T€ 5.500 auf seine Forderung erklärt hat. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass es gemäß der Planung der Geschäftsführung für die Sicherstellung der Liquidität notwendig ist, bereits während der Bauphase Einnahmen aus dem Verkauf der Business-Appartements/Wohnungen zu erzielen oder alternativ weiteres Fremdkapital aufzunehmen.“

Berlin, 20. Mai 2014

RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Christine Schmachtenberger
Wirtschaftsprüferin

Thorina-Kristhiane Noetzel
Wirtschaftsprüferin

6) Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2013
(Anlagenspiegel)

| | Anschaffungs- Herstellungs- kosten | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | Kumulierte Abschreibungen | Zuschreibungen Geschäftsjahr | Buchwert |
|--|--|------------------|-------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------------|
| | 01.01.2013 | | | | 31.12.2013 | | 31.12.2013 |
| | € | € | € | € | € | € | € |
| A. Anlagevermögen | | | | | | | |
| I. Immaterielle Vermögens- gegenstände | 31.173,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 238,35 | 0,00 | 30.934,90 |
| II. Sachanlagen | <u>0,00</u> | <u>13.202,18</u> | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> | <u>9.898,18</u> | <u>0,00</u> | <u>3.304,00</u> |
| Summe Anlagevermögen | <u>31.173,25</u> | <u>13.202,18</u> | <u>0,00</u> | <u>0,00</u> | <u>10.136,53</u> | <u>0,00</u> | <u>34.238,90</u> |



Cloud N^o 7 GmbH

Lenzhalde 18

70192 Stuttgart

www.cloudno7-anleihe.de