GEWA TOWER

HALBJAHRESBERICHT 2014

GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

Zwischenabschluss über die ersten sechs Monate vom 1. Januar – 30. Juni 2014

Erfolgreich gestartet!

Liebe Investoren, Freunde und Geschäftspartner der GEWA,

wir blicken auf ein ereignisreiches erstes Halbjahr 2014 zurück. Schritt für Schritt haben wir alle Aufgaben zur Planung und Finanzierung des GEWA-Towers abgearbeitet und alle Genehmigungshürden aus dem Weg geräumt. Nun ist der Weg zur Verwirklichung des dritthöchsten Wohngebäudes in Deutschland frei. Der GEWA-Tower wird über ca. 65 exklusive Wohnungen auf 34 Etagen und eine fantastische Aussicht verfügen. Hinzu kommt ein Business-Hotel mit ca. 110 Zimmern. Mitten im dynamischen Wirtschaftsraum Stuttgart und zugleich mit Zugang zum landschaftlich reizvollen Remstal wird der Tower als exklusive Wohnanlage Zeichen setzen.

Der wichtigste Meilenstein im bisherigen Projektverlauf des GEWA-Towers war die Sicherung der Finanzierung sowie die damit verbundene Finanzierungsbestätigung und Baufreigabe seitens der Stadt Fellbach, welche wir Ende März mit Hilfe einer Anleiheemission in Höhe von bis zu 35 Mio. Euro abschließen konnten. Die Entscheidung, den GEWA-Tower über eine Anleihe zu finanzieren, war aber auch ein strategischer Schritt. Wenn wir dieses Projekt erfolgreich umsetzen, kann eine Anleihefinanzierung auch zukünftig ein attraktives Finanzierungsinstrument sein.

Ein weiterer großer Schritt war die Verpachtung des Hotels, für welches wir bereits im Februar mit der nordic hotels AG einen Pachtvertrag über 20 Jahre zuzüglich Verlängerungsoption geschlossen haben. Mit der Vertragsunterzeichnung steht nun bereits der Bau einer zweiten Immobilie für die Design-Hotelline „nordic pure“ in den Startlöchern. Bevor voraussichtlich im Sommer 2016 das „nordic pure“-Hotel in Fellbach bei Stuttgart eröffnet, wird bereits 2015 ein Haus in München Gäste beherbergen. Unser Partner nordic hotels wurde 2002 in Kiel gegründet und betreibt unter den Markennamen nordic hotels und Basic Hotels, sowie als Franchisenehmer Best Western und Mercure Hotels. Insgesamt führt das Unternehmen 21 Hotels mit 1300 Zimmer und 2200 Betten in ganz Deutschland.

Neben den organisatorischen Schritten wie dem symbolreichen Spatenstich, der Einrichtung der Baustelle, die Veräußerung des Teilareals an einen Bauträger zur Errichtung von Mietwohnungen, die ebenfalls auf dem alten Frommareal errichtet werden sollen, und der begonnenen Bauarbeiten arbeiten wir weiterhin mit Hochdruck daran, potenzielle Käufer für die Wohnungen zu interessieren. Bereits jetzt konnten 35 der ca. 65 Wohnungen notariell verkauft werden. Mit dem fortlaufenden Baufortschritt nimmt auch das Interesse der Käufer weiter zu und wir sind sehr zuversichtlich, dass die Wohnungen im GEWA-Tower weiterhin eine hohe Nachfrage erfahren werden.

Das Projekt Gewa-Tower ist erfolgreich gestartet und die Umsetzung schreitet voran. Wie bei Projektentwicklungen üblich, entstehen auch in der Bilanz der Gewa 5 to 1 GmbH & Co. KG Anlaufverluste, weil den nicht unerheblichen Anfangsinvestitionen naturgemäß noch keine entsprechenden Erlöse gegenüberstehen. Mit der gewählten Finanzierungsstruktur aus Anleihe und den nach Baufortschritt fließenden Zahlungen (gemäß Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)) für die verkauften Wohnungen werden wir den Bau vollständig errichten können. Der bereits geschlossene Pachtvertrag mit nordic Hotels gibt uns auch für die Betriebsphase zusätzliche Sicherheit. Insofern sehen wir der nun anstehenden Entwicklung bis zur Fertigstellung im Herbst 2016 zuversichtlich entgegen! Ab Anfang Oktober kann der Bau des GEWA-Towers per Webcam live auf der Unternehmenswebseite www.gewa-tower.de verfolgt werden.

Ihr

Mark G. Warbanoff

Eckdaten Anleihe

Emittentin	GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG
WKN/ISIN	A1YC7Y/DE000A1YC7Y
Volumen	bis zu 35 Mio. Euro
Stückelung	1.000 Euro
Rating	Anleiherating BBB („Investment Grade“) von der Creditreform Rating AG
Kupon	6,5 % p.a.
Laufzeit	4 Jahre (vorzeitiges Kündigungsrecht nach 2,5 und 3 Jahren zu 102 %, 3,5 Jahren zu 101 %)
Besicherung	U.a. erstrangige Grundschuld im 60 % Beleihungsauslauf gem. FERI Wertgutachten, Zession der Rechte und Ansprüche aus Immobilienkaufverträgen (soweit nach MABV zulässig), Abtretung der Mieterlöse, Zinshinterlegung der ersten beiden Zinszahlungen beim Treuhänder
Börsennotiz	Entry Standard für Anleihen, Börse Frankfurt

Zwischenlagebericht 2014

Geschäftstätigkeit der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

Ziel der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG ist es, auf dem nach der ehemals dort ansässigen Maschinenfabrik Fromm benannten Fromm Areal in Fellbach bei Stuttgart, und zwar zwischen der Schorndorfer Straße / Friedrich-List-Straße / Eberhardstraße und Bühlstraße, ein Hochhaus mit ca. 107 m Höhe und bis zu 34 Etagen (einschließlich Erdgeschoss) sowie einem Untergeschoss (der „GEWA Tower“) sowie einer umrahmenden Hotelbebauung mit 3 Geschossen (der „Hotel“) mit dem Namen GEWA Tower zu errichten.

Im Tower entstehen ca. 65 Wohneinheiten, die als Eigentumswohnungen verkauft werden. Für das Hotel besteht ein 20-jähriger Pachtvertrag mit der Nordic Hotels Gruppe, die ein 3-Sterne Businesshotel betreiben wird.

Die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG gehört zur GEWA Gruppe, deren Inhaber Herr Michael Georg Warbanoff sowie seine Söhne Mark Georg Warbanoff und Niko Georg Warbanoff sind. Die GEWA Gruppe besteht seit 1998 und entwickelt überwiegend Spezial- und Nischenimmobilien für meist industrielle Auftraggeber. Die GEWA Gruppe begann zunächst mit dem Ankauf von Bestandsimmobilien, die an namhafte Unternehmen wie die Daimler AG, die Bundesagentur für Arbeit, Intersportfachgeschäfte, Norma und Adler-Modemärkte vermietet wurden. Seit 1998 beträgt das Investitionsvolumen der GEWA Gruppe ca. 250 Mio. Euro. An Bestandobjekten hält die GEWA Gruppe ca. 50 Mio. Euro.

Geschäftsverlauf und wichtige Ereignisse des Berichtszeitraums

1. Für das geplante Hotel wurde am 13.02.2014 ein Hotelpachtvertrag mit der Nordic Hotels Gruppe geschlossen. Die Laufzeit des Vertrages beträgt 20 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen für jeweils 5 Jahre.
2. Im Rahmen des Finanzierungsmodells für das Gesamtbauvorhaben hat die Gesellschaft am 17.03.2014 die Begebung einer Unternehmensanleihe in Höhe von bis zu 35 Mio. Euro verkündet, die ab dem 24.03.2014 von privaten und institutionellen Anlegern gezeichnet wurde. Zum 30.06.2014 wurden 33.482.000,00 Euro gezeichnet. Die Laufzeit der vierjährigen Anleihe startete am 24.03.2014.
3. Mit der Merkur Bank KGaA, München, wurde vereinbart, dass mit Rückzahlung der Grundstücksankaufsfinanzierung in Höhe von 4.713.885,64 Euro zum 11.04.2014 die bestehende Grundschuld in Höhe von 8.816.000,00 Euro gelöscht wurde. Somit konnte die Projektgrundschuld in Höhe von 35.000.000,00 Euro für die erstrangige Besicherung zum Ablösedatum umgesetzt werden.
4. Mit Übergabe der Finanzierungsbestätigung am 26.03.2014 konnte fristgerecht der Nachweis gegenüber der Stadt Fellbach, wie im Durchführungsvertrag gefordert, erbracht werden.
5. Ebenfalls wurden durch den Gemeinderat die Umnutzung vom medizinischen Dienstleistungszentrum zum Hotel sowie die Baufreigabe in der Gemeinderatssitzung vom 13.05.2014 beschlossen.
6. Am 20.05.2014 wurde der Grundstückskaufpreis an die Stadt Fellbach und am 22.05.2014 der Grundstückskaufpreis an McDonalds Deutschland GmbH bezahlt. Somit konnten die für das Gesamtbauvorhaben fehlenden Grundstücke fristgerecht bezahlt werden.
7. Bis zum 30 Juni wurden bereits 35 der ca. 65 Eigentumswohnungen im GEWA Tower notariell verkauft.
8. Bis zum 30.06.2014 wurden in die Projektentwicklung insgesamt 8.936.142,76 Euro investiert.
9. Das platzierte Anleihevolumen belief sich bis zum 30.06.2014 auf 33.530.000,00 Euro.

Ertrags- und Vermögenslage

Einnahmen wurden bis zum 30.06.2014 noch nicht erzielt. Verkaufte Wohnungen dürfen erst dann ertragswirksam gebucht werden, wenn diese fertiggestellt und übergeben worden sind. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 2.893.505,34 Euro sind geprägt von Provisionen, Werbungs- und Beratungskosten sowie Kosten für die Anleihebegebung. Dies bedingt im ersten Halbjahr 2014 erwartungsgemäß einen Nettoverlust in Höhe von 2.996.392,67 Euro, der dazu führt, dass insgesamt eine (für Projektentwicklungsgesellschaften typische) negative Eigenkapitalsituation bei der Gesellschaft in Höhe von 3.560.757,09 Euro vorliegt.

Risiken im Zusammenhang mit dem Bauprojekt

Die Risiken, die im Zusammenhang mit dem Projekt GEWA Tower mit Hotel auftreten können, sind ausführlich im Anleihe-Wertpapierprospekt vom 04.03.2014 unter dem Kapitel „Risiken in Bezug auf die Emittentin“ (ab Seite 20) beschrieben. Der Prospekt steht auf der Anleihenwebseite www.gewa-tower.de/anleihe zum Download zur Verfügung. Wie im Geschäftsverlauf zum 30.06.2014 beschrieben sind die dargestellten Risiken um die bereits erfolgten Projektschritte verringert worden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem 01.07.2014 fließen die Hauptausgaben an den Generalunternehmer Baresel AG für die Errichtung des GEWA Tower samt Hotel. Darüber hinaus konnte trotz Sommerpause eine weitere Wohnung des GEWA-Towers verkauft werden. Auch die Anleihe konnte weiter bei institutionellen Investoren platziert werden. Das aktuell platzierte Volumen beträgt 34.232.000,00 Euro.

Bilanz der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen
zum 30. Juni 2014

AKTIVA	Stand am 30.06.2014 EUR	Stand am 31.12.2013 TEUR
A. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	8.936.142,76	5.957
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	260.116,83	144
III. Flüssige Mittel	22.719.993,74	4
B. Rechnungsabgrenzungsposten	359.022,10	400
C. Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag	3.560.757,09	565
	35.836.032,52	7.070

PASSIVA	Stand am 30.06.2014 EUR	EUR	Stand am 31.12.2013 TEUR
A. Eigenkapital			
I. Kapitalanteile	518.000,00		518
II. Kapitalkonto II	./. 4.679.016,68		./. 1.683
III. Gesamthänderisch gebundene Rücklage	600.259,59		600
IV. Nicht durch Vermögenseinlage gedeckter Fehlbetrag	3.560.757,09		565
		0,00	0
B. Rückstellungen		314.650,00	337
C. Verbindlichkeiten		35.521.382,52	6.733
		35.836.032,52	7.070

Gewinn- und Verlustrechnung der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen
für die Zeit vom 01. Januar 2014 bis zum 30. Juni 2014

	01.01.-30.06. 2014		01.01.-31.12. 2013	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Rohergebnis		841,25		9
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.893.505,34		228
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.068,37		2	
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	103.514,81		331	
		./. 101.446,44		./. 329
5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		./.2.994.110,53		./. 548
6. Sonstige Steuern		2.282,14		4
7. Periodenfehlbetrag (i. Vj. Jahresfehlbetrag)		./.2.996.392,67		./. 552

Anhang der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen im Rahmen des Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2014

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft weist zum Zwischenschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft und Co. gemäß § 264a Abs. 1 i.V.m. § 267 Abs. 1 HGB auf. Von den größenabhängigen Erleichterungen gem. § 266 Abs. 1 Satz 2 HGB, § 274a HGB, § 288 HGB und § 326 HGB wird Gebrauch gemacht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde im Berichtsjahr nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt

II. Angaben zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung wurde unter der **Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit** (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB) vorgenommen.

Die Gesellschaft ist bilanziell überschuldet. Da sich die Gesellschaft in der Planungsphase befindet, kann sie erst mit Abverkauf der Einheiten nach Abschluss der Bauphase mit Gewinnen rechnen.

Die Gesellschaft wird das Bauprojekt selbst durchführen.

Zusätzliche Sanierungsmaßnahmen sind kurzfristig nicht notwendig. Die Gesellschaft hat im 1. Halbjahr 2014 Finanzierungsmittel auf dem Kapitalmarkt aufgenommen. Mit diesen Mitteln wird das Bauvorhaben durchgeführt und die bisherigen Bankkredite wurden abgelöst.

Die Bewertung der **Gegenstände des Vorratsvermögens** erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips. Darlehenszinsen für das Bauvorhaben wurden bis zum Jahre 2011 in Höhe von insgesamt 260 TEuro aktiviert. Die ab 2012 und geleisteten Schuldzinsen werden als Aufwand gezeigt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Sämtliche **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag am Bilanzstichtag bewertet.

III. Angaben zur Bilanz

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Forderung gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen in Höhe von 142 TEuro (i.Vj. 141 TEuro). Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 0 TEuro (i.Vj. 0 TEuro).

Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 35.521 TEuro (i.Vj. 6.733 TEuro). Davon sind Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von 522 TEuro (i.Vj. 687 TEuro) und einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren in Höhe von 0 TEuro ausgewiesen.

Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin bestehen in Höhe von 44 TEuro (i.Vj. 46 TEuro). Hiervon sind 44 TEuro (i.Vj. 46 TEuro) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten bestehen in Höhe von 1.488 TEuro (i.Vj. 1.420 TEuro). Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr 0 TEuro (i.Vj. 0 TEuro) und mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren in Höhe von 0 TEuro (i.Vj. 0 TEuro).

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen in Höhe von 452 TEuro (i.Vj. 449 TEuro). Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr 452 TEuro (i. Vj. 449 TEuro).

IV. Sonstige Angaben

Im 1. Halbjahr 2014 erfolgte die **Geschäftsführung** der Gesellschaft durch die GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH, vertreten durch die drei Geschäftsführer:

- Herr Dipl.-Ing. Michael Warbanoff, Esslingen,
- Herr Dipl.-Wirt.-Ing. Niko Warbanoff, Esslingen,
- Herr Diplom-Betriebswirt Mark Warbanoff, Winnenden.

Die Geschäftsführer Michael Warbanoff und Mark Warbanoff sind stets einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Geschäftsführer Niko Warbanoff vertritt die Gesellschaft jeweils gemeinsam mit einem anderen Geschäftsführer.

Die Komplementärin der Gesellschaft ist die GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH, Esslingen a.N. mit einem Stammkapital von 25.000,00 Euro.

GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG
Siemensstr. 17
73733 Esslingen
www.gewa-tower.de/anleihe