

GEWA
TOWER

WERTPAPIERPROSPEKT

GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

6,5%

Schuldverschreibungen 2014/2018

Volumen: bis zu **35 Mio. EUR**
Stückelung: **1.000 EUR**
Laufzeit: 24.3.2014 – 24.3.2018
WKN/ISIN: A1YC7Y/DE000A1YC7Y7
Handel: Entry Standard für
Anleihen, Börse Frankfurt



Höhe und Ausdehnung der Umrandungsbebauung nicht final.

GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

Esslingen am Neckar, Bundesrepublik Deutschland

- Emittentin -

Emission von bis zu €35 Mio.

6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018

mit einer Laufzeit vom 24.03.2014 bis 24.03.2018

Die Schuldverschreibungen werden im Nennbetrag von je € 1.000,00 begeben. Die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und über einen Treuhänder dinglich und schuldrechtlich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin

vom **04.03.2014**

International Securities Identification Number (ISIN): **DE000A1YC7Y7**

Wertpapierkennnummer (WKN): **A1YC7Y**

Dieses Dokument (der „**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 5 Absatz 3 der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.11.2003 betreffend den Prospekt, in der durch die Richtlinie 2010/73/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.11.2010 geänderten Fassung, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel zu veröffentlichen ist, und zur Änderung der Richtlinie 2001/34/EG, zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – „**CSSF**“) genehmigt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) und die Österreichische Finanzmarktaufsicht („**FMA**“) gemäß Artikel 19 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere notifiziert. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 7 Absatz 7 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (<http://www.gewa-tower.de/anleihe>) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich dies mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Dies gilt ebenso für die Verbreitung des Prospekts. Diese Beschränkungen sind zu berücksichtigen. Die Schuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (der „**Securities Act**“) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen wurde beantragt.

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	5
A Einleitung und Warnhinweise	5
B Emittent.....	5
C Wertpapiere	10
D Risiken.....	12
E Angebot	17
II. RISIKOFAKTOREN	20
Risiken in Bezug auf die Emittentin	20
Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen.....	31
III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	34
Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts.....	34
Gegenstand des Prospekts.....	34
Zukunftsgerichtete Aussagen	35
Informationen von Seiten Dritter	35
Links	36
Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre.....	36
Einsehbare Dokumente	37
IV. VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES	38
V. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN	39
1. Allgemeine Informationen über die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Historie.....	39
a. <i>Name, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin, Satzung</i>	40
b. <i>Unternehmensgegenstand</i>	40
c. <i>Geschäftsjahr</i>	40
d. <i>Gesellschaftskapital</i>	40
e. <i>Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur</i>	40
2. Überblick über die Geschäftstätigkeit	41
a. <i>Überblick</i>	41
b. <i>Projektbeschreibung GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung</i>	43
<i>Errichtungskosten, Verkaufserlöse, Liquidität und Bewertung</i>	45
<i>GEWA Tower - Wohnungen</i>	46
<i>Umrandungsbebauung - Businesshotel</i>	47
c. <i>Stand und weitere Entwicklung des Projekts</i>	47
<i>Erwerb, Aufteilung und Verkauf von Grundstücken</i>	47
<i>Vereinbarungen mit der Stadt Fellbach, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Baugenehmigung, Baufreigabe</i>	48
<i>Weitere Projektentwicklung und Bauausführung</i>	49
d. <i>Finanzierungs- und Sicherheitenstruktur</i>	50
e. <i>Immobilienbewertungsgutachten vom 17.12.2013</i>	53
f. <i>Vermietungs- und Beratungsvertrag Hotel</i>	53
3. Standorte	53
4. Marktumfeld	53
5. Investitionen.....	58
6. Mitarbeiter	58
7. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane.....	58
a. <i>Geschäftsführer</i>	58
b. <i>Potenzielle Interessenskonflikte</i>	59
8. Gesellschafterversammlung	59

9.	Praktiken der Geschäftsführung	59
a.	<i>Geschäftsführung</i>	59
b.	<i>Corporate Governance und Risikomanagement</i>	60
10.	Wesentliche Gesellschafter	60
11.	Wesentliche Verträge	60
a.	<i>Erwerb Projektgrundstücke</i>	60
b.	<i>Architektenvertrag</i>	61
c.	<i>Bauverträge</i>	61
d.	<i>Versicherungen</i>	61
e.	<i>Durchführungsvertrag mit der Stadt Fellbach</i>	62
f.	<i>Finanzierungsverträge</i>	62
	<i>Finanzierungsverträge MERKUR Bank KGaA</i>	62
	<i>Gesellschafterdarlehen</i>	63
g.	<i>Tätigkeitsvergütung</i>	63
h.	<i>Hotelmietvertrag</i>	63
i.	<i>Verträge mit weiteren Projektpartnern</i>	63
j.	<i>Verkauf der Wohnungen</i>	64
k.	<i>Vertrieb für den Verkauf der Wohnungen</i>	64
l.	<i>Verkauf von Grundstücken auf dem Fromm Areal</i>	64
m.	<i>Treuhandvertrag</i>	64
12.	Rechtsstreitigkeiten	65
13.	Jüngste Entwicklung und Trends	65
VI.	AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN / RATING	66
1.	Ausgewählte Finanzinformationen	66
2.	Abschlussprüfer	68
3.	Rating	68
4.	Veränderungen in der Handelsposition	68
VII.	ANLEIHEBEDINGUNGEN	69
VIII.	BESTEUERUNG	84
1.	Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland	84
2.	Besteuerung in der Republik Österreich	85
3.	Besteuerung der Anleihegläubiger im Großherzogtum Luxemburg	87
4.	EU-Zinsrichtlinie	88
IX.	ANGABEN IN BEZUG AUF DIE ANLEIHE	89
1.	Wertpapierkennnummer, International Securities Identification Number	89
2.	Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere	89
3.	Bedingungen des Angebots	89
a.	<i>Das Angebot</i>	89
b.	<i>Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität</i> ..	90
c.	<i>Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Emittentin</i>	90
d.	<i>Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über den Öffentlichen Abverkauf</i> ..	90
e.	<i>Zeichnungsanträge der Privatplatzierung</i>	91
f.	<i>Frist des öffentlichen Angebots</i>	91
g.	<i>Zuteilung</i>	91
h.	<i>Ausgabebetrag</i>	91
i.	<i>Zahlung Ausgabebetrag</i>	92
j.	<i>Begebung, Übernahme, Ergebnis des Angebots</i>	92
k.	<i>Zeitplan</i>	93
l.	<i>Lead Manager und Bookrunner</i>	93
m.	<i>Kosten im Zusammenhang mit dem Angebot</i>	93
n.	<i>Rendite</i>	93
o.	<i>Stabilisierungsmaßnahmen</i>	93
p.	<i>Angebots- und Verkaufsbeschränkungen</i>	94
4.	Einbeziehung in den Handel	94

5. Verbriefung	94
6. Clearing und Abwicklung	94
7. Zahlstelle.....	94
8. Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen	95
X. TREUHANDVERTRAG.....	T - 1
XI. IMMOBILIENBEWERTUNGSGUTACHTEN.....	I - 1
XII. FINANZINFORMATIONEN.....	F - 1
GEPRÜFTER EINZELABSCHLUSS DER GEWA 5 TO 1 GMBH & CO. KG FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2012 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR.....	F - 2
Bilanz	F - 3
Gewinn-und Verlustrechnung	F - 4
Anhang.....	F - 5
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	F - 8
GEPRÜFTER EINZELABSCHLUSS DER GEWA 5 TO 1 GMBH & CO. KG FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2013 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR.....	F - 9
Bilanz	F - 10
Gewinn-und Verlustrechnung	F - 11
Anhang.....	F - 12
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	F - 15
KAPITALFLUSSRECHNUNG VOM 01. JANUAR 2013 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013 UND 01. JANUAR 2012 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012	F - 16
Kapitaflussrechnungen	F - 17
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	F - 18
UNTERSCHRIFTENSEITE	U - 1

I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Zusammenfassungen bestehen aus Offenlegungspflichten, die als „Angaben“ bezeichnet werden. Diese Angaben sind in den Abschnitten A – E (A.1 – E.7) mit Zahlen gekennzeichnet.

Diese Zusammenfassung enthält alle Angaben, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten aufgenommen werden müssen. Da einige Angaben nicht angeführt werden müssen, können Lücken in der Zahlenfolge der Angaben bestehen.

Auch wenn eine Angabe aufgrund der Art von Wertpapieren und des Emittenten in der Zusammenfassung enthalten sein muss ist es möglich, dass Informationen bezüglich der Angaben nicht angegeben werden können. In diesem Fall wird in der Zusammenfassung eine kurze Beschreibung der Angabe gegeben und mit der Bezeichnung „entfällt“ vermerkt.

A Einleitung und Warnhinweise

A.1	Warnhinweise	<p>Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospekt einleitung verstanden werden. Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen.</p> <p>Ein Anleger, der wegen der in diesem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedsstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.</p> <p>Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.</p>
A.2	Zusätzliche Informationen in Bezug auf Finanzintermediäre	<p>Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Institute im Sinne von Art. 5 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere als Finanzintermediäre für die Zwecke des öffentlichen Angebots der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 im Großherzogtum Luxemburg, Deutschland und der Republik Österreich innerhalb der Angebotsfrist (17.03.2014 bis 02.03.2015) zu. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt.</p> <p>Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung verwendet.</p> <p>Falls ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.</p>

B Emittent

B.1	Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin	GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG
B.2	Sitz, Rechtsform, geltendes Recht, Land der Gründung	Die Emittentin hat ihren Sitz in Esslingen am Neckar und ist eine Kommanditgesellschaft in der Form der GmbH & Co. KG. Die Emittentin wurde in Deutschland errichtet und auf sie ist das deutsche Recht anwendbar.
B.4b	Trends	Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt für exklusive Wohnungen sowie ein

		Businesshotel mit voraussichtlich 3 Sternen in Fellbach bei Stuttgart sehr attraktiv ist. Das vorhandene Angebot deckt derzeit nach Analyse der Emittentin nicht die bestehende Nachfrage. Aufgrund der wirtschaftlichen und administrativen Bedeutung von Stuttgart und der Lage des geplanten GEWA Towers im Umfeld von Stuttgart mit sehr guter Verkehrsanbindung geht die Emittentin von einer guten Nachfrage trotz des beabsichtigten höheren Preissegments aus.																																	
B.5	Beschreibung der Gruppe und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	Die Emittentin gehört zur GEWA Gruppe, deren Inhaber Herr Michael Georg Warbanoff sowie seine Söhne Mark Georg Warbanoff und Niko Georg Warbanoff sind. Ihre jeweiligen Projekte führt die GEWA Gruppe in Projektgesellschaften mit dem Ziel der Haftungsabschirmung. Dementsprechend wurde für das Projekt GEWA Tower die Emittentin gegründet. Zwischen den jeweiligen Projektgesellschaften bestehen keine rechtlichen und wirtschaftlichen Beziehungen mit Ausnahme der Gesellschafterstruktur.																																	
B.9	Gewinnprognosen oder – schätzungen	Entfällt, da keine Gewinnprognose aufgenommen wird.																																	
B.10	Beschränkungen in Bestätigungsmerkmalen	Entfällt, da keine Einschränkung erteilt wurde.																																	
B.12	Ausgewählte Historische Finanzinformationen	<p>Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die GEWA. Für den 31.12.2012 und den 31.12.2013 sind sie den geprüften, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellten Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre endend zum 31.12.2012 und den 31.12.2013 entnommen worden.</p> <p>Soweit nicht anders angegeben, sind die Finanzinformationen für die GEWA in diesem Prospekt in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsrecht und dem Handelsgesetzbuch "HGB" erstellt worden. Sofern sie geprüft wurden, erfolgte die Prüfung nach §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Alle Angaben in Tausend Euro</th> <th>31.12.2013</th> <th>31.12.2012</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>geprüft</td> <td>geprüft</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Daten der Gewinn- und Verlustrechnung</td> </tr> <tr> <td>Umsatzerlöse</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Veränderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Gesamtleistung (Umsatzerlöse zuzüglich Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie anderen aktivierten Eigenleistungen)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Materialaufwand</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rohertrag (Gesamtleistung abzüglich Materialaufwand)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>in % der Gesamtleistung</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Personalaufwand</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Sonstige betriebliche Aufwendungen</td> <td>- 228</td> <td>- 115</td> </tr> </tbody> </table>	Alle Angaben in Tausend Euro	31.12.2013	31.12.2012		geprüft	geprüft	Daten der Gewinn- und Verlustrechnung			Umsatzerlöse	0	0	Veränderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	0	0	Gesamtleistung (Umsatzerlöse zuzüglich Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie anderen aktivierten Eigenleistungen)	0	0	Materialaufwand			Rohertrag (Gesamtleistung abzüglich Materialaufwand)	0	0	in % der Gesamtleistung	-	-	Personalaufwand	0	0	Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 228	- 115
Alle Angaben in Tausend Euro	31.12.2013	31.12.2012																																	
	geprüft	geprüft																																	
Daten der Gewinn- und Verlustrechnung																																			
Umsatzerlöse	0	0																																	
Veränderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	0	0																																	
Gesamtleistung (Umsatzerlöse zuzüglich Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie anderen aktivierten Eigenleistungen)	0	0																																	
Materialaufwand																																			
Rohertrag (Gesamtleistung abzüglich Materialaufwand)	0	0																																	
in % der Gesamtleistung	-	-																																	
Personalaufwand	0	0																																	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 228	- 115																																	

Sonstige betriebliche Erträge	9	12
in % der Gesamtleistung	-	-
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	0
auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	0	0
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0
Finanzergebnis	- 329	- 228
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 548	- 331
Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern	- 4	- 4
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	- 552	- 335
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	0	0
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	- 552	- 335
Alle Angaben in Tausend Euro	31.12.2013	31.12.2012
Daten der Bilanz	geprüft	geprüft
Bilanzsumme	7.070	6.022
Anlagevermögen	0	0
in % der Bilanzsumme	-	-
davon immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
davon Sachanlagen	0	0
davon Finanzanlagen	0	0
Umlaufvermögen	7.070	6.022
in % der Bilanzsumme	100,0	100,0
davon Vorräte	5.957	5.081
von den Vorräten abgesetzt: erhaltene Anzahlungen	0	0
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3	4
davon Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4	20
Eigenkapital / nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	-564	- 612
in % der Bilanzsumme	7,98	10,17
Rückstellungen	337	9
Verbindlichkeiten	6.733	6.013
davon gegenüber Kreditinstituten	4.651	3.848
Alle Angaben in Tausend Euro	31.12.2013	31.12.2012
Daten der Kapitalflussrechnung	geprüft	geprüft
Cash Flow	-556	- 333,3
aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.197	- 493,9

		aus der Investitionstätigkeit	0	0
		Weitere ausgewählte Finanzinformationen		
		Durchschnittliche Mitarbeiteranzahl / Geschäftsjahr	0	0
		<p>Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 weist die Emittentin als bilanziell überschuldet aus. Unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sind zusätzliche Sanierungsmaßnahmen nach der Bewertung des Abschlussprüfers kurzfristig nicht notwendig.</p> <p>Seit dem Datum des geprüften Jahresabschlusses zum 31.12.2013 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin ergeben.</p> <p>Entfällt. Seit dem 31.12.2013 bis zum Datum dieses Prospekts sind keine wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der GEWA eingetreten.</p>		
B.13	Für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevante Ereignisse aus der jüngsten Zeit	<p>Das sogenannte Fromm Areal, auf dem die Emittentin beabsichtigt, den GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung zu errichten, besteht aus mehreren Grundstücken zwischen Schorndorfer Straße / Bühlnstraße / Friedrich-List-Straße / Eberhardstraße in Fellbach bei Stuttgart.</p> <p>Die Emittentin ist bereits Eigentümerin von wesentlichen Projektgrundstücken (Flurstücke 2609, 2609/2 und 2609/3). Hinsichtlich der weiteren Projektgrundstücke hat die Emittentin jeweils einen Kaufvertrag mit der McDonald's GmbH und der Stadt Fellbach abgeschlossen. Diese Verträge stehen noch unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Baugenehmigung und die erste Teil-Baufreigabe bis zum 30.04.2014 erteilt werden. Die Emittentin geht nach eigener Einschätzung davon aus, dass diese Bedingung fristgerecht eintreten wird und damit der Erwerb der Grundstücke gesichert ist. Die Grundbuchdaten der Projektgrundstücke unterliegen noch Änderungen, bspw. durch Teilungen und Zuschreibungen.</p> <p>Die Emittentin beabsichtigt, diejenigen Flächen des Fromm Areals, die nicht für den GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung benötigt werden, an einen Projektentwickler zu verkaufen. Nach Einschätzung der Emittentin besteht bereits ein mit dem Projektentwickler final verhandelter Kaufvertrag, der im Wesentlichen entsprechend dem derzeitigen Verhandlungsstand noch im März 2014 abgeschlossen wird. Auf diesen Flächen sollen entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 05.03/6 „Gäuäcker“ vom 29.11.2007 Mehrgeschoßbauten um den GEWA Tower herum errichtet werden.</p> <p>Die Emittentin hat mit der Stadt Fellbach am 14.03.2008, zuletzt geändert am 23.12.2013 einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen (der „Durchführungsvertrag“). Gegenstand des Durchführungsvertrags sind das Vorhaben Hochhaus, Gesundheitshaus, weitere Wohngebäude, Parkgarage und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.</p> <p>Am 11.04.2013 wurde der Emittentin von der Stadt Fellbach als zuständiger Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung für den „Neubau 5 to 1, Neubau Medizinisches Dienstleistungszentrum (MDZ), Wohnturm, Wohnbebauung samt Parkgarage“ erteilt. Die Emittentin plant Änderungen gegenüber dem Planungsstand der Baugenehmigung vom 11.04.2013 in dem für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Teilbereich des Plangebiets (Teilbereich „Hotel“; „Gesundheitshaus“). Anstelle des Medizinischen Dienstleistungszentrums (MDZ) soll ein Businesshotel mit voraussichtlich 3 Sternen realisiert werden. In der Umrandungsbebauung soll zudem die zu bauende Quadratmeterzahl, z.B. durch weniger Geschosse oder eine geringere Ausdehnung des Gebäudes, reduziert werden. Die Stadt Fellbach hat mit Schreiben vom 28.02.2014 allgemein mitgeteilt, dass ein Hotel im gewerblichen Teil der Umrandungsbebauung des GEWA Tower nach derzeitiger Sach- und Rechtslage genehmigungsfähig ist.</p> <p>Zur Realisierung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung wurden neben der Emittentin die GEWA Tower GmbH & Co. KG und die GEWA MDZ GmbH & Co. KG als Schwestergesellschaften der Emittentin gegründet. Die Vermögen der GEWA Tower GmbH & Co. KG und der GEWA MDZ GmbH & Co. KG sind dem Vermögen der Emittentin mit Wirkung zum 31.12.2013, 24 Uhr angewachsen. Infolge dieser Anwachsung ist die Emittentin Vertragspartei der Kaufverträge über den Verkauf</p>		

		der Wohnungen des GEWA Towers und neben dem Generalunternehmervertrag für den GEWA Tower auch des Generalunternehmervertrags für die Umrandungsbebauung.
B.14	Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe	Siehe B5; Entfällt; solche Abhängigkeiten von anderen Unternehmen der Gruppe bestehen nicht.
B.15	Beschreibung der Haupttätigkeit des Emittenten.	<p>Die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG beabsichtigt, auf dem so genannten Fromm Areal in Fellbach bei Stuttgart den GEWA Tower mit ca. 107 m Höhe und 34 Etagen (einschließlich Erdgeschoss) einschließlich einer Umrandungsbebauung mit 3 bis 5 Geschossen zu entwickeln. Das Fromm Areal bezeichnet das Baugebiet zwischen Schorndorfer Straße / Bühlststraße / Friedrich-List-Straße / Eberhardstraße in Fellbach bei Stuttgart. Der GEWA Tower soll neben Wohnungen im GEWA Tower in der Umrandungsbebauung ein Businesshotel mit voraussichtlich 3 Sternen beherbergen. Fellbach grenzt dabei direkt an Stuttgart an und ist nach Ansicht der Emittentin sehr gut an Stuttgart angebunden. Die Region Stuttgart, zu der Fellbach gehört, ist das industrielle Kernland Baden-Württembergs und zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftszentren Europas. Der geplante GEWA Tower wird nach Ansicht der Emittentin bereits von weitem als Landmark den nördlichen Eingang nach Stuttgart signalisieren und einer der höchsten Wohntürme Deutschlands werden. Der Baustart für den GEWA Tower ist für Frühjahr/Sommer 2014 und die Fertigstellung derzeit für Sommer/Herbst 2016 geplant.</p> <p>Nach Ansicht der Emittentin verfügt er zudem über eine besondere, auskragende Architektur, bei der die Geschossbreite nach oben um rund 10 Meter gegenüber der Grundfläche ansteigt. Damit entsteht nach Einschätzung der Emittentin für die Wohnungen eine besondere Wirkung, da die höher oder tiefer liegenden Wohnungen aus der eigenen Etage praktisch nicht wahrnehmbar sind.</p> <p>Die Emittentin rechnet nach den derzeitigen Planungen und auf Basis der bereits abgeschlossenen Verträge mit dem Generalunternehmer mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von ca. € 61,5 Mio., wovon ca. € 2,4 Mio. zur Finanzierung von Vorleistungen und den Erwerb der Grundstücke in Form von Eigenmitteln (bestehend aus Kommanditkapital, Gesellschafterdarlehen und Darlehen durch mit der Emittentin verbundene Unternehmen) bereits investiert wurden.</p> <p>Laut dem Immobilienbewertungsgutachten vom 17.12.2013 (vgl. <i>Abschnitt XI</i>) wurde für den GEWA Tower bei Fertigstellung des GEWA Towers entsprechend den derzeitigen Planungen (mit Wohnungen und einem Businesshotel mit voraussichtlich 3 Sternen) ein Wert von € 66,5 Mio. ermittelt.</p> <p>Zum Zeitpunkt des Prospekts wurden bereits 28 Wohnungen mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.668,84 qm zu einem Verkaufspreis in Höhe von insgesamt € 12.421.203,57 durch notarielle Kaufverträge verkauft. Davon müssen 10 Kaufverträge im Hinblick auf Zahlungs- und Fälligkeitsregelungen noch angepasst werden. Für weitere Wohnungen sind Beurkundungen im Volumen von insgesamt 1.631,12 qm und einem Verkaufspreis von insgesamt € 10.342.150 zeitnah vereinbart und der Verkauf wird darüber hinaus weiter fortgesetzt werden.</p> <p>Hotel</p> <p>Für den Bereich der Umrandungsbebauung des GEWA Towers hat die Emittentin am 13.02.2014 mit der Nordic Hotels Düsseldorf GmbH, einem Unternehmen der Nordic Hotels AG, Kiel, einen Hotelmietvertrag über 20 Jahre mit Verlängerungsoptionen geschlossen.</p> <p>Wohnungen</p> <p>Im GEWA Tower sollen nach der derzeitigen Planung 65 großzügige</p>

		<p>Eigentumswohnungen mit nach Ansicht der Emittentin exklusiver Ausstattung auf insgesamt 10.336 qm entstehen, die mit individuellen Lebensräumen von ca. 60 bis 430 qm, eine großzügige Grundrissgestaltung ermöglichen. Die tatsächliche Anzahl ist abhängig von den Kundenwünschen hinsichtlich der einzelnen Wohnungen.</p> <p>Die Wohnungen sollen nach der derzeitigen Planung über größtenteils bodentiefe Fenster und Balkone verfügen und dadurch einen nach Ansicht der Emittentin für die Region einmaligen Blick über das Umfeld ermöglichen. Die oberen Wohnungen sollen nach den derzeitigen Planungen zudem über so genannte Skygärten verfügen, was Wintergärten hoch über den Dächern der Nachbarbebauung entspricht. Unter anderem sollen die Wohnungen über besondere Sicherheitskonzepte verfügen, wie z.B. einer ständig besetzten Lobby (Concierge) wie in einem Hotel.</p> <p>Da Fellbach und auch die übrigen Gemeinden im Umkreis über keine vergleichbaren Hochhäuser verfügen, ist die Emittentin der Ansicht, dass die Wohnungen über einen im Remstal herausstechenden Blick auf die Region, insbesondere auch die Wein- und Obstanbaugebiete verfügen.</p> <p>Kombiniert mit der Lage inmitten einer wirtschaftlich starken Region und guter Verkehrsanbindung sowohl nach Stuttgart als auch in den Rems-Murr-Kreis geht die Emittentin davon aus, dass sich die Wohnungen im obersten Preissegment von Fellbach und dem Remstal, aber teilweise auch der Region Stuttgart verkaufen lassen und auf eine hohe Nachfrage stoßen werden.</p>
B.16	Beteiligungen und Beherrschungsverhältnisse	<p>Gesellschafter der Emittentin sind als Kommanditisten Herr Michael Georg Warbanoff mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 500.000, Herr Mark Georg Warbanoff mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 9.000 und Herr Niko Georg Warbanoff mit einem Kommanditanteil von € 9.000. Weitere Gesellschafterin ist die GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH, diese ohne Kapitalanteil. Gesellschafter der Komplementärin sind ebenfalls Herr Michael Georg Warbanoff, Herr Niko Georg Warbanoff und Herr Mark Georg Warbanoff.</p>
B.17	Ratings	<p>Die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG wurden am 27.02.2014 von der Creditreform Rating AG mit dem Anleiherating „BBB“ bewertet. Die Creditreform Rating AG hat ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland. Die Creditreform Rating AG wurde am 18.05.2011 entsprechend der EU-Verordnung 1060/2009 (in der Fassung der Verordnung (EG) Nr. 513/2011, die "CRA-Verordnung") registriert. Eine aktuelle Liste der gemäß CRA-Verordnung registrierten Ratingagenturen kann auf der Internetseite der European Securities and Markets Authority (ESMA) unter http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs eingesehen werden.</p>

C Wertpapiere

C.1	Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere	Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen mit der Wertpapierkennnummer (WKN) A1YC7Y.
C.2	Währung der Wertpapieremission	Die Emission erfolgt in €.
C.5	Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit	Entfällt, da die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen nicht beschränkt ist.
C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte einschließlich	<p>Die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 gewähren ihren Inhabern das Recht, Zinszahlungen sowie bei Fälligkeit die Rückzahlung des Nennbetrags zu verlangen.</p> <p>Die angebotenen Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und über einen Treuhänder schuldrechtlich und dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche</p>

regulierten Markt	Richtlinie 2004/39/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21.04.2004 über Märkte für Finanzinstrumente. Eine Zulassung der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 zum Handel an einem regulierten Markt in diesem Sinne ist derzeit nicht beabsichtigt.
-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

D Risiken

D.2	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind.	
		Die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG ist allgemeinen operativen Risiken ausgesetzt. Die Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung auf dem sogenannten Fromm Areal in Fellbach bei Stuttgart könnte komplexer sein, als erwartet. Insbesondere könnten unerwartete und/oder höhere Risiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse mit mehr Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet.
		Bei der Emittentin bestehen Finanzierungsrisiken. Die Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung soll im Wesentlichen durch die Erlöse aus der 6,5 % Schuldverschreibung 2014/2018 und dem Abverkauf des Hotels und der Wohnungen finanziert werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über ausreichende Liquidität und/oder Finanzmittel für die Fertigstellung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung verfügt und/oder dass die Emittentin weitere oder alternative Finanzierungen benötigt und dafür schlechtere als die erwarteten Konditionen akzeptiert werden müssen.
		Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen, um die Verbindlichkeiten aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 zu bedienen und/oder insolvent werden. Die Emittentin hat dabei keinen weiteren Geschäftsbetrieb aus dem eventuelle Verluste und Zahlungsschwierigkeiten gedeckt werden können. Im Fall der Insolvenz besteht für die Anleger das Risiko, ihre Zahlungen auf Zinsen und die Rückzahlung später, nur teilweise oder gar nicht zu erhalten.
		Die Kosten für die Entwicklung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung könnten höher sein. Auch wenn die Emittentin einen Generalunternehmer mit der Errichtung des GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung beauftragt hat, können unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse, aber auch eigene fehlerhafte Projektplanungen auf Seiten der Emittentin, die Kosten für die Errichtung des GEWA Towers einschließlich Umrandungsbebauung erhöhen. Dies gilt insbesondere bei Insolvenz des Generalunternehmers und/oder Leistungen, die bewusst oder unbewusst nicht dem Generalunternehmer übertragen wurden. Zudem sind Änderungen bei der Ausführung und Umsetzung der Leistungen des Generalunternehmers aufgrund der seit Abschluss der Verträge mit dem Generalunternehmer im August 2012 geänderten Planung erforderlich, für die Kostenreduktionen noch verhandelt werden müssen. Diese Kosten sind für die Emittentin unter Umständen nicht kalkulierbar. Des Weiteren könnten Kostensteigerungen aufgrund Schlechtleistungen, von längeren Bauzeiten, Umweltschäden, wegen geänderter Rechtslage und/oder steuerlichen Rahmenbedingungen eintreten. Zudem können bei Bauverzögerungen Schadensersatzforderungen der Erwerber von Wohnungen und/oder des Hotelmieters drohen. Auch kann eine falsche Kostenkalkulation der Emittentin ein Grund für eine Kostensteigerung sein.
		Aufnahme von weiterem Fremdkapital. Die Emittentin könnte weitere Fremdfinanzierungen in Anspruch nehmen und daher mit den Anleihegläubigern gleichrangige Verpflichtungen eingehen, die über die Treuhandstruktur nur faktisch nachrangig sind. Der eventuelle Erlös aus Sicherheiten könnte, insbesondere wenn

		der GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung noch nicht fertig gestellt ist, nicht zu einer vollständigen Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger auf Zinsen und Rückzahlung führen.
		Es könnten Änderungen des Projektumfangs oder der -ausführung erforderlich sein. Es besteht das Risiko, dass Änderungen des Projekts erforderlich sind, insbesondere wenn die Wohnungen und das Hotel auf dem Markt nicht angenommen werden und/oder aufgrund der Voraussetzungen an öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere der Baugenehmigung für das Businesshotel. Dies kann zu Mehrkosten aber auch Imageschäden führen, die den Verkauf und die Vermietung beeinträchtigen.
		Sicherheiten für Dritte aus dem GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung. Andere Finanzierungsgeber und auch die Erwerber der Wohnungen und/oder der Flächen, auf denen das Businesshotel geplant ist, könnten Sicherheiten am Grundstück und/oder dem GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung unter anderem durch Grundschulden und Dienstbarkeiten erhalten bzw. haben diese bereits erhalten. So hat z.B. der Nachbar McDonald's GmbH ein eingeschränktes Restaurantverbot grundbuchrechtlich gesichert, das einen Restaurantbetrieb über die Bewirtung entsprechend dem derzeit geplanten Businesshotel mit 3 Sternen (Hotel Garni und Bistro) hinaus weitgehend untersagt. Im Fall der Verwertung von Sicherheiten, die als Sicherheiten für die Forderungen der Anleihegläubiger aufgrund der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 gewährt wurden, könnten die Erlöse dann nicht ausreichen, um die Forderungen der Anleihegläubiger vollständig zu erfüllen, da die Sicherheiten den Anleihegläubigern nicht mehr oder nicht uneingeschränkt zur Verfügung stehen.
		Technische Risiken insbesondere beim Hochhaus. Sofern die Emittentin und die von ihr einbezogenen Dienstleister die besonderen Anforderungen an Hochhäuser insbesondere hinsichtlich Statik, Klimatechnik, Brandschutz und Windlasten nicht erfüllen, Fehler auftreten, höhere Kosten entstehen, eine längere Bauzeit eintritt oder Qualitätsprobleme auftreten, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.
		Die Unternehmen und/oder Personen, die mit der Emittentin zusammenarbeiten, könnten dem Geschäftsbetrieb der Emittentin Schaden zufügen. Die involvierten Unternehmen und Personen wie z.B. Architekten, Ingenieure, Handwerker, Ausstatter, könnten dem Projekt und der Emittentin erheblichen Schaden zufügen.
		Schlechtleistungen von Bau- und Subunternehmern; Vertragsuntreue weiterer Vertragspartner. Bei der Ausführung der Verträge kann es zu Schlechtleistungen kommen, die zu finanziellen Einbußen, insbesondere Mehrkosten und Schadenersatzansprüchen, und zeitlich bedingten Nachteilen bei der Emittentin führen könnten, ohne dass diese Ansprüche gegen Dritte, insbesondere etwaige Regressansprüche durchsetzen kann.
		Erteilung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Beschränkungen. Die bereits erteilte Baugenehmigung vom 11.04.2013 und die Vereinbarungen mit der Stadt Fellbach erfassen nicht den derzeitigen Planungsstand mit einem Businesshotel und 3 bis 5 Geschossen bei reduzierter Quadratmeterzahl in der Umrandungsbebauung, so dass insoweit Änderungen erforderlich sind, auf die die Emittentin gegebenenfalls keinen Anspruch hat. Es besteht damit das Risiko, dass die Emittentin die geänderte oder neue Baugenehmigung nicht wie geplant und/oder nur mit nicht geplanten Beschränkungen und/oder Nebenbestimmungen erhält. Bei Verstößen gegen die in der Baugenehmigung derzeit bzw. zukünftig enthaltenen Nebenbestimmungen besteht das Risiko, dass die zuständige Behörde keine Baufreigabe erteilt oder die weitere Bauausführung untersagt. Die derzeitige bzw. künftige Baugenehmigung könnte zudem durch Dritte angefochten werden. Zudem können Streitigkeiten mit Behörden und/oder Nachbarn die Projektrealisierung zeitlich verzögern und/oder zu Mehrkosten führen und die Umsetzung des Projekts damit insgesamt gefährden. Dasselbe gilt für allgemeine Baustellenrisiken, beispielsweise Unfälle auf der Baustelle oder die Zerstörung bereits fertiggestellter

		Teile der baulichen Anlage durch Unglücksfälle wie Brand, Unwetter etc.
		Rücktrittsrecht der Stadt Fellbach vom Durchführungsvertrag. Es besteht das Risiko, dass die Stadt Fellbach vom Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.12.2013 zurücktritt und der GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung damit insgesamt nicht mehr realisiert werden kann, weil die Emittentin der Stadt keine oder keine vertragskonforme, harte Finanzierungsbestätigung bis zum 31.03.2014 vorlegt.
		Verkauf von nicht genutzten Flächen des Fromm Areals. Die Emittentin beabsichtigt, die bereits entwickelten, aber für den GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung nicht notwendigen Flächen des Fromm Areals einschließlich der Baugenehmigung an einen Projektentwickler zu veräußern, mit dem bereits ein aus ihrer Sicht final verhandelter Vertrag vorliegt. Es besteht jedoch das Risiko, die Veräußerung nicht durchgeführt wird. Sofern die Emittentin in diesem Fall nicht zeitnah einen anderen Erwerber für die nicht genutzten Flächen des Fromm Areals findet, würde sich dies negativ auf das Finanzierungskonzept der Emittentin auswirken. Für die Errichtung des GEWA Towers einschließlich Umrandungsbebauung benötigte Gelder würden nicht zur Verfügung stehen. Falls es der Emittentin nicht gelingt, die Kaufpreiszahlungen durch andere Finanzierungen zu kompensieren, können Bauverzögerungen oder ein Abbruch der Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.
		Das regulatorische Umfeld könnte sich verändern. Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung des GEWA Towers oder Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen.
		Es bestehen Risiken aus der Vertragsverletzung oder der Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen. Bei nicht ausreichender Beachtung der gültigen Rechtsnormen und Verträge durch die Emittentin und/oder Vertragspartner kann es zu Gerichtsprozessen und erheblichen Strafen sowie Reputationsverlusten kommen.
		Risiken im Zusammenhang mit Gewährleistungen aus dem Abverkauf von Teilen des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung. Beim Verkauf bzw. Vermietung der Wohnungen und des Hotels könnten Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden, ohne dass die Emittentin Regressansprüche gegen Dritte durchsetzen kann.
		Risiken aufgrund der Änderungen im Bauprojekt. Das Bauprojekt GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung wurde mehrfach geändert. Aufgrund der Vielzahl von Beteiligten, Anpassungen und Zusatzvereinbarungen können insofern Lücken und Unstimmigkeiten auftreten, insbesondere im Zusammenhang mit der Beschreibung des Bauprojekts und deren Verzahnungen. Es besteht das Risiko, dass solche Lücken und Unstimmigkeiten bestehen und nicht ausreichend durch Auslegung, die Geschäftsgrundlage und den Grundsatz von Treu und Glauben entsprechend den Interessen der Emittentin ausgelegt werden können. Die Emittentin könnte dann Ansprüche nicht wie beabsichtigt und/oder nur mit höherem Aufwand oder Kosten durchsetzen.
		Der Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen. Sofern ein nicht versichertes Risiko eintritt, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.
		Risiken hinsichtlich des Verkaufs des Hotels und Wohnungen. Der Verkauf des GEWA Towers könnte schwieriger sein, als erwartet. Soweit Kaufverträge bereits geschlossen sind, stehen diese unter aufschiebenden Bedingungen. Dies könnte die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 beeinträchtigen und es besteht das Risiko einer verspäteten Zahlung oder sogar eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen.
		Fehlerhafte Immobilienbewertung. Es ist nicht auszuschließen, dass dem Immobilienbewertungsgutachten vom 17.12.2013 falsche Annahmen zu Grunde liegen, eine fehlerhafte Beurteilung erfolgt ist oder die Faktoren unzureichend

		ermittelt wurden. Zudem kann sich die Immobilienbewertung auch nachträglich verändern. Eine Abweichung des tatsächlichen Wertes des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung von dem Wert des Gutachtens oder eine nachträgliche Veränderung des Wertes auf Grund anderer Umstände könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.
		<p>Risiken im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb. Die Emittentin leistet einen einmaligen Zuschuss für die Beschaffung der Hotelausstattung. Es besteht das Risiko, dass die von der Emittentin gewährten Mittel nicht nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit eingesetzt werden und die Qualität und (Gäste-)Anmutung der Ausstattung hinter dem von der Emittentin gewährten Zuschuss zurückbleibt.</p> <p>Sofern die Emittentin eine Verzögerung der Übergabe des Hotels zu vertreten hätte, besteht das Risiko der Inanspruchnahme auf Zahlung hoher Vertragsstrafen und/oder dass die Mieterin den Mietvertrag kündigt oder einen Rücktritt erklärt und die Emittentin trotz einem möglicherweise fast fertiggestellten Hotel keine Mieteinnahmen erzielt. Zudem besteht das Risiko, dass die Hotelmietlerin im Falle der Nichterteilung der Baugenehmigung oder bei Verzögerungen im Genehmigungsverfahren den Rücktritt von dem Hotelmietvertrag erklärt.</p> <p>Des Weiteren könnte sich nach dem Abschluss des Mietvertrags herausstellen, dass die Bonität des Hotelmieters schlecht ist oder sich verschlechtert. Zahlungen des Mieters könnten teilweise oder ganz ausbleiben und es besteht das Risiko, dass sich kein Erwerber für das Hotel findet oder dieses nur zu einem niedrigeren Preis veräußert werden kann.</p>
		<p>Es bestehen Risiken hinsichtlich des Erwerbs und Verkaufs von Grundstücken. Die Emittentin ist bereits Eigentümerin wesentlicher Projektgrundstücke. Sie hat für die übrigen Projektgrundstücke Kaufverträge mit der McDonald's GmbH und der Stadt Fellbach geschlossen. Diese Verträge sind jedoch noch nicht vollständig wirksam. Außerdem sind Rücktrittsrechte vereinbart. Sofern die Emittentin die Grundstücke nicht erwerben kann oder die Verträge infolge Rücktritts rückabgewickelt würden, könnte das Projekt nicht wie geplant realisiert werden.</p>
		<p>Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft insgesamt entsprechend wesentlich nachteilig beeinflussen.</p>
		<p>Das Risikomanagementsystem der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen. Das Risikomanagementsystem könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen oder versagen und Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Emittentin nicht schnell genug erkannt werden.</p>
		<p>Die Emittentin könnte ohne operative Geschäftsführung sein. Sofern beide operativen Geschäftsführer, Herr Michael Georg Warbanoff und Herr Mark Georg Warbanoff, ausfallen, verfügt die Emittentin über keine Personen, die in der Lage sind, die Planung und Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung operativ umzusetzen.</p>
		<p>Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Terrorismus, alte Blindgänger oder sonstige Ereignisse nicht versicherbarer höherer Gewalt auftreten. Jedes dieser Ereignisse kann dazu führen, dass die Errichtung des GEWA Towers nicht, erst später und/oder zu höheren Kosten fertig gestellt werden kann und sogar zur Insolvenz der Emittentin führen.</p>
		<p>Es könnten Umweltrisiken und Altlasten bestehen. Es besteht das Risiko, dass Altlasten gefährliche Stoffe, Kampfmittel oder Umweltschäden auf dem Grundstück für den GEWA Tower bestehen. Durch weitere Umweltschäden könnten Schäden insbesondere an angrenzenden Liegenschaften oder der Umwelt verursacht werden. Zudem könnten Wasserhaltungsarbeiten in der Baugrube das Grundwasser</p>

		gefährden. Die Emittentin könnte wegen der Pflicht zur Beseitigung dieser Altlasten einer hohen Kostenlast sowie Schadensersatzansprüchen Dritter ausgesetzt sein, ohne dass Rückgriffsansprüche gegen die Veräußerer des Grundstücks für den GEWA Tower oder Verursacher der Schäden bestehen bzw. durchsetzbar sind. Die Umweltschäden könnten daher die finanzielle Lage der Emittentin und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 erheblich beeinträchtigen.
		Abhängigkeit von qualifizierten Fachkräften und Beratern. Sofern qualifizierte Mitarbeiter sowie externe qualifizierte Berater nicht zu marktgerechten Vergütungen zur Verfügung stehen, ist die erfolgreiche Umsetzung des Projekts GEWA Tower beeinträchtigt und gefährdet. Sofern externe Berater und/oder auch qualifizierte Fachkräfte Risiken fehleinschätzen oder übersehen, könnte dies zu höheren Kosten und insbesondere auch Verzögerungen führen.
		Sicherheiten könnten nicht oder nicht bestandskräftig bestellt, nicht verwertet werden oder zu keinen oder nicht ausreichenden Erlösen führen. Es besteht das Risiko, dass die als Sicherheit der Anleger bestellten bzw. im Laufe des Verkaufsprozesses verbleibenden, vom Treuhänder verwalteten Sicherheiten nicht rechtsbeständig sind und/oder der durch die Verwertung eingenommene Betrag nicht zur Deckung der Zins- und Rückzahlungsansprüche ausreicht. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann dabei eintreten, wenn so nicht ausreichend Mittel zur Verfügung stehen und die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Forderungen erhalten.
		Pflichtverletzung und Fehlentscheidungen des Treuhänders. Es besteht das Risiko, dass der Treuhänder seine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verletzt, und/oder der Treuhänder risikoreichere Anlagemethoden wählt als nach dem Treuhandvertrag erlaubt oder eine solche sich als risikobehaftet herausstellt, so dass die angelegten Mittel ganz oder teilweise verloren gehen. Dies kann zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder für seine Pflichtverletzungen – auch aufgrund Haftungsbegrenzungen – nicht oder nicht in vollem Umfang haftet oder entsprechende Ansprüche gegen diesen nicht durchsetzbar sind.
		Insolvenzrisiko des Treuhänders. Im Fall der Insolvenz des Treuhänders könnten die von diesem für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Gelder auf Treuhandkonten sowie Sicherheiten nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen.
D.3	Zentrale Angaben zu zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind.	
		Es gab vor der Begebung keinen Markt für die Schuldverschreibungen, und es gibt keine Gewissheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln wird oder dass ein solcher Markt, sofern er entsteht, fortbestehen wird. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass ein Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen nicht oder nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktpreis verkaufen kann.
		Die Begebung weiterer Anleihen könnte sich nachteilig auf deren Marktwert auswirken. Sollten nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen begeben werden, könnte dies zur Folge haben, dass die bisher emittierten Schuldverschreibungen aufgrund des damit verbundenen größeren Angebots einen geringeren Marktwert haben.
		Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte infolge von Änderungen des Marktzinses und des Ratings fallen. In der Folge könnten die Inhaber der Schuldverschreibungen eine geringere Rendite erhalten als erwartet.
		Die Rendite der Anleihe könnte geringer sein als von den Anlegern erwartet. Sofern die Emittentin von ihrem vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch macht,

		könnten die Anleihegläubiger eine Rendite über einen geringeren Zeitraum als erwartet erhalten.
		Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust kommen. Die hier angebotene Anleihe unterliegt keiner etwa für Banken gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Dies kann im Insolvenzfall für den Anleihegläubiger den Totalverlust seiner Anlage bedeuten.
		Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen. Ein Anleger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat, und hierdurch Rechte aus den Schuldverschreibungen, wie zum Beispiel Sicherheitenrechte, gegen seinen Willen verlieren kann.
		Die rechtliche Stellung der Anleihegläubiger ist nicht mit der eines Gesellschafters vergleichbar. Anleger besitzen keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen. Die Schuldverschreibungen vermitteln insbesondere keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung.

E Angebot

E.2b	Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse	<p>Der Emissionserlös in Höhe von voraussichtlich netto € 33 Mio. (nach Abzug der Kosten) soll dazu verwendet werden, um den GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung auf dem sogenannten Fromm Areal in Fellbach bei Stuttgart, und zwar zwischen der Schorndorfer Straße / Friedrich-List-Straße / Eberhardstraße und Bühlstraße zu errichten.</p> <p>Dabei sollen zunächst Vorfinanzierungen wie folgt zurückgeführt und Zinsen hinterlegt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Betrag in Höhe von voraussichtlich € 4.625.447,60 zuzüglich Zinsen und Kosten. soll genutzt werden, um das Darlehen der MERKUR BANK KGaA zurückzuzahlen. In deren Folge würden die erstrangigen Grundschulden über einen Betrag in Höhe von insgesamt € 8.816.000,00 auf den Grundstücken der Emittentin für den GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung zugunsten der MERKUR BANK KGaA frei werden und sollen anschließend gelöscht werden. - Weiterhin soll ein Betrag in Höhe der Zinsen auf die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018, der am 24.03.2015 und am 24.03.2016 zu zahlen ist, beim Treuhänder verbleiben. <p>Die weiteren Erlöse sollen dazu verwendet werden, den GEWA Tower mit Wohnungen und dem geplanten Businesshotel in der Umrandungsbebauung zu errichten. Eine detaillierte Aufschlüsselung auf die Gewerke für die Errichtung des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung ist dabei nicht möglich, zumal die Emittentin einen Generalunternehmer beauftragt hat. Der Verwendungszweck umfasst auch Kosten für den Erwerb von Grundstücken, Zahlungen an Projektpartner einschließlich Provisionen, Auftragnehmer und Gutachter, Kosten und Mittel für Umbauten angrenzender Straßen und die McDonald's GmbH, zu denen die Emittentin verpflichtet ist, eventuelle Pre-Opening-Zahlung an den Hotelmieter, Maklerkosten sowie voraussichtlich die Beschaffung der Betriebsausstattung des Hotels (Einrichtungsgegenstände und Inventar) sowie die laufende Geschäftsführung der Emittentin.</p>
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen	<p>Gegenstand dieses Prospekts sind Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu € 35 Mio., die wie folgt angeboten werden sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG (die „Zeichnungsfunktionalität“), deren Nutzung beantragt wurde. Anleger, die Zeichnungsanträge stellen möchten, müssen über ihre jeweilige Depotbank bindende Zeichnungsanträge für die Schuldverschreibungen stellen. (ii) über die Emittentin. Die Anleger können bei der Emittentin unter

<http://www.gewa-tower.de/anleihe> dafür Zeichnungsanträge erhalten. Der Zeichnungsantrag muss über das Internetportal an die Emittentin geschickt werden.

(iii) über die Annahme von Erwerbsangeboten im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse nach Aufnahme des Handels der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 nach freiem Ermessen durch die Emittentin über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin („**Öffentlicher Abverkauf**“).

(iv) eine Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren insbesondere in Deutschland, Österreich, Luxemburg, Frankreich und der Schweiz und außerhalb Luxemburgs, Österreichs und Deutschlands auch nicht qualifizierte Investoren, die von der equinet Bank AG als Lead Manager und Bookrunner in der Regel mit Abwicklung über die Zahlstelle durchgeführt wird (die „**Privatplatzierung**“).

Die Angebote nach lit. (i), (ii) und (iii) nachfolgend auch die „**Öffentlichen Angebote**“.

Der **Ausgabebetrag** für die Schuldverschreibungen im Öffentlichen Angebot entspricht

- (i) bis zu deren Einbeziehung zum Handel in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen; und
- (ii) nach deren Einbeziehung zum Handel in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse
 - im Öffentlichen Angebot über die Emittentin dem im elektronischen Handelssystem XETRA ermittelten Schlusskurs am Vortag der Zeichnung durch den Anleger (der „**Börsenpreis**“) zuzüglich Stückzinsen.
 - im Öffentlichen Abverkauf dem im elektronischen Handelssystem XETRA ermittelten jeweils auf das Verkaufsgeschäft anwendbaren Kurs zuzüglich Stückzinsen.

Der Ausgabebetrag ist bei einer Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität und dem Öffentlichen Abverkauf nach Zuteilung bzw. Annahme Zug um Zug gegen Lieferung der Schuldverschreibungen zu zahlen, bei einer Zeichnung bei der Emittentin 5 Bankarbeitstage nach Zeichnung.

Die **Fristen der Öffentlichen Angebote** betragen grundsätzlich:

- (i) über die Zeichnungsfunktionalität vom 17.03.2014 bis 21.03.2014, 12 h
- (ii) über die Emittentin vom 17.03.2014 bis 02.03.2015
- (iii) mittels des Öffentlichen Abverkaufs von der Aufnahme des Handels an der Frankfurter Wertpapierbörse bis zum 02.03.2015.

Die Emittentin ist berechtigt, die vorgenannten Angebotsfristen abzukürzen.

Das vorliegende Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in **Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland und in Österreich**. Ein Angebot von Schuldverschreibungen findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan nicht statt.

Im Rahmen einer Privatplatzierung haben qualifizierte Investoren, und außerhalb Luxemburgs, Österreichs und Deutschlands auch nicht qualifizierte Investoren, voraussichtlich zudem die Möglichkeit, während der Angebotsfrist gegenüber der Emittentin Zeichnungsanträge abzugeben. Der Erwerb für bzw. durch diese Investoren erfolgt im Wesentlichen entsprechend den Regelungen und Konditionen, die mit den jeweiligen qualifizierten Investoren vereinbart werden.

Die Emittentin hat noch keine Festlegungen für die Zuteilung getroffen. Derzeit ist beabsichtigt, die Zeichnungen jeweils nach dem Tag des Eingangs der Zeichnungserklärung priorisiert zuzuteilen. Insbesondere ab Aufnahme des Handels behält sich die Emittentin vor, Zeichnungsanträge nicht anzunehmen und nicht zuzuteilen.

Die Emittentin ist berechtigt, nach ihrem freien Ermessen einzelne

		<p>Zeichnungsanträge zu kürzen oder einzelne Zeichnungsanträge zurückzuweisen. Eine Reduzierung der Zeichnung seitens des Anlegers nach Zeichnung ist nicht möglich.</p> <p>Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge, die über das Öffentliche Angebot über die Emittentin gestellt werden, bei der Zuteilung erst zu berücksichtigen, wenn der Ausgabebetrag bei der Emittentin eingegangen ist.</p> <p>Sofern bis zum 21.03.2014 nicht mindestens € 30 Mio. gezeichnet wurden, wird die Emittentin die Emission abbrechen. Im Fall eines Abbruchs wird die Emittentin keine Zuteilungen vornehmen und erfolgte Zuteilungen rückabwickeln. Die Emittentin wird einen Abbruch entsprechend § 11 der Anleihebedingungen am Folgetag eines Abbruchs mitteilen.</p> <p>Anleger erhalten die Zuteilungsmitteilung durch Verkauf bzw. Begebung und Übertragung. Sofern und soweit Zeichnungsanträge endgültig nicht zugeteilt wurden, wird die Emittentin die Anleger entsprechend den Angaben im Zeichnungsantrag innerhalb von 15 Bankarbeitstagen (Frankfurt) nach Abschluss der Zuteilung informieren.</p> <p>Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann, sofern der Mindestbetrag in Höhe von € 30 Mio. bis zum 21.03.2014 erreicht wurde.</p>
E.4	Für die Emission wesentliche Interessen, einschließlich Interessenkonflikte	<p>Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Emittentin bzw. Komplementärin GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission. Im Fall der erfolgreichen Emission und Ablösung von Krediten der Emittentin bei der MERKUR Bank KGaA werden Sicherheiten frei, die die Gesellschafter-Geschäftsführer persönlich bzw. aus ihrem privaten Vermögen gestellt haben. Durch die Emission wird zudem die Errichtung des GEWA Towers der Emittentin ermöglicht werden.</p> <p>Die Berater für die Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018, einschließlich der Unternehmensberaterin SCALA Corporate Finance GmbH, die Finanzintermediäre und die Zahlstelle haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung (vgl. Emissionskosten) abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.</p> <p>Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht darüber hinaus nicht.</p>
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin in Rechnung gestellt werden	Entfällt, da keine solchen Ausgaben den Anleihegläubiger in Rechnung gestellt werden.

II. RISIKOFAKTOREN

Potenzielle Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen markt- und branchenspezifischen sowie unternehmensspezifischen Risiken in Bezug auf die Emittentin und in Bezug auf die Schuldverschreibungen ausgesetzt. Potenzielle Anleger sollten daher vor der Entscheidung über den Kauf der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen der Emittentin die nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren und die übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der im Folgenden dargestellten markt- und branchenspezifischen und/oder unternehmensspezifischen Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Diese Auswirkungen könnten auch die Wertentwicklung der Schuldverschreibungen und die Fähigkeit der Emittentin zur Zahlung von Zinsen oder zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen in erheblichem Maße negativ beeinflussen. Anleger könnten hierdurch ihr in die Schuldverschreibungen investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren. Die nachfolgend aufgeführten Risiken könnten sich zudem rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Emittentin ausgesetzt ist. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Emittentin aus heutiger Sicht nicht bekannt sind oder als nicht wesentlich eingeschätzt werden, könnten ebenfalls die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und sich negativ auf die Wertentwicklung der Schuldverschreibungen auswirken.

Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren stellt weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Bedeutung und Schwere der darin genannten Risiken oder das Ausmaß potenzieller Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin dar. Die genannten Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen.

Risiken in Bezug auf die Emittentin

Die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG ist allgemeinen operativen Risiken ausgesetzt.

Die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG beabsichtigt, 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 34-geschossiges Hochhaus (einschließlich Erdgeschoss) mit 2 Untergeschossen mit ca. 107 m Höhe (der „**GEWA Tower**“) und einer umrahmenden Bebauung (die „**Umrandungsbebauung**“) mit dem Namen GEWA Tower zu errichten. Die Emittentin plant, dass der GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung Wohnungen und ein Businesshotel beherbergen soll. Die weitere Planung, Umsetzung der Planung und Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung könnte komplexer sein, als erwartet. Insbesondere könnten unerwartete und/oder höhere Risiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse, insbesondere an den Schnittstellen zu und unter den Dienstleistern sowie Abstimmungen mit Vertragspartnern, Behörden einschließlich der Stadt Fellbach und Nachbarn mit mehr Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet. Solche allgemeinen Risiken könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Bei der Emittentin bestehen Finanzierungsrisiken.

Die Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung soll im Wesentlichen durch die Erlöse aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 und dem Verkauf der Wohnungen und des geplanten Hotels finanziert werden. Die Erlöse aus dem Verkauf der Wohnungen werden dabei weitgehend erst nach Erfüllung der Voraussetzungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) an die Emittentin ausgezahlt werden. Die Erlöse aus dem Verkauf des geplanten Hotels könnten sogar erst nach Fertigstellung des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung an die Emittentin geleistet werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin aufgrund der Erlöse aus der Emission der 6,5 %

Schuldverschreibungen 2014/2018, den erfolgten Verkäufen und daraus resultierenden Zahlungen entsprechend der MaBV nicht über ausreichende Liquidität und/oder Finanzmittel für die fertige Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung, insbesondere entsprechend den derzeitigen Planungen und Zahlungsverpflichtungen verfügt.

Es besteht zudem das Risiko, dass die Emittentin weitere oder alternative Finanzierungen insbesondere aufgrund fehlender Liquidität und/oder Verkäufen und/oder Mehrkosten benötigt, um den GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung fertig zu stellen und dafür schlechtere als die erwarteten Konditionen akzeptiert werden müssen. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und auch negative Auswirkungen auf die Zahlung von Zinsen und die Rückzahlung der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 haben.

Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen, um die Verbindlichkeiten aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 zu bedienen und/oder insolvent werden.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin insolvent wird und/oder die Forderungen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 nicht bedienen kann. Dies kann insbesondere eintreten, wenn die Kosten für die Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung und/oder Gewährleistungsansprüche höher sind als erwartet, kalkulierte Finanzierungspuffer überschritten werden und/oder erwartete Erlöse aus dem Verkauf und/oder der Vermietung nicht, nicht in geplanter Höhe oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erzielt werden können. Dies kann sowohl zu einer Zahlungsunfähigkeit als auch Überschuldung führen. Die Emittentin hat dabei keinen weiteren Geschäftsbetrieb aus dem eventuelle Verluste und Zahlungsschwierigkeiten gedeckt werden können. Im Fall der Insolvenz besteht für die Anleger trotz der gewährten Sicherheiten das Risiko, ihre Zahlungen auf Zinsen, soweit diese nicht beim Treuhänder hinterlegt sind, und zwar für die Zahlungstermine 24.03.2015 und 24.03.2016, und die Rückzahlung später, nur teilweise oder gar nicht zu erhalten.

Die Kosten für die Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung könnten höher sein.

Auch wenn die Emittentin einen Generalunternehmer mit der Errichtung des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung beauftragt hat, können unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse aber auch eigene fehlerhafte Projektplanungen auf Seiten der Emittentin die Kosten für die Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung erhöhen. Dies gilt insbesondere bei Insolvenz des Generalunternehmers und/oder Leistungen, die bewusst oder unbewusst nicht dem Generalunternehmer übertragen wurden. Zudem sind Änderungen bei der Ausführung und Umsetzung der Leistungen des Generalunternehmers aufgrund der seit Abschluss der Verträge mit dem Generalunternehmer im August 2012 geänderten Planung erforderlich und zwar vor allem aufgrund der Planung des Businesshotels an Stelle des Medizinischen Dienstleistungszentrums in der Umrandungsbebauung, für die Kostenanpassungen- und -reduktionen noch verhandelt werden müssen. Diese Kosten sind für die Emittentin unter Umständen nicht kalkulierbar.

Höhere Kosten können zudem anfallen, weil beauftragte Unternehmen nicht sorgfältig gearbeitet haben. Auch wenn der Emittentin grundsätzlich Nachbesserungs- und Schadensersatzansprüche gegen beauftragte Unternehmen bei mangelhafter Leistung zustehen, könnten diese Ansprüche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzbar sein, so dass die Emittentin Kosten der Mängelbeseitigung oder der Verzögerung bei der Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung selbst zu tragen hat.

Des Weiteren könnten Kostensteigerungen aufgrund von Umweltschäden, wegen geänderter Rechtslage, Einwänden Dritter insbesondere von Nachbarn und/oder Bürgerinitiativen, steuerlichen Rahmenbedingungen und/oder wegen der Nichterteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen eintreten.

Ebenso könnten die Kosten aufgrund einer längeren Bauzeit, notwendiger Bauunterbrechungen und/oder wegen zusätzlicher Arbeiten erheblich steigen. Eine Baustelle dieser Größe erfordert eine umfangreiche Logistik. Sofern es dabei zu Veränderungen oder Verzögerungen kommt, könnte sich dies in Mehrkosten und/oder geringeren Einnahmen bei der Vermietung und/oder dem Verkauf niederschlagen.

Sofern es zu Verzögerungen bei einzelnen Bauabschnitten kommt, könnte dies weitreichende Folgewirkungen auf das gesamte Projekt haben. Zudem können bei Bauverzögerungen Schadensersatzforderungen der Erwerber von Wohnungen und/oder des Hotels bzw. des Hotelmieters drohen. Auch kann eine falsche Kostenkalkulation der Emittentin ein Grund für eine Kostensteigerung sein. Diese Kostensteigerung könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen.

Aufnahme von weiterem Fremdkapital.

Die Emittentin ist beschränkt, die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 aufzustocken, jedoch nicht darin, weiteres Kapital aufzunehmen. Sie könnte damit mit den Anleihegläubigern gleichrangige Verpflichtungen eingehen, auch wenn dies über die Treuhand- und Sicherheitenstruktur der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 nur faktisch nachrangig ist. Dies könnte dazu führen, dass die Gesellschaft in wirtschaftlichen Schwierigkeiten mehr Verbindlichkeiten ausgleichen muss und sich die Quote und Aussichten der Anleihegläubiger verringern, Zinsen zu erhalten oder Rückzahlungen auf die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 zu erhalten. Der eventuelle Erlös aus Sicherheiten könnte, insbesondere wenn der GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung noch nicht fertig gestellt ist, dabei nicht zu einer vollständigen Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger auf Zinsen und Rückzahlung führen.

Es könnten Änderungen des Projektumfangs oder der Projektausführung erforderlich sein.

Die Emittentin plant derzeit, in der Umrandungsbebauung des GEWA Tower ein Businesshotel mit 3 Sternen sowie im GEWA Tower nach ihrer Einschätzung exklusive Wohnungen zu errichten. Es besteht das Risiko, dass insofern Änderungen erforderlich sind, insbesondere wenn die Wohnungen und das Businesshotel auf dem Markt nicht oder nicht vollständig angenommen werden und/oder die geplanten Standards nicht erfüllt werden können und/oder weil Erwerber Änderungen bei den Wohnungen und/oder dem Businesshotel durchsetzen, z.B. die Zusammenlegung oder Änderungen von Wohnungen, und/oder um die öffentlich-rechtliche Anforderungen einschließlich hinsichtlich Nutzung, Bauhöhe- und Ausgestaltung zu erfüllen. Ebenso können Änderungen am Businesshotel oder der Nutzung in der Umrandungsbebauung notwendig sein, um dafür die notwendigen Genehmigungen für die Errichtung und den Betrieb zu erhalten. Solche Änderungen können zu Mehrkosten aber auch Imageschäden sowie Einnahmeausfällen führen, die wiederum Auswirkungen auf die Möglichkeiten haben können, die Wohnungen und den gewerblichen Bereich zu verkaufen bzw. zu vermieten. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Sicherheiten für Dritte aus dem GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung.

Andere Finanzierungsgeber und auch die Erwerber der Wohnungen und/oder der Umrandungsbebauung, in der das Businesshotel geplant ist, könnten Sicherheiten unter anderem durch Grundschulden und Dienstbarkeiten erhalten bzw. haben diese bereits erhalten; dies ist teilweise nach der Makler- und Bauträgerverordnung verpflichtend und nach dem Treuhandvertrag vom 03.03.2014 unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. So hat der Nachbar McDonald's GmbH ein eingeschränktes Restaurantverbot grundbuchrechtlich gesichert, das einen Restaurantbetrieb über die Bewirtung entsprechend dem derzeit geplanten Businesshotel mit 3 Sternen (Hotel Garni und Bistro) hinaus weitgehend untersagt. Soweit solchen Erwerbern Eigentums- und Sicherheitenrechte gewährt werden, oder Dienstbarkeiten, Baulasten oder sonstige Nutzungsrechte eingeräumt werden, stehen die entsprechenden Gegenwerte nicht, oder nicht unbeschränkt den Anlegern als Sicherheit zur Verfügung. Im Fall der Verwertung von Sicherheiten, die als Sicherheiten für die Forderungen der Anleihegläubiger aufgrund der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 gewährt wurden,

könnten die Erlöse dann nicht ausreichen, um die Forderungen der Anleihegläubiger vollständig zu erfüllen.

Technische Risiken insbesondere beim Hochhaus.

Der GEWA Tower soll über 34 Etagen (einschließlich Erdgeschoss) mit ca. 107 m Höhe verfügen. Solche Hochhäuser stellen besondere Anforderungen an die technische Errichtung und Ausführung, insbesondere hinsichtlich Statik, Klimatechnik, Windlasten und Brandschutz. Sofern die Emittentin und die von ihr einbezogenen Dienstleister diese Anforderungen nicht erfüllen, die erstellten Gutachten fehlerhaft sind, Fehler auftreten, höhere Kosten entstehen, eine längere Bauzeit eintritt und/oder Qualitätsprobleme auftreten, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Die Unternehmen und/oder Personen, die mit der Emittentin zusammenarbeiten, könnten dem Geschäftsbetrieb der Emittentin Schaden zufügen.

Neben der Emittentin gibt es eine Reihe weiterer Beteiligter bei der Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung. Diese mitinvolvierten Unternehmen und Personen wie z.B. Architekten, Ingenieure, Handwerker, Ausstatter, könnten dem Projekt erheblichen Schaden zufügen. Dies kann vorsätzlich, durch Fahrlässigkeit und/oder Misswirtschaft, Unfall, etc. geschehen. Dies kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Schlechtleistungen von Bau- und Subunternehmern; Vertragsuntreue weiterer Vertragspartner.

Die Emittentin hat zur Umsetzung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung einen Generalunternehmer mit der schlüsselfertigen Errichtung beauftragt. Für weitere Arbeiten, insbesondere im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des Fromm Areals, könnten weitere Unternehmen beauftragt werden. Bei der Ausführung der Verträge kann es zu Schlechtleistungen kommen, die zu finanziellen Einbußen und zeitlich bedingten Nachteilen bei der Emittentin führen könnten. Insbesondere könnte die Emittentin von Dritten, zum Beispiel Käufern oder Mietern, für Schäden der Bau- und Subunternehmer in Anspruch genommen werden. Es besteht dabei die Gefahr, dass Ansprüche gegen Dritte, insbesondere etwaige Regressansprüche gegen den Generalunternehmer, aber auch gegen andere Bau- und Subunternehmer, nicht durchsetzbar sind, zum Beispiel weil diese bereits verjährt sind, der Anspruchsgegner insolvent oder vertragsbrüchig ist. Insoweit trägt die Emittentin das Risiko eines nicht vertragsgemäßen Verhaltens sowie das Insolvenzrisiko ihrer Vertragspartner. Es besteht die Gefahr, dass daneben auch kein Anspruch aus einer etwaigen Gewährleistungsbürgschaft in Betracht kommt, wenn diese nichtig oder ausgelaufen ist. Des Weiteren könnten durch Schlechtleistungen von Bau- und Subunternehmern auch hohe Gutachterkosten über das Vorliegen von Mängeln und das Verschulden der Mängel verursacht werden. Daneben könnten der GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung aufgrund einer Insolvenz von Vertragspartnern oder Streitigkeiten mit diesen erst verspätet oder gar nicht fertig gestellt werden, so dass es einer neuen Beauftragung eines weiteren Unternehmens bedürfte. Hierdurch würden erhebliche Mehrkosten entstehen, da aufgrund der Insolvenz kein Regress genommen werden könnte.

Bei einer verspäteten oder fehlenden Fertigstellung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung könnten Investoren und Mieter von einem geplanten Vertragsschluss Abstand nehmen oder eventuell bestehende Rücktrittsrechte ausüben. Ergänzend dazu können diese eventuell auch Schadensersatzansprüche geltend machen. Zudem könnte ein neuer Mieter des Hotels Anpassungen fordern, die zu Mehrkosten führen. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Die notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen könnten nicht erteilt werden und/oder Beschränkungen vorliegen.

Die Emittentin benötigt zur Realisierung des Bauvorhabens öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen. Am 11.04.2013 wurde der Emittentin von der Stadt Fellbach als zuständiger Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung für den „Neubau 5 to 1, Neubau Medizinisches Dienstleistungszentrum (MDZ), Wohnturm,

Wohnbebauung samt Parkgarage“ erteilt. Die Baugenehmigung enthält zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen des maßgebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 05.03/6 „Gäuäcker“ vom 29.11.2007 und Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Darüber hinaus enthält die Baugenehmigung vom 11.04.2013 zahlreiche Nebenbestimmungen, die vor bzw. bei der Bauausführung zu beachten sind. Sofern die Emittentin neben den Wohnungen ausschließlich oder zudem ein Hotel und mit 3 bis 5 Geschossen bei reduzierter Quadratmeterzahl in der Umrandungsbebauung realisieren möchte, ist eine Änderung der Baugenehmigung oder die Erteilung einer neuen Baugenehmigung erforderlich. Auch wenn die Stadt Fellbach mit Schreiben vom 28.02.2014 allgemein erklärt hat, dass ein Hotel anstelle des Medizinischen Dienstleistungszentrums in der Umrandungsbebauung weiterhin auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 05.03/6 „Gäuäcker“ vom 29.11.2007 und entgegen dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.12.2013 (der **„Durchführungsvertrag“**) zwischen der Stadt Fellbach und der Emittentin genehmigungsfähig ist, besteht das Risiko, dass die neue Baugenehmigung bzw. die Änderungsgenehmigung nicht wie erwartet erteilt wird, Änderungen erforderlich sind oder die Baugenehmigung nicht geplante Beschränkungen und/oder Nebenbestimmungen enthält. Weiterhin kann es durch die Anpassung bzw. Änderung insbesondere auch des Durchführungsvertrags wegen der nunmehr geplanten Realisierung des Hotels zu zeitlichen Verzögerungen kommen.

Bei Verstößen gegen die in der Baugenehmigung derzeit bzw. zukünftig enthaltenen Nebenbestimmungen besteht das Risiko, dass die zuständige Behörde keine Baufreigabe erteilt oder die weitere Bauausführung untersagt.

Die derzeitige bzw. künftige, geänderte Baugenehmigung könnte durch Dritte angefochten werden, beispielsweise im Hinblick auf eine mögliche Verletzung von Abstandsflächenvorschriften, eine Verschattung durch den GEWA Tower oder dessen vermeintlich „erdrückende Wirkung“ auf die Umgebungsbebauung und die Nutzungsarten. Soweit dritten Personen, insbesondere Nachbarn, die Baugenehmigung nicht bekanntgegeben wurde, können diese widrigenfalls bis zu einem Jahr nach Baubeginn Widerspruch gegen die Baugenehmigung einlegen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die Emittentin in der Phase der Projektrealisierung gegen sonstige Regelungen aus dem öffentlichen Recht (beispielsweise zur Baustellensicherheit) oder aus den erteilten Baugenehmigungen verstößt und hieraus erwachsende Auseinandersetzungen mit der Bauaufsichtsbehörde zu Verzögerungen in der Projektrealisierung führen.

Die vorgenannten Risiken können dazu führen, dass das Projekt nicht wie geplant realisiert werden kann und es zu zeitlichen Verzögerungen, zeit- und kostenintensiven Umplanungen, Mehrkosten und geringeren Erlösen kommt. Diese Risiken können die Umsetzung des Projekts damit insgesamt gefährden.

Zudem können Streitigkeiten mit Behörden und/oder Nachbarn die Projektrealisierung zeitlich verzögern und/oder zu Mehrkosten führen und die Umsetzung des Projekts insgesamt damit gefährden. Dasselbe gilt für allgemeine Baustellenrisiken, beispielsweise Unfälle auf der Baustelle oder die Zerstörung bereits fertiggestellter Teile der baulichen Anlage durch Unglücksfälle wie Brand, Unwetter etc.

Sollte sich eines oder mehrere der genannten Risiken verwirklichen, so könnte sich dies erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Rücktrittsrecht der Stadt Fellbach vom Durchführungsvertrag.

Es besteht das Risiko, dass die Stadt Fellbach ein Rücktrittsrecht ausübt und der GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung damit insgesamt nicht mehr realisiert werden kann. Die Emittentin hat mit der Stadt Fellbach hinsichtlich des GEWA Towers einschließlich Umrandungsbebauung den Durchführungsvertrag geschlossen. Danach ist die Emittentin verpflichtet, bis zum 31.03.2014 eine harte Finanzierungsbestätigung einer deutschen oder europäischen Großbank für das mit Stadt Fellbach vereinbarte Vorhaben vorzulegen. Für den Fall, dass eine solche nicht bis zum 31.03.2014 vorgelegt wird, wird der Rücktritt bereits im

Durchführungsvertrag erklärt. Für den Fall, dass bis zum 31.03.2014 eine harte Finanzierungsbestätigung vorgelegt wird, kann die Stadt Fellbach einen Rücktritt bis zum 30.06.2014 erklären, wenn die harte Finanzierungsbestätigung nicht vertragskonform ist. Nach wirksamem Rücktritt beabsichtigt die Stadt Fellbach, den Bebauungsplan 05.03/6 „Gäuäcker“ aufzuheben oder zu ändern; die Emittentin verzichtet in diesem Fall auf sämtliche Ansprüche, die sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans oder den abgeschlossenen Verträgen ergeben können. Außerdem verzichtet die Emittentin auf sämtliche Rechte aus der Baugenehmigung vom 11.04.2013.

Es besteht das Risiko, dass trotz informeller Abstimmung der harte Finanzierungsbestätigung mit der Stadt Fellbach, vor allem im Hinblick auf die Finanzierung über eine Anleihe, die Stadt Fellbach die harte Finanzierungsbestätigung nicht als vertragskonform ansieht, darüber zeitintensiver Streit entsteht und/oder diese sogar final rechtswirksam abgelehnt wird. Hierdurch könnte der GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung nicht, nur zu geänderten Bedingungen und/oder zeitlich verspätet errichtet werden. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Verkauf von nicht genutzten Flächen des Fromm Areals.

Die Emittentin beabsichtigt, die bereits entwickelten, aber für den GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung nicht notwendigen Flächen des Fromm Areals einschließlich der Baugenehmigung an einen anderen Projektentwickler zu veräußern. Nach Einschätzung der Emittentin besteht diesbezüglich bereits ein mit einem Projektentwickler final verhandelter Kaufvertrag, der noch im März 2014 abgeschlossen werden soll. Die Emittentin geht davon aus, dass der Vertrag im Wesentlichen wie derzeit verhandelt abgeschlossen wird. Es besteht jedoch das Risiko, dass es nicht zu einer notariellen Beurkundung des Kaufvertrags kommt und die nicht genutzten Flächen nicht an den Projektentwickler veräußert werden können. Sofern die Emittentin in diesem Fall nicht zeitnah einen anderen Erwerber für die nicht genutzten Flächen des Fromm Areals findet, würde sich dies negativ auf das Finanzierungskonzept der Emittentin auswirken. Für die Errichtung des GEWA Towers einschließlich Umrandungsbebauung benötigte Gelder aus Kaufpreisen für die nicht genutzten Flächen des Fromm Areals würden nicht zur Verfügung stehen. Falls es der Emittentin nicht gelingt, die Kaufpreiszahlungen durch andere Finanzierungen zu kompensieren, können Bauverzögerungen oder ein Abbruch der Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Dies kann sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und ihre Fähigkeit, fällige Forderungen der Anleihegläubiger aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 zu bedienen, auswirken.

Das regulatorische Umfeld könnte sich verändern.

Die Errichtung von Gebäuden, insbesondere die bautechnischen Anforderungen, und der Verkauf von Eigentumswohnungen, die sich noch im Bau befinden, unterliegen einer Vielzahl von rechtlichen Anforderungen und Regelungen. Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung des GEWA Towers oder Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Es bestehen Risiken aus der Vertragsverletzung oder der Verletzung allgemeiner gesetzlicher Bestimmungen.

Bei nicht ausreichender Beachtung der gültigen Rechtsnormen kann es zu Gerichtsprozessen und erheblichen Strafen kommen; es ist ferner möglich, dass die Emittentin einzelne oder mehrere Bestimmungen aus mit Vertragspartnern geschlossenen Verträgen verletzt und diese Ansprüche gegen die Emittentin haben. Ebenso könnten Vertragspartner gültige Rechtsnormen verletzen, was zu Ansprüchen gegen die Emittentin führen und Einfluss auf die Reputation und damit den Verkauf der Wohnungen sowie den Verkauf und die Vermietung des Hotels haben könnte.

Es könnten auch Regelungen im Zusammenhang mit der Emission und/oder dem Handel der mit diesem Prospekt ausgegebenen Anleihe nach anderen Rechtsordnungen außerhalb Deutschlands, Luxemburgs und Österreichs nicht oder nicht ausreichend eingehalten werden.

Dies könnte insbesondere zu Strafzahlungen gegen die Anleger und/oder sogar gegen die Emittentin, obwohl mit diesem Prospekt kein öffentliches Angebot außerhalb Deutschlands und Österreichs begründet wird, führen. Eine Strafzahlung gegen die Emittentin könnte sich dabei negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit Gewährleistungen aus dem Abverkauf von Teilen des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung.

Die Emittentin beabsichtigt, die Wohnungen und das geplante Hotel bzw. das Gebäude der Umrandungsbebauung, zu verkaufen. Beim Verkauf bestehen Gewährleistungsansprüche wegen Sach- und Rechtsmängeln mit einer Verjährungsfrist von mindestens fünf Jahren. Diese können – abhängig von den Regelungen des Mietvertrages – auch bei der Vermietung entstehen und sind dort nicht zeitlich begrenzt. Beim Hotelmietvertrag ist zudem zu beachten, dass die bauliche Ausführung in der Regel zugesichert ist, was zu einer verschuldensunabhängigen Haftung und Minderungsansprüchen führen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass die Emittentin deshalb in Anspruch genommen wird. In diesem Fall und bei Nichtbestehen eines Regressanspruchs gegen Dritte oder sofern dieser nicht durchsetzbar ist, hätte die Emittentin allein die Gewährleistung zu tragen. Dadurch könnten nicht voraussehbare Ansprüche gegen die Emittentin entstehen. Eine Inanspruchnahme aus Gewährleistungsrechten oder andere Ansprüche aus dem Verkauf und der Vermietung des GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken aufgrund der Änderungen im Bauprojekt.

Das Bauprojekt GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung wurde mehrfach geändert, sowohl hinsichtlich der Nutzungen, Bauausführung als auch der Verpflichtungen zur umfassenden Umsetzung des Projekts. Die umfassenden Vereinbarungen, Planungen und sonstige Dokumentation wurden dabei jeweils angepasst. Aufgrund der Vielzahl von Beteiligten, Anpassungen und Zusatzvereinbarungen können insofern Lücken und Unstimmigkeiten auftreten, insbesondere im Zusammenhang mit der Beschreibung des Bauprojekts und deren Verzahnungen. Es besteht das Risiko, dass solche Lücken und Unstimmigkeiten bestehen und nicht ausreichend durch Auslegung, die Geschäftsgrundlage und den Grundsatz von Treu und Glauben entsprechend den Interessen der Emittentin ausgelegt werden können. Die Emittentin könnte dann Ansprüche nicht wie beabsichtigt und/oder nur mit höherem Aufwand oder Kosten durchsetzen. Dies kann sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Der Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen.

Die Emittentin beabsichtigt, die für die Errichtung des GEWA Towers einschließlich Umrandungsbebauung üblichen Versicherungen, insbesondere eine Bauherrenhaftpflicht und eine Bauwesenversicherung sowie übliche Gebäude- und Sachversicherungen, vor Beginn der Arbeiten mit einem namhaften Versicherungskonzern abzuschließen. Es besteht das Risiko, dass Risiken und Schäden entgegen den Erwartungen der Emittentin nicht von der Versicherung erfasst werden oder eintretende Risiken und Schäden nicht versichert sind. Sofern ein solcher Schaden und/oder ein solches nicht erfasstes Risiko eintritt, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Risiken hinsichtlich des Verkaufs der Wohnungen und des Hotels.

Die Emittentin plant, die Wohnungen und das geplante Businesshotel bereits vor Fertigstellung zu verkaufen und aus den Verkaufserlösen der Wohnungen sowohl die Errichtung des GEWA Towers einschließlich Umrandungsbebauung zu finanzieren als auch die Zinsen und die Rückzahlung der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 zu ermöglichen.

Die Emittentin hat zum Zeitpunkt des Prospekts von den im GEWA Tower geplanten 65 Wohnungen bereits 28 Wohnungen verkauft. Die Kaufverträge stehen jedoch überwiegend unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der Baugenehmigung für den GEWA Tower, teilweise ist außerdem die Baufreigabe vereinbart und Anpassungen sind noch

notwendig. Der Verkauf der Wohnungen soll während der Bauphase fortgesetzt werden. Dafür ist exklusiv Engel & Völkers Residential GmbH mandatiert.

Der Verkauf der Wohnungen ist wesentlich von der Entwicklung des Immobilienmarkts im Sinne einer starken Nachfrage nach höherpreisigen Wohnungen in Fellbach als Umland von Stuttgart abhängig. Dieser wird wesentlich von der wirtschaftlichen und politischen Lage sowie der gesellschaftlichen Stimmung und auch der Attraktivität des Objekts sowie der Umgebung aber auch der demographischen Entwicklung, den Zins- und Steuersätzen, vor allem in einem bestimmten, hochpreisigen Segment beeinflusst. Der GEWA Tower soll dabei im Zusammenhang mit der Entwicklung des Fromm Areals in Fellbach entstehen. Es besteht das Risiko, dass die Wohnungen nicht wie geplant und nicht zu den erwarteten Konditionen verkauft bzw. vermietet werden können.

Der Verkauf des Hotels könnte schwieriger sein, als erwartet: Der Markt für Hotelimmobilien weist ein deutlich geringeres Volumen als z.B. der Wohnungsmarkt auf und als Käufer kommen vorwiegend institutionelle Investoren in Betracht. Zudem könnten potentielle Investoren in der Errichtungsphase nicht als Investoren bzw. Erwerber zur Verfügung stehen. Ebenso ist die Emittentin abhängig davon, dass eine ausreichend hohe Nachfrage nach Businesshotels mit 3 Sternen in Fellbach als Umland von Stuttgart besteht, weil die Leistungsfähigkeit des Hotels auch dessen Wert beeinflusst. Dies ist ebenfalls von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, wie der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Angebot solcher Hotels in vergleichbarer Lage. Aufgrund eines oder einer Kumulation dieser Risiken könnte sich der Verkauf des Betriebs des Hotels verzögern und/oder die Emittentin nicht die erwarteten Erlöse erzielen.

Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist zudem maßgeblich von der allgemeinen konjunkturellen Lage abhängig. In der Vergangenheit hat sich die Finanzmarktkrise negativ auf den Immobilienmarkt in Deutschland und insbesondere auf die Möglichkeiten zur Veräußerung von Immobilien ausgewirkt. Auch wenn mittlerweile eine Erholung der Konjunktur eingetreten und aufgrund des niedrigen Zinsniveaus eine erhöhte Immobiliennachfrage zu verzeichnen ist, besteht weiterhin das Risiko, dass Immobilieninvestoren den Erwerb und die Finanzierung von Immobilien scheuen. Zudem ist eine Prognose über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung zwangsläufig mit großen Unsicherheiten behaftet.

Eine negative Entwicklung der Nachfrage nach höherpreisigen Wohnungen und einem Businesshotel mit geplanten 3 Sternen, wie die Emittentin beabsichtigt im GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung anzubieten, könnte dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, diese überhaupt, zu den erwarteten Preisen und/oder erwarteten Zeitpunkten zu verkaufen. Der Eintritt dieser Risiken könnte die Finanzierung des Projekts erschweren oder ganz verhindern oder dazu führen, dass die Emittentin nicht ausreichend Liquidität erzielt. Dies könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 beeinträchtigen. Es besteht das Risiko einer verspäteten Zahlung oder sogar eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen.

Fehlerhafte Immobilienbewertung.

Die Emittentin legt der Immobilienbewertung ein Immobilienbewertungsgutachten vom 17.12.2013 mit Wertermittlungsstichtag zum 01.01.2017 zu Grunde. Danach wurde für den GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung bei Fertigstellung entsprechend den derzeitigen Entwürfen ein Wert von € 66,5 Mio. bei Errichtung von Wohnungen und eines 3 Sterne Business Hotels ermittelt. Diese Bewertung hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die fallbezogen und teilweise subjektiv beurteilt werden müssen. Neben der Berücksichtigung der zu erwartenden Verkaufserlöse werden unter anderem folgende Faktoren mit einbezogen: Grundsteuersätze, Betriebskosten, geplante Nutzungen, etwaige Ansprüche aufgrund von Altlasten und Risiken in Zusammenhang mit der Verwendung bestimmter Baumaterialien. Eine Veränderung der Annahmen oder der für die Bewertung herangezogenen Faktoren kann zu einer signifikanten Änderung der Bewertungsergebnisse führen. Es ist nicht auszuschließen, dass dem Immobilienbewertungsgutachten vom 17.12.2013 falsche Annahmen zu Grunde liegen, eine fehlerhafte Beurteilung erfolgt ist oder

die Faktoren unzureichend ermittelt wurden. Zudem kann sich die Immobilienbewertung auch nachträglich verändern (z.B. durch eine Korrektur von Bewertungsansätzen, geplante Nutzungen). Dabei sind entscheidende Faktoren die allgemeine Entwicklung des Immobilienmarktes, die gesamte konjunkturelle Lage sowie bestimmte grundstücksbezogene Faktoren. Die Emittentin kann auch nicht ausschließen, dass sie oder ihre Geschäftsführer oder (zukünftige) Mitarbeiter die wertbildenden Faktoren des GEWA Towers einschließlich Umrandungsbebauung falsch eingeschätzt haben. Eine Abweichung des tatsächlichen Wertes des GEWA Towers einschließlich Umrandungsbebauung von dem Wert des Immobilienbewertungsgutachtens vom 17.12.2013 oder eine nachträgliche Veränderung des Wertes auf Grund anderer Umstände könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb.

Die Emittentin hat am 13.02.2014 mit der Nordic Hotels Düsseldorf GmbH einen Mietvertrag über 20 Jahre abgeschlossen. Der Hotelmietvertrag mit der Nordic Hotels Düsseldorf GmbH lässt der Mieterin einen weiten Spielraum bei der Beschaffung der Hotelausstattung, für die die Emittentin einen einmaligen Zuschuss leistet. Es besteht das Risiko, dass die von der Emittentin gewährten Mittel nicht nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit eingesetzt werden. Sofern im Rahmen des Beschaffungsprozesses Verträge mit Planern, Lieferanten und (Werk-)Unternehmern geschlossen würden, die einem Drittvergleich unter Marktteilnehmern nicht standhalten, entstünde für die Emittentin ein Nachteil, dass die Qualität und (Gäste-)Anmutung der Ausstattung hinter dem als Gegenleistung von der Emittentin gewährten Zuschuss zurückbliebe.

Ferner sieht der Hotelmietvertrag im Falle der verspäteten Übergabe des Hotels an den Hotelmieter eine Vertragsstrafe vor. Der Mieter hat für jeden Tag der Verzögerung einen Anspruch auf Ersatz eines Betrags in Höhe von € 3.000,00 für die Dauer von 54 Tagen. Nach dieser Dauer ist der Mieter auch zur Geltendmachung anderweitiger Ansprüche, wie Schadensersatz (mit Ausnahme entgangenem Gewinn), Rücktritt und Kündigung berechtigt. Sofern die Emittentin oder ihre Erfüllungsgehilfen, deren Verschulden sie sich zurechnen lassen muss, eine Verzögerung der Übergabe des Hotels zu vertreten hätten, besteht das Risiko der Inanspruchnahme auf Zahlung hoher Vertragsstrafen. Darüber besteht das Risiko, dass die Mieterin den Mietvertrag kündigt oder einen Rücktritt erklärt und die Emittentin trotz einem möglicherweise fast fertiggestellten Hotel ohne Mieter keine Einnahmen erzielt.

Schließlich hat sich die Emittentin in dem Mietvertrag verpflichtet, bis zum 30.06.2014 einen Bauantrag für die geplante Hotelnutzung zu stellen. Die Parteien sind sodann zum Rücktritt von dem Hotelmietvertrag berechtigt, sofern die zuständige Baugenehmigungsbehörde nicht bis zum 31.12.2014 die Genehmigung bzw. Anpassung zur Genehmigung erteilt. Daher besteht das Risiko, dass die Mieterin im Falle der Nichterteilung der Genehmigung oder bei Verzögerungen im Genehmigungsverfahren den Rücktritt von dem Hotelmietvertrag erklärt und die Emittentin keine Einnahmen erzielen kann.

Zudem könnte sich nach dem Abschluss des Mietvertrags herausstellen, dass die Bonität des Mieters schlecht ist oder sich verschlechtert, z.B. auch, wenn sich die anderen vom Mieter betriebenen Hotels negativ entwickeln. Zahlungen des Mieters könnten teilweise oder ganz ausbleiben. Zudem besteht das Risiko, dass bei schlechter Bonität des Mieters sich kein Erwerber für das Hotel findet oder dieses nur zu einem niedrigeren Preis veräußert werden kann oder nur zu schlechteren als den erwarteten Bedingungen gefunden werden kann.

All diese Faktoren können sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und zu einem teilweisen oder kompletten Ausfall der Forderungen der Anleihegläubiger führen.

Es bestehen Risiken hinsichtlich des Erwerbs und Verkaufs von Grundstücken.

Die Emittentin ist noch nicht Eigentümerin sämtlicher Projektgrundstücke. Wesentliche Grundstücke stehen bereits in ihrem Eigentum. Für die übrigen Grundstücke hat die Emittentin Kaufverträge mit der McDonald's GmbH und der Stadt Fellbach geschlossen. Außerdem besteht ein Tauschvertrag zwischen der McDonald's GmbH und Stadt Fellbach. Diese Verträge sind jedoch noch nicht vollständig wirksam. Sie stehen unter der

aufschiebenden Bedingung der Erteilung der Baugenehmigung und der ersten Teil-Baufreigabe. Sofern die Bedingung nicht bis 30.04.2014 eingetreten ist, können die jeweiligen Vertragsparteien von den Verträgen zurücktreten. Ferner steht der McDonald's GmbH ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag zu, wenn die Baufreigabe für ihre Werbeanlagen, die von der Stadt Fellbach bereits genehmigt wurden, bis zum 02.09.2016 aus Gründen, welche die Emittentin zu vertreten hat, nicht erteilt wird bzw. die Stadt Fellbach die erteilte Werbeanlageneignung nicht verlängert.

Wenn ein Rücktrittsrecht entstünde und von einer der Parteien geltend gemacht würde, könnte das Projekt nicht wie geplant realisiert werden. Die genannten Verträge zwischen der Emittentin, der McDonald's GmbH und der Stadt Fellbach bilden eine rechtliche Einheit dergestalt, dass die miteinander stehen und fallen.

Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen.

In die Errichtung eines Bauwerks sind eine Vielzahl von Auftragnehmern und Subunternehmern eingebunden. Es besteht die Gefahr, dass die Emittentin oder eingebundene Partner gegen anwendbare rechtliche Vorschriften verstoßen, um Aufträge zu erhalten und/oder bei deren Durchführung. Derartige Verhaltensweisen können zu Strafen, Sanktionen, gerichtlichen Verfügungen bezüglich zukünftigen Verhaltens, der Herausgabe von Gewinnen, dem Ausschluss aus bestimmten Geschäften, dem Verlust von Konzessionen oder zu anderen Restriktionen führen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entsprechend wesentlich nachteilig beeinflussen.

Das Risikomanagementsystem der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen.

Trotz Bestehens eines Risikomanagementsystems können möglicherweise unbekannte oder unerkannte Risiken für die Emittentin bestehen und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Risikomanagementsystem sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellt oder versagt und sich solche Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Emittentin verwirklichen oder nicht schnell genug erkannt werden. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Die Emittentin könnte ohne operative Geschäftsführung sein.

Das operative Geschäft der Emittentin wird durch die Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin, Herrn Michael Georg Warbanoff und Herrn Mark Georg Warbanoff, geführt. Eine zweite Managementebene besteht nicht. Sofern beide, Herr Michael Georg Warbanoff und Herr Mark Georg Warbanoff, ausfallen, verfügt die Emittentin damit über keine Personen, die in der Lage sind, die Planung und Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung operativ umzusetzen. Dies kann erhebliche negative Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und auch zu einem Scheitern des Projekts führen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass außergewöhnliche Risiken wie Erdbeben, Umweltkatastrophen, kriegerische Auseinandersetzungen, Flugzeugabstürze, Terrorismus, alte Blindgänger oder sonstige Ereignisse nicht versicherbarer höherer Gewalt auftreten.

Jedes dieser Ereignisse kann dazu führen, dass die Errichtung des GEWA Tower nicht, erst später und/oder zu höheren Kosten fertig gestellt werden kann und sogar zur Insolvenz der Emittentin führen kann. Dies kann erhebliche negative Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Es könnten Umweltrisiken und Altlasten bestehen.

Die Baugrundstücke 2609 und 2609/2 sind laut Auszug aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rems-Murr-Kreises vom 15.06.2010 als Altstandort „Friedrich-List-Straße 2“ erfasst. Auf dem Gelände befand sich früher die Maschinenfabrik Fromm. Nach Aufgabe des Maschinenfabrikbetriebs wurden stark ölverunreinigte Bodenplatten ausgefräst

oder abgebrochen. Die Flächen wurden mit dem Kriterium „B“ = „Entsorgungsrelevanz“ festgelegt. Insbesondere bei Tiefbauarbeiten im Bereich der ehemals stark ölverunreinigten Böden der Fertigungshalle besteht damit das Risiko von Verunreinigungen des anstehenden Bodens und es sind laut Baugenehmigung vom 11.04.2013 Untersuchungen vorzunehmen. Bei Auffinden schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten können Gefahrforschungs-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen auf Kosten der Emittentin durchzuführen sein. Bei Bohrungen im Jahr 2010 hat der beauftragte Sachverständige unterhalb der früheren Untergeschossplatten keine Bodenverunreinigungen festgestellt.

Dabei besteht das Risiko, dass die Emittentin, ihre Berater oder einbezogenen Gutachter diese Risiken falsch eingeschätzt haben. Durch nicht geplante Verpflichtungen zur Durchführung von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen könnte es zu zeitlichen Verzögerungen bei der Ausführung des Bauvorhabens und Mehrkosten kommen. Es besteht insoweit auch das Risiko, dass Schäden an angrenzenden Liegenschaften oder der Umwelt verursacht werden. Zudem könnten Wasserhaltungsarbeiten in der Baugrube das Grundwasser gefährden. Daraus resultierende höhere Kosten könnte die Emittentin allein tragen müssen, wenn etwaige Rückgriffsansprüche gegen die Veräußerer des Grundstücks oder Verursacher der Schäden nicht bestehen, nicht ausübbar oder uneinbringlich sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anspruchsgegner insolvent ist, die Ansprüche nicht bestehen oder verjährt sind oder die Emittentin im Innenverhältnis zum Veräußerer die Kosten der Maßnahmen zu tragen hat. Dabei könnten die Verjährungsfristen gegen den Anspruchsgegner kürzer sein als die der Ansprüche gegen die Emittentin. Es besteht die Gefahr, dass die Emittentin allein für die Umweltschäden von Umweltbehörden oder Dritten in Anspruch genommen wird, ohne Regress erlangen zu können. Die Umweltschäden könnten daher die finanzielle Lage der Emittentin erheblich beeinträchtigen. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 auswirken.

Abhängigkeit von qualifizierten Fachkräften und Beratern.

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin wird in hohem Maße auch davon abhängen, in wie weit es gelingt, auf qualifizierte Mitarbeiter sowie externe qualifizierte Berater für die jeweiligen anspruchsvollen Aufgaben zurückgreifen zu können. Sofern dies nicht zu marktgerechten Vergütungen gelingt, ist die erfolgreiche Umsetzung des Projekts GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung beeinträchtigt und gefährdet. Sofern externe Berater und/oder auch qualifizierte Fachkräfte Risiken fehleinschätzen oder übersehen, könnte dies zu höheren Kosten und insbesondere auch Verzögerungen führen. Dies wiederum könnte negative Auswirkungen auf die Vermögens- Ertrags- und Finanzlage der Emittentin haben.

Sicherheiten könnten nicht oder nicht bestandskräftig bestellt, nicht verwertet werden oder zu keinen oder nicht ausreichenden Erlösen führen.

Nach den Anleihebedingungen für die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 in Verbindung mit dem Treuhandvertrag mit der Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft vom 03.03.2014 (der „**Treuhandvertrag**“) ist vorgesehen, dass zugunsten der Anleihegläubiger aufgrund ihrer Forderungen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 Grundschulden an den Grundstücken, die die Emittentin im Eigentum hält bzw. für den GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung noch final erwerben wird, eingetragen werden. Des Weiteren werden weitere Ansprüche der Emittentin, insbesondere aus dem Mietvertrag vom 13.02.2014 für das geplante Businesshotel, Ansprüche aus Versicherungen und dem Generalunternehmervertrag einschließlich Erfüllungsbürgschaften zur Sicherheit an den Treuhänder abgetreten. Nach den Anleihebedingungen i.V.m. dem Treuhandvertrag vom 03.03.2014 dürfen diese Sicherheiten jedoch unter bestimmten Bedingungen bei einem Verkauf der Wohnungen und auch des Verkaufs der Umrandungsbebauung freigegeben werden und Sicherheiten für Nutzungen grundbuchrechtlich gesichert werden. Es besteht das Risiko, dass die Sicherheiten der Anleger z.B. aufgrund insolvenzrechtlicher oder sonstiger Regelungen nicht rechtsbeständig sind. Die Sicherheiten könnten aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen durch den Treuhänder nicht verwertet werden und unter anderem auch, wenn sich kein Erwerber für die

Sicherheiten findet. Risiken könnten sich auch aus den jeweils anwendbaren insolvenzrechtlichen Regelungen ergeben, wenn die Bestellung der vom Treuhänder verwalteten Sicherheiten sich als unwirksam herausstellt oder aufgrund des anwendbaren Rechts vorrangige Rechte Dritter oder des Insolvenzverwalters bestehen.

Im Hinblick auf die Sicherung der Zinszahlungs- und Rückzahlungsansprüche kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen einer Verwertung der vom Treuhänder verwahrten Sicherheiten der durch die Verwertung eingenommene Betrag nicht zur Deckung der Zins- und Rückzahlungsansprüche ausreicht. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann dabei eintreten, wenn so nicht ausreichend Mittel zur Verfügung stehen und die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Forderungen erhalten.

Pflichtverletzung und Fehlentscheidungen des Treuhänders.

Aufgrund der Treuhandstruktur der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 nimmt der Treuhänder Aufgaben der Mittelverwendungstreuhand und Sicherheitentreuhand im Interesse der Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen der Anleihebedingungen i.V.m. dem Treuhandvertrag wahr. Es besteht das Risiko, dass der Treuhänder seine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verletzt, beispielsweise indem er Teile des Emissionserlöses für die Finanzierung des GEWA Towers einschließlich Umrandungsbebauung freigibt, obwohl die erforderlichen Freigabebedingungen nach dem Treuhandvertrag nicht erfüllt sind, oder indem er Gelder aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 nicht pflichtgemäß entsprechend dem Treuhandvertrag verwaltet. Zudem soll der Treuhänder temporär nicht benötigte Mittel anlegen. Hier besteht die Gefahr, dass der Treuhänder risikoreichere Anlagemethoden wählt als nach dem Treuhandvertrag erlaubt oder eine solche sich als risikobehaftet herausstellt, so dass die angelegten Mittel ganz oder teilweise verloren gehen und dies auch von einer bestehenden Versicherung nicht gedeckt wird.

Verletzt der Treuhänder seine Pflichten oder trifft Fehlentscheidungen, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder für seine Pflichtverletzungen – auch aufgrund Haftungsbegrenzungen – nicht oder nicht in vollem Umfang haftet, die Versicherung nicht eingreift oder entsprechende Ansprüche gegen diesen nicht durchsetzbar sind.

Insolvenzrisiko des Treuhänders.

Darüber hinaus tragen die Anleger auch das Insolvenzrisiko des Treuhänders. Im Fall der Insolvenz des Treuhänders könnten die von diesem für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Gelder auf Treuhandkonten sowie Sicherheiten nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen. Ein vollständiger Verlust der treuhänderisch gehaltenen Vermögenswerte ist nicht auszuschließen. Für die Anleger besteht daher die Gefahr eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Forderungen aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018.

Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen

Es gab vor der Begebung keinen Markt für die Schuldverschreibungen, und es gibt keine Gewissheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln wird oder dass ein solcher Markt, sofern er entsteht, fortbestehen wird.

Es gibt gegenwärtig keinen Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen. Die Zulassung der Schuldverschreibungen zum Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse wurde beantragt. Es gibt jedoch keine Gewissheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln wird oder dass ein solcher Markt, sofern er entsteht, fortbestehen wird. Die Tatsache, dass die Schuldverschreibungen im Freiverkehr gehandelt werden, führt nicht unbedingt zu einer höheren Liquidität im Vergleich zu nicht notierten Schuldverschreibungen. Falls Schuldverschreibungen nicht öffentlich gehandelt werden, können Preisinformationen für die Schuldverschreibungen schwieriger zu erhalten sein, was die Liquidität der Schuldverschreibungen negativ beeinträchtigen kann. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass ein Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen nicht oder nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktpreis verkaufen kann. Die Möglichkeit zum Verkauf der Schuldverschreibungen kann darüber hinaus aus länderspezifischen Gründen eingeschränkt sein.

Weitere Anleihen könnten sich nachteilig auf deren Marktwert auswirken.

Sollten nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen begeben werden, könnte dies zur Folge haben, dass die bisher emittierten Schuldverschreibungen aufgrund des damit verbundenen größeren Angebots einen geringeren Marktwert haben.

Der Marktpreis für die Schuldverschreibungen könnte infolge von Änderungen des Marktzinses und des Ratings fallen.

Die Schuldverschreibungen sind bis zur Rückzahlung fest verzinslich. Der Inhaber von fest verzinslichen Wertpapieren unterliegt insbesondere dem Risiko, dass sich der Kurs für die Wertpapiere infolge einer Änderung der gegenwärtigen Zinssätze im Kapitalmarkt („**Marktzins**“) verändert. Während der Nominalzinssatz eines festverzinslichen Wertpapiers während der Dauer des Wertpapiers fest ist, ändern sich die Marktzinsen üblicherweise täglich. Wenn sich der Marktzins ändert, ändert sich der Marktpreis für das Wertpapier in die entgegengesetzte Richtung. Wenn der Marktzins steigt, fällt üblicherweise der Kurs des Wertpapiers. Wenn der Marktzins fällt, steigt normalerweise der Kurs für ein festverzinsliches Wertpapier. Anleger sollten sich bewusst sein, dass sich Änderungen des Marktzinses nachteilig auf den Kurs der Schuldverschreibungen auswirken und im Falle eines Verkaufs vor Ende der Laufzeit zu Verlusten für die Inhaber der Schuldverschreibungen führen können. Wenn der Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen bis zum Ende ihrer Laufzeit hält, sind die Änderungen im Marktzins für ihn ohne Bedeutung, da die Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückgezahlt werden.

Für Anleger, die die angebotenen Schuldverschreibungen in einem Betriebsvermögen halten oder die aus anderen Gründen Bücher mit einem (regelmäßigen) Vermögensstatus (Bilanz) führen müssen, besteht das Risiko, dass der Wert der Schuldverschreibungen während ihrer Laufzeit sinkt und sie, obgleich sie die Anleihe weiter halten, nicht liquiditätswirksame Verluste infolge von notwendig werdenden buchmäßigen Abschreibungen ausweisen müssen.

Die 6,5 % Schuldverschreibung 2014/2018 der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG wurde am 27.02.2014 von der Creditreform Rating AG mit dem Anleiherating „BBB“ bewertet. Ein Rating ist keine Empfehlung, Wertpapiere der Emittentin zu kaufen, zu verkaufen oder zu halten und kann von der jeweiligen Ratingagentur jederzeit geändert, ausgesetzt oder aufgehoben werden. Eine Änderung, Aussetzung oder Aufhebung des Ratings könnte sich negativ auf den Marktpreis der Schuldverschreibungen auswirken.

Die Rendite der Anleihe könnte geringer sein als von den Anlegern erwartet.

Die Emittentin ist nach den Anleihebedingungen berechtigt, die 6,5 % Schuldverschreibung 2014/2018 vorzeitig, erstmals zum 23.09.2016, zu kündigen und zurückzuzahlen. Sofern die Emittentin von ihrem vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch macht, könnten die Anleihegläubiger Rendite über einen geringeren Zeitraum als erwartet erhalten.

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust kommen.

Auf der Grundlage dieses Prospekts werden Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 35 Millionen ausgegeben. Die Rückzahlung des gesamten Anleihebetrages hängt davon ab, dass die Anleiheschuldnerin im Rahmen ihres Geschäftszwecks den Anleiheerlös so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nachkommen und am Ende der in den Anleihebedingungen vorgesehenen Laufzeit die mit dieser Anleihe eingegangenen Verbindlichkeiten gegenüber den Zeichnern erfüllen kann. Es kann keine Garantie oder sonstige Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen der Gesellschaft gegeben werden. Die hier angebotene Anleihe unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Deshalb besteht bei Unternehmensanleihen, wie der vorliegenden, stets das Risiko eines partiellen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen und der Zinsen. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Das Vermögen der Emittentin wird verwertet und zur Befriedigung der

jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderung zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt. Eine bevorrechtigte Stellung der Anleger besteht nicht.

Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen.

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger bestimmte Maßnahmen, insbesondere die Änderung der Anleihebedingungen und Freigabe von Sicherheiten, mit Mehrheitsbeschluss verbindlich für alle Anleihegläubiger beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für Gläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder gegen diese gestimmt haben. Ein Anleihegläubiger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat, und hierdurch Rechte aus den Schuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann.

Die rechtliche Stellung der Anleihegläubiger ist nicht mit der eines Gesellschafters vergleichbar.

Anleger der angebotenen Schuldverschreibungen werden Gläubiger der Emittentin und stellen dieser einen Kredit zur Verfügung. Als Kreditgeber haben die Anleger ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche auf Zinszahlung und Rückzahlung des Nominalbetrags gegen die Emittentin. Sie besitzen keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen. Die Schuldverschreibungen vermitteln insbesondere keine gesellschaftsrechtliche oder unternehmerische Beteiligung. Sie sind auch nicht mit Stimmrechten ausgestattet und gewähren keinerlei Mitgliedsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte. Unternehmerische Entscheidungen werden immer vor dem Hintergrund bestimmter Annahmen über zukünftige Entwicklungen getroffen. Im Nachhinein kann sich dann herausstellen, dass die Entwicklungen anders verlaufen sind und deshalb die unternehmerische Entscheidung nicht die gewünschte Auswirkung hatte oder sogar negative Auswirkungen hat. Dies könnte negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin haben mit der Folge, dass die Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Anleihe aufgrund fehlender Zahlungsmittel nicht erfolgen können.

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, mit Sitz in Esslingen-Mettingen und der Geschäftsanschrift Siemensstraße 17, 73733 Esslingen-Mettingen, übernimmt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Die Emittentin erklärt zudem, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Unbeschadet von Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts sind Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu € 35 Mio., die wie folgt angeboten werden sollen:

- (i) ein öffentliches Angebot durch die Emittentin in Luxemburg, Deutschland und Österreich über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „**Zeichnungsfunktionalität**“), deren Nutzung beantragt wurde, sowie
- (ii) ein öffentliches Angebot durch die Emittentin in Deutschland und Österreich, sowie
- (iii) ein öffentliches Angebot in Luxemburg, Deutschland und Österreich mittels eines Öffentlichen Abverkaufs, bei dem die Emittentin ab Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Entry Standard für Anleihen Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Entry Standard verkauft (der „**Öffentliche Abverkauf**“), sowie
- (iv) eine Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren insbesondere in Deutschland, Österreich, Luxemburg, Frankreich und der Schweiz und außerhalb Luxemburgs, Österreichs und Deutschlands auch nicht qualifizierte Investoren, die von der equinet Bank AG als Lead Manager und Bookrunner in der Regel mit Abwicklung über die Zahlstelle durchgeführt wird (die „**Privatplatzierung**“).

Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann, vorausgesetzt, dass der Mindestemissionsbetrag in Höhe von € 30 Mio. entsprechend den näheren Regelungen des Angebots (vgl. *Abschnitt IX*) erreicht wird.

Die angebotenen Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und über einen Treuhänder dinglich und schuldrechtlich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.

Die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Zahlung von Zinsen einschließlich Verzugszinsen nach §§ 2, 3 der Anleihebedingungen sowie Rückzahlung der 6,5 % Schuldverschreibungen

2014/2018 gemäß §§ 3, 4 der Anleihebedingungen werden besichert. Die Details hierzu sind in den Anleihebedingungen und im Treuhandvertrag näher geregelt (vgl. *Anleihebedingungen* und *Treuhandvertrag* sowie *Wesentliche Verträge* in den *Abschnitten VII, V 11 m, X*).

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen in diesem Prospekt, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist, enthält. Angaben unter Verwendung der Worte „sollen“, „dürfen“, „werden“, „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „nimmt an“, „schätzt“, „plant“, „ist der Ansicht“, „nach Kenntnis“, „nach Einschätzung“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche in die Zukunft gerichteten Aussagen hin. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen Ungewissheiten, deren Nichteintritt bzw. Eintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Verhältnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer als diejenigen ausfallen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen können sich, obwohl sie zum derzeitigen Zeitpunkt angemessen sind, als fehlerhaft erweisen. Die Geschäftstätigkeiten der Emittentin unterliegen zudem einer Reihe von erheblichen Risiken und Unsicherheiten, die ebenfalls dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Deshalb sollten die Anleger unbedingt die Kapitel „Zusammenfassung des Prospekts“, „Risikofaktoren“ und „Angaben über die Emittentin“ lesen, die eine ausführliche Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und den Markt Einfluss haben, in dem diese tätig ist. In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Prospekt erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Die Emittentin und ihr Geschäftsführer können daher nicht für den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen einstehen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung (insbesondere zur Veröffentlichung von Nachträgen gemäß Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere) hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Informationen von Seiten Dritter

Informationen von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Informationen von Seiten Dritter, die in diesem Prospekt übernommen wurden, sind – soweit bekannt und ableitbar – korrekt wiedergegeben; es wurden keine Fakten unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen irreführend oder unkorrekt gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

Das im Prospekt in *Abschnitt XI* aufgenommene Immobilienbewertungsgutachten vom 17.12.2013 wurde von der FERI Eurorating Services AG, Rathausplatz 8-10, 61348 Bad Homburg, durch Herrn Wolfgang Kubatzki, Head of Real Estate und Karina Fabian, Senior Analyst, als Sachverständige erstellt. Die FERI EuroRating Services AG und Herr Kubatzki und Frau Fabian haben kein eigenes Interesse an der Anleihe. Das Immobilienbewertungsgutachten vom 17.12.2013, das auf Ersuchen der Emittentin erstellt wurde, hat in der Form und in dem Zusammenhang, in den es aufgenommen wurde, die Zustimmung zur Aufnahme in den Prospekt durch die FERI Eurorating AG erhalten.

Links

Soweit dieser Prospekt Links enthält, erfolgen die Verweise zu reinen Informationszwecken und sind kein Teil dieses Prospekts.

Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospekts, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Institute im Sinne von Art. 5 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere als Finanzintermediäre für die Zwecke des öffentlichen Angebots der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 im Großherzogtum Luxemburg, Deutschland und der Republik Österreich innerhalb der Angebotsfrist (17.03.2014 bis 02.03.2015) zu. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt.

Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung verwendet.

Falls ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots

Es ist niemand befugt, andere als die in diesem Prospekt und eventuellen Nachträgen der Emittentin gemachten Angaben oder Tatsachen als solche der Emittentin zu verbreiten. Sofern solche Angaben dennoch als von der Emittentin verbreitet werden sollten, dürfen derartige Angaben oder Tatsachen nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden.

Weder die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 darunter schließt nicht aus, dass

- (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum unzutreffend geworden sind, oder
- (ii) nach dem wesentliche nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist, nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum eingetreten sind, oder
- (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, unzutreffend sind,

sofern die Emittentin ihre Pflicht nach Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere zur Veröffentlichung eines Nachtrags erfüllt hat.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachten Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 zu erwerben.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen rechtlichen Beschränkungen. Dazu wird auf den *Abschnitt IX insbesondere Ziffer 3* verwiesen.

Einsehbar e Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können Kopien folgender Unterlagen in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin, Siemensstraße 17, 73733 Esslingen-Mettingen, Bundesrepublik Deutschland eingesehen werden:

- der Gesellschaftsvertrag der Emittentin;
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2013;
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2012;
- Treuhandvertrag mit Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft vom 03.03.2014;
- Immobilienbewertungsgutachten vom 17.12.2013;
- Eventuelle Nachträge nach Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere.

IV. VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES

Die Emittentin erhält aus der Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 einen voraussichtlichen Bruttoerlös von bis zu € 35 Millionen. Abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Kosten, welche sich auf circa € 2 Mio. bzw. 5,71 % des Emissionserlöses belaufen, wird der Nettoerlös voraussichtlich bis zu € 33 Mio. betragen, unter der Annahme vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen.

Der Emissionserlös in Höhe von € 33 Mio. (bei vollständiger Platzierung) soll dazu verwendet werden, um den GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung auf dem sogenannten Fromm Areal in Fellbach bei Stuttgart, und zwar zwischen der Schorndorfer Straße / Friedrich-List-Straße / Eberhardstraße und Bühlsstraße, zu errichten.

Dabei sollen zunächst Vorfinanzierungen wie folgt zurückgeführt und Zinsen hinterlegt werden:

- Ein Betrag in Höhe von voraussichtlich € 4.625.447,60 zuzüglich Zinsen und Kosten soll genutzt werden, um das Darlehen der MERKUR BANK KGaA zurückzuzahlen. In deren Folge würden die erstrangigen Grundschulden über einen Betrag in Höhe von insgesamt € 8.816.000,00 auf den Grundstücken Schorndorfer Straße, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Waiblingen, Grundbuchamt Fellbach, Grundbuch von Fellbach Nr. 13986, Gemarkung Karte NO 2915, Flurstück 2609/2 (3524 m²), Friedrich-List-Straße, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Waiblingen, Grundbuchamt Fellbach, Grundbuch von Fellbach Nr. 16957, Gemarkung Karte NO 2915, Flurstück 2609/3 (2492 m²) sowie Eberhardstraße, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Waiblingen, Grundbuchamt Fellbach, Grundbuch von Fellbach Nr. 16957, Gemarkung Karte NO 2915, Flurstück 2609 (4561 m²), frei werden und sollen anschließend gelöscht werden.
- Weiterhin soll ein Betrag in Höhe der Zinsen auf die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018, der am 24.03.2015 und am 24.03.2016 zu zahlen ist, beim Treuhänder verbleiben.

Die weiteren Erlöse sollen dazu verwendet werden, den GEWA Tower mit der Umrandungsbebauung zu errichten. Eine detaillierte Aufschlüsselung auf die Gewerke für die Errichtung des GEWA Tower ist dabei nicht möglich, zumal die Emittentin einen Generalunternehmer beauftragt hat. Der Verwendungszweck umfasst auch Kosten für den Erwerb von Grundstücken, Zahlungen einschließlich Provisionen an Projektpartner, Auftragnehmer, Berater und Gutachter, Kosten und Mittel für Umbauten angrenzender Straßen und die McDonald's GmbH, zu denen die Emittentin verpflichtet ist, Kosten und Beträge für Bürgschaften, eventuelle Pre-Opening-Zahlungen an den Hotelmieter, Maklerkosten sowie voraussichtlich die Beschaffung der Betriebsausstattung des Hotels (Einrichtungsgegenstände und Inventar) sowie die laufende Geschäftsführung der Emittentin.

V. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

1. Allgemeine Informationen über die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Historie

Die Emittentin wurde am 13.07.2006 bei Eintragung im Handelsregister am 04.10.2006 mit Sitz in Esslingen am Neckar unter dem Namen GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG gegründet.

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 Bühelstraße, ein Hochhaus mit ca. 107 m Höhe und bis zu 34 Etagen (einschließlich Erdgeschoss) sowie einem Untergeschoss (der „**GEWA Tower**“) sowie umrahmender Bebauung mit 3 bis 5 Geschossen (der „**Umrandungsbebauung**“) mit dem Namen GEWA Tower zu errichten. Der GEWA Tower wird dabei nach eigenen Recherchen der Emittentin voraussichtlich einer der höchsten Wohntürme Deutschlands werden und über eine besondere, auskragende Architektur verfügen.

Der GEWA Tower soll nach der Intention der Emittentin im Hochhaus exklusive Wohnungen und in der Umrandungsbebauung ein Businesshotel mit voraussichtlich 3 Sternen beherbergen (vgl. *näher dazu, insbesondere auch zum Stand, Abschnitt V 2 c*). Die Emittentin hat am 13.02.2014 mit der Nordic Hotels Düsseldorf GmbH einen Mietvertrag über 20 Jahre abgeschlossen. Der GEWA Tower mit den Wohnungen sowie die Umrandungsbebauung befinden sich dabei auf real geteilten Grundstücken. Um den GEWA Tower herum sollen weitere Entwicklungen durch einen anderen Bauträger erfolgen, wodurch das Areal und Umfeld insgesamt neu entwickelt werden sollen.

Zur Realisierung des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung wurden neben der Emittentin die GEWA Tower GmbH & Co. KG und die GEWA MDZ GmbH & Co. KG als Schwestergesellschaften der Emittentin gegründet. Die Vermögen der GEWA Tower GmbH & Co. KG und der GEWA MDZ GmbH & Co. KG sind aufgrund von Vereinbarungen und Beschlüssen dem Vermögen der Emittentin mit Wirkung zum 31.12.2013, 24 Uhr, angewachsen. Infolge dieser Anwachsung wurde die Emittentin sowohl Vertragspartei der Kaufverträge über den Verkauf der Wohnungen des GEWA Tower als auch des Generalunternehmervertrags für den GEWA Tower und des Generalunternehmervertrags für die Umrandungsbebauung.

Die Emittentin 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 die Adler-Modemärkte vermietet wurden. Seit 1998 beträgt das Investitionsvolumen der GEWA Gruppe ca. € 250 Mio. An Bestandsobjekten hält die GEWA Gruppe ca. € 50 Mio.

Seit 2000 werden in Zusammenarbeit insbesondere mit dem Architekturbüro Wolf Architekten.Ingenieure GmbH, Backnang, auch neue Immobilien geplant, errichtet und an die Daimler AG, das Studentenwerk Stuttgart, Plusmärkte, Rewe-Märkte, Apcoa und weitere Unternehmen vermietet. Diese Objekte wurden bisher grundsätzlich für den eigenen Bestand zur Vermietung aber auch zum Verkauf gebaut.

Ihre Projekte führt die GEWA Gruppe in jeweiligen Projektgesellschaften mit dem Ziel der Haftungsabschirmung. Dementsprechend wurde die Emittentin für den GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung gegründet.

Die GEWA Gruppe ist eine eigentümergeführte Unternehmensgruppe mit nach ihrer Einschätzung kurzen Entscheidungswegen. Ihre Philosophie sind geringe Fixkosten durch hohes Kostenbewusstsein und optimiertes Outsourcing. Nach Ansicht der Emittentin hat die GEWA Gruppe bisher eine Vielzahl von anspruchsvollen Objekten im geplanten Zeit- und Kostenrahmen realisiert, u.a. die Folgenden:

- Neubau Arbeitsamt, Backnang

- Produktionshalle Daimler AG, Sindelfingen
- Lagerhalle Daimler AG, Sindelfingen
- Intersportfachgeschäft und Adlermodemarkt, Bad Dürkheim
- Edeka und Apotheke, Reichelsheim
- Einzelhandelsimmobilien für Rewe, Müller, Drogerie Tchibo
- Studentenwohnheim, Stuttgart-Untertürkheim
- Studentenwohnheim, Stuttgart-Möhringen
- Neubau Markthaus Winnenden – Wohnen und Ladengeschäfte
- Neubau Reifenmontagewerk der Michelin/Continental Gruppe, Böblingen
- Neubau Zentralversand der Daimler AG, Stuttgart Untertürkheim
- Neubau Presswerk der Daimler AG, Kuppenheim/Baden
- Neubau Lagerhalle mit Verwaltung der Benz-Weine, Stuttgart-Untertürkheim

a. Name, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin, Satzung

Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtete Kommanditgesellschaft in der Form der GmbH & Co. KG. Sie ist als „GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG“ unter der Handelsregisternummer HRA 720500 im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen und unter dieser Bezeichnung im Rechtsverkehr tätig.

Komplementärin der Emittentin ist die GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 721261.

Sitz der Emittentin ist Esslingen am Neckar, die inländische Geschäftsanschrift lautet Siemenstrasse 17 in 73733 Esslingen am Neckar, die Emittentin ist unter der Telefonnummer +49 (0) 711 327979 0 zu erreichen.

b. Unternehmensgegenstand

Gegenstand der Emittentin ist gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages die Verwaltung, der Erwerb und die Veräußerung von Immobilien, sowie die Errichtung von Bauten auf eigene und fremde Rechnung sowie die Baubetreuung und die Projektentwicklung.

c. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Emittentin läuft vom 01. Januar bis zum 31. Dezember eines Jahres.

d. Gesellschaftskapital

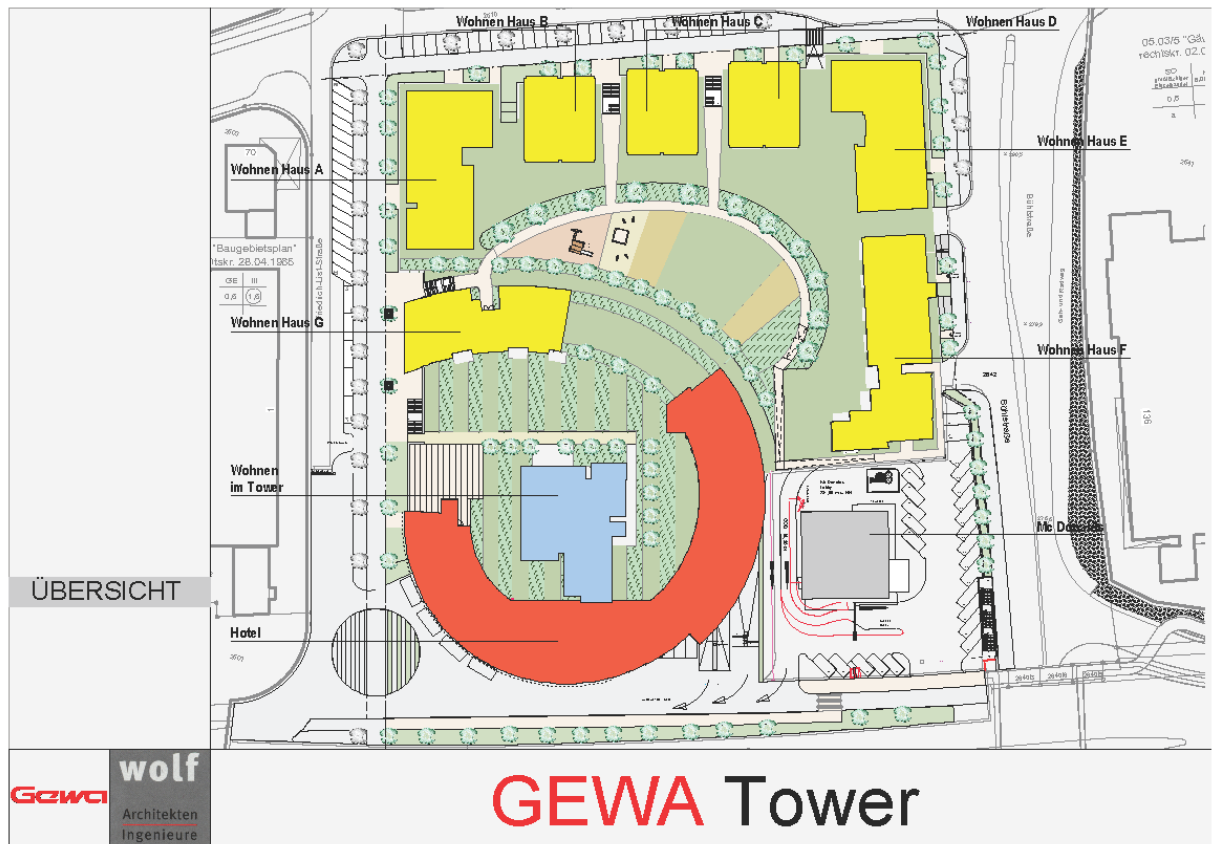
Das Gesellschaftskapital der Gesellschaft beträgt € 518.000. Gesellschafter der Emittentin sind als Kommanditisten Herr Michael Georg Warbanoff mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 500.000, Herr Mark Georg Warbanoff mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 9.000 und Herr Niko Georg Warbanoff mit einem Kommanditanteil von € 9.000. Weitere Gesellschafterin ist die GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH, diese ohne Kapitalanteil.

Das Stammkapital der GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH beträgt € 25.000 und ist eingeteilt in 3 Geschäftsanteile und zwar einen à € 2.500, der von Herrn Michael Georg Warbanoff gehalten wird, und zwei à € 11.250, die jeweils von Herrn Niko Georg Warbanoff bzw. Herrn Mark Georg Warbanoff gehalten werden.

e. Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur

Die Emittentin ist die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG. Gesellschafter sind Herr Michael Georg Warbanoff, Herr Mark Georg Warbanoff und Herr Niko Georg Warbanoff. Diese halten innerhalb der GEWA Gruppe eine Vielzahl von Gesellschaften, in denen sie jeweils Projektentwicklungen vornehmen. Die jeweiligen Projektentwicklungsgesellschaft der GEWA Gruppe sind dabei rechtlich und wirtschaftlich unabhängig voneinander und es bestehen wechselseitig, über die Gesellschafter hinaus, keine Rechtsbeziehungen untereinander.

Die geplante Bebauung auf dem Fromm Areal ist in dem nachfolgenden Lageplan farbig dargestellt:



- blau: GEWA Tower
- rot: Umrandungsbebauung
- gelb: Wohnbebauung (Areal, das an einen Projektentwickler aufschiebend bedingt verkauft werden soll)
- grau: McDonald's

Fellbach liegt an der nordöstlichen Stadtgrenze Stuttgarts im Süden des Neckarbeckens auf einer Hochfläche zwischen Neckar und Remstal an den nördlichen Ausläufern des Schurwaldes, dessen Erhebungen der Kappelberg (469,0 m) und der Kernen (513,2 m) bilden. Das Stadtgebiet dehnt sich nördlich in das so genannte „Schmidener Feld“ aus. Fellbach gehört dabei zum Rems-Murr-Kreis.

Die Region Stuttgart, zu der Fellbach gehört, ist das industrielle Kernland Baden-Württembergs und zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftszentren Europas. Fellbach ist dabei nach Einschätzung der Emittentin ein facettenreicher und attraktiver Wirtschafts- und Beschäftigungsstandort in der Region mit einem gesunden Branchenmix und zentraler Lage als Standortvorteil. In der Region um Fellbach, dem Remstal und Rems-Murr-Kreis sind sowohl produzierendes Gewerbe als auch Dienstleistungs- und Einzelhandelssektor zu finden. Der Maschinenbau und die Elektrotechnik, speziell die Telekommunikation, die Automobil-Zulieferindustrie sowie die Steuerungs- und Zuführtechnik mit ihrer ausgeprägten Exportorientierung haben nach Ansicht der Emittentin herausragende Bedeutung. So sind im Rems-Murr-Kreis weltweit agierende mittelständische Familienunternehmen wie Stihl (Motorsägen) oder Kärcher (Reinigungsgeräte) und internationale Konzerne wie Bosch, TRW oder Tesat Spacecom zu finden. Auch im Landesvergleich Baden-Württembergs gehört die Region nach Einschätzung der Emittentin zu den wirtschaftsstärksten Standorten. Zudem ist in der Region eine Vielzahl hoch innovativer Mittelständler angesiedelt.

Des Weiteren verfügt der Rems-Murr-Kreis einschließlich Fellbach über Weinanbau- und Obstanbaugebiete mit internationalen Spitzenweinen und erstklassiger Gastronomie.

Das Areal des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung ist durch die Schorndorfer Straße (alte Bundesstraße B 14) direkt an die neue Bundesstraße B 14 nach Einschätzung der Emittentin optimal an Stuttgart und den Rems-Murr-Kreis angebunden. Die zukünftige Verkehrsführung aus nord-östlicher Richtung (Heilbronn, Würzburg, Frankfurt) zur Region Stuttgart wird über die Autobahn A 81 sowie die neu ausgebaute Bundesstraße B 14 (vierspüriger Ausbau) bis zum Autobahnanschluss Mundelsheim über Backnang direkt am geplanten Objekt vorbeigeführt. Zudem ist die S-Bahnhaltestelle Stuttgart-Fellbach fußläufig innerhalb von 15 Minuten erreichbar. Von hier verkehren die Linien S2 (Filderstadt – Schorndorf) und S3 (Flughafen – Backnang) regelmäßig und sowohl das Stadtzentrum Stuttgart, die Messe als auch der Flughafen Stuttgart sind direkt angebunden. Die Fahrzeit zum Stuttgarter Hauptbahnhof dauert mit der S-Bahn nur ca. 11 Minuten. Weiterhin ist die U-Bahn Linie 1, die ebenfalls direkt nach Stuttgart fährt, fußläufig innerhalb von ca. 15 Minuten erreichbar. Die nächste Bushaltestelle in der Bühlsstraße ist nur 50 m entfernt und eine weitere ist in der Schorndorfer Straße geplant.

Aufgrund der Infrastruktur, dem Kultur- und Kongresszentrum Schwabendlandhalle, den angrenzenden Landschaften, dem neuen Schwimm- und Freizeitbad F3, der Internationalen Schule „Swiss International School“ und der guten Auto- und Nahverkehrsanbindung an Stuttgart ist Fellbach nach Einschätzung der Emittentin auch ein attraktives Wohn- und Erholungsgebiet. Um den GEWA Tower herum sollen weiteren Entwicklungen, voraussichtlich durch einen anderen Bauträger erfolgen, wodurch das Areal und Umfeld insgesamt neu entwickelt werden sollen.

Der Baustart für den GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung ist für Frühjahr/Sommer 2014 und die Fertigstellung derzeit für Sommer/Herbst 2016 geplant (vgl. zu den Details *Abschnitt V 2 c*).

b. Projektbeschreibung GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung

Das geplante Projekt umfasst, wie bereits dargestellt, den GEWA Tower mit exklusiven Wohnungen sowie einer Umrandungsbebauung, in der voraussichtlich ein Businesshotel mit 3 Sternen errichtet werden soll (nachfolgend zusammen auch der **„GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung“** oder das **„Projekt“** genannt). Für das Hotel hat die Emittentin am 13.02.2014 mit der Nordic Hotels Düsseldorf GmbH einen Hotelmietvertrag über 20 Jahre geschlossen.

Der GEWA Tower soll als markantes Hochhausgebäude mit ca. 107 m Höhe, 34 Etagen (einschließlich Erdgeschoss) und einem Untergeschoss errichtet werden. Im GEWA Tower sollen nach derzeitiger Planung 65 Wohnungen mit exklusiver Ausstattung und in der Umrandungsbebauung voraussichtlich ein Businesshotel mit 3 Sternen entstehen. Produkt und Dienstleistung der Emittentin ist dabei, die Errichtung des GEWA Towers einschließlich Umrandungsbebauung zu realisieren und diese Bauvorhaben anschließend aufgeteilt zu verkaufen.

Der GEWA Tower wird dabei nach Recherche der Emittentin eines der höchsten Wohngebäude Deutschlands werden. Nach Ansicht der Emittentin verfügt er zudem über eine besondere, auskragende Architektur, bei der die Geschossbreite nach oben um rund 10 Meter gegenüber der Grundfläche ansteigt. Damit entsteht nach Einschätzung der Emittentin für die Wohnungen eine besondere Wirkung, da die höher oder tiefer liegenden Wohnungen aus der eigenen Etage praktisch nicht wahrnehmbar sind.

Aufgrund der Höhe wird der Ausblick aus dem GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung nach Ansicht der Emittentin einmalig sein: Nach Südwesten geht der Blick Richtung Stuttgart, nach Osten öffnet sich das landschaftlich reizvolle Remstal.

Die näheren Details des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung sind wie folgt:

- Grundstücke der Emittentin final nach neuer Vermessung: ca. 7.656 qm
- GEWA Tower - Wohntower: ca. 10.336 qm
 - davon
 - o Etagen 5-15 (mittleres Preissegment)
 - o Etagen 16-21 (gehobenes Preissegment)
 - o Etagen (oberes Preissegment)
- Umrandungsbebauung Brutto-Nutzfläche Hotel: ca. 4.501 qm

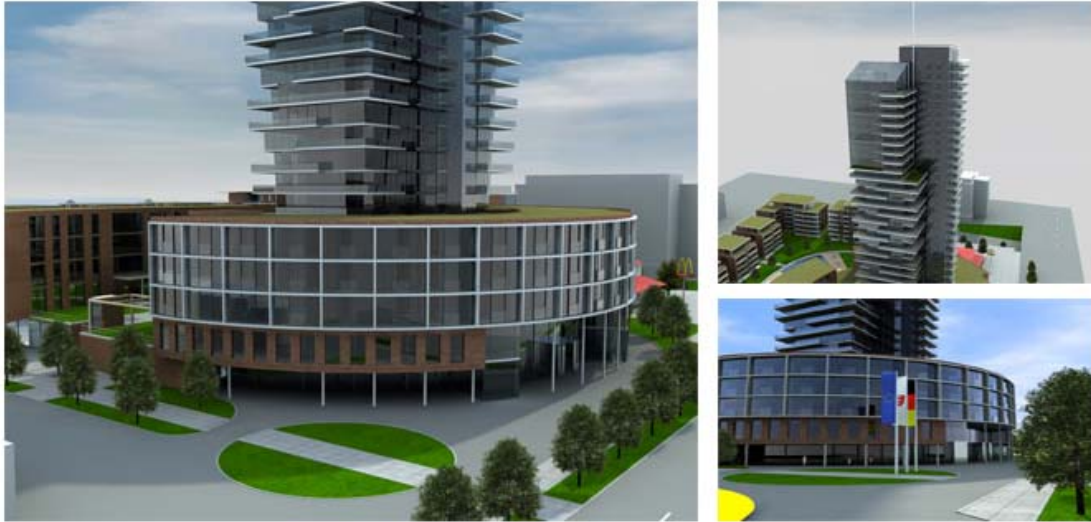
In der Tiefgarage sind zudem ca. 113 Stellplätze für Wohnungen und ca. 106 Stellplätze für das Businesshotel geplant.

Der GEWA Tower wird an das öffentliche Versorgungssystem angeschlossen werden. Die Heizung bzw. Wärmeerzeugung erfolgt nach der derzeitigen Planung über ein Blockheizkraftwerk als Contractingmodell. Eine Kühlung soll nach den derzeitigen Planungen als Betonkernaktivierung für die Wohnungen ab dem 22. Obergeschoss und auf Wunsch auch in den anderen Wohnungen realisiert werden.

Die verschiedenen Nutzungsarten des GEWA Towers einschließlich Umrandungsbebauung sollen es ermöglichen, Synergieeffekte zu erzielen und damit hohen Ansprüchen der Nutzer gerecht zu werden.



© GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG; Geschosshöhe und Ausdehnung der Umrandungsbebauung wird voraussichtlich noch angepasst.



© GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG; finale Geschosshöhe und Ausdehnung der Umrandungsbebauung noch offen.



© GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

Errichtungskosten, Verkaufserlöse, Liquidität und Bewertung

Die Emittentin rechnet nach den derzeitigen Planungen und auf Basis der bereits abgeschlossenen Verträge mit dem Generalunternehmer mit Gesamtinvestitionskosten in Höhe von ca. € 61,5 Mio., wovon ca. € 2,4 Mio. zur Finanzierung von Vorleistungen und den Erwerb der Grundstücke in Form von Eigenmitteln (bestehend aus Kommanditkapital, Gesellschafterdarlehen und Darlehen durch mit der Emittentin verbundene Unternehmen) bereits investiert wurden.

Laut dem Immobilienbewertungsgutachten vom 17.12.2013 (vgl. *Abschnitt XI*) wurde für den GEWA Tower bei Fertigstellung des GEWA Towers entsprechend den derzeitigen Planungen

(mit Wohnungen und einem Businesshotel mit voraussichtlich 3 Sternen) ein Wert von € 66,5 Mio. ermittelt.

Zum Zeitpunkt des Prospekts wurden bereits 28 Wohnungen mit einer Fläche von insgesamt ca. 3.668,84 qm zu einem Verkaufspreis in Höhe von insgesamt € 12.421.203,57 durch notarielle Kaufverträge verkauft. Davon müssen 10 Kaufverträge im Hinblick auf Zahlungs- und Fälligkeitsregelungen noch angepasst werden. Für weitere Wohnungen sind Beurkundungen mit einer Fläche von insgesamt 1.631,12 qm und einem Verkaufspreis von insgesamt € 10.342.150 zeitnah vereinbart und der Verkauf der noch nicht veräußerten Wohnungen wird darüber hinaus weiter fortgesetzt werden.

Die erwarteten Erlöse sehen dabei auf der Grundlage der abgeschlossenen Kaufverträge, der endverhandelten Verkäufe und im Übrigen der Annahmen des Immobilienbewertungsgutachtens vom 17.12.2013 (vgl. *Abschnitt XI*) wie folgt aus:

	Verkaufsfläche in m ²	Durchschnittliche m ² -Preise in € erzielt	Gutachterwert 2017 in € pro m ²	Verkaufsvolumen in €
Verkauft	3.668,84	3.386	(ca. 3.350,00)	12.421.203,57
Endverhandelt	1.631,12	6.341	zwischen 3.300,00 und 7.700,00	10.342.150,00
Nicht verkauft: Oberes Preissegment (22. - 34. OG)	3.691,97		7.700,00	28.428.169,00
Nicht verkauft: Gehobenes Preissegment (16. - 21. OG)	1.142,94		4.900,00	5.600.406,00
Nicht verkauft: Mittleres Preissegment (5. - 15. OG)	216,76		3.300,00	715.308,00
Summen	10.351,63			57.507.236,57
Stellplätze	113 (in Stück)		18.000,00	2.034.000,00

Whg + Stellplätze	59.541.236,57
Hotel	7.791.350,00*
Gesamt	67.332.586,57

* auf Grundlage der Daten aus dem Immobilienbewertungsgutachten vom 17.12.2013 durch die Emittentin errechneter Wert

Zahlungen aufgrund des Verkaufs der Wohnungen erhält die Emittentin jeweils nach Baufortschritt entsprechend den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung entsprechend den mit den Wohnungseigentümern vereinbarten Raten (vgl. näher zur MaBV *Abschnitt V 2 d*).

Zahlungen an den Generalunternehmer erfolgen ebenfalls entsprechend dem mit diesem vereinbarten Zahlungsplan im Wesentlichen entsprechend dem Baufortschritt. Nach Kalkulation der Emittentin werden eventuelle zeitliche Lücken zwischen den Erlösen aus dem Verkauf der Wohnungen und den Zahlungen an den Generalunternehmer und andere Projektpartner aufgrund der Erlöse aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 ausgefüllt.

GEWA Tower - Wohnungen

In den 34 Etagen (einschließlich Erdgeschoss) des GEWA Towers sollen nach der derzeitigen Planung 65 großzügige Eigentumswohnungen auf insgesamt ca. 10.336 qm entstehen, die mit individuellen Lebensräumen von ca. 60 bis 430 qm, eine großzügige

Grundrissgestaltung in der 5. bis 34. Etage ermöglichen. Die tatsächliche Anzahl ist abhängig von den Kundenwünschen hinsichtlich der einzelnen Wohnungen. Vom ersten Untergeschoss bis zum einschließlich 4. Obergeschoss sind Abstell- und Technikräume sowie der Eingangsbereich geplant.

Die Emittentin plant für die Wohnungen eine nach ihrer Einschätzung exklusive Ausstattung. Die Wohnungen sollen nach der derzeitigen Planung über größtenteils bodentiefe Fenster und Balkone verfügen und dadurch einen nach Ansicht der Emittentin für die Region einmaligen Blick über das Umfeld ermöglichen. Die oberen Wohnungen sollen nach den derzeitigen Planungen zudem über so genannte Skygärten verfügen, was Wintergärten hoch über den Dächern der Nachbarbebauung entspricht. Unter anderem sollen die Wohnungen über besondere Sicherheitskonzepte verfügen, wie z.B. einer ständig besetzten Lobby (Concierge) wie in einem Hotel.

Da Fellbach und auch die übrigen Gemeinden im Umkreis über keine vergleichbaren Hochhäuser verfügen, ist die Emittentin der Ansicht, dass die Wohnungen über einen im Remstal herausstechenden Blick auf die Region, insbesondere auch die Wein- und Obstanbaugebiete verfügen. Auch in Stuttgart existiert bislang kein vergleichbares Wohnobjekt. Ein Projekt ist nach Kenntnis der Emittentin im Bau, wird aber nur eine Höhe von unter 70 m erreichen. Kombiniert mit der Lage inmitten einer wirtschaftlich starken Region und guter Verkehrsanbindung sowohl nach Stuttgart als auch in den Rems-Murr-Kreis geht die Emittentin davon aus, dass die Wohnungen sich im obersten Preissegment von Fellbach und dem Remstal aber teilweise auch der Region Stuttgart verkaufen lassen und auf eine hohe Nachfrage stoßen werden.

Umrandungsbebauung - Businesshotel

Im Bereich der Umrandungsbebauung des GEWA Towers soll nach den derzeitigen Planungen ein Businesshotel mit voraussichtlich 3 Sternen und ca. 110 Zimmern entstehen. Für das Hotel hat die Emittentin am 13.02.2014 mit der Nordic Hotels Düsseldorf GmbH, einem Unternehmen der Nordic Hotels AG, Kiel, einen Hotelmietvertrag über 20 Jahre geschlossen.

Die Gruppe der Nordic Hotels aus Kiel, die 2002 von dem Norweger Dag Kleveland und dem Norddeutschen Thomas Knudsen mit einem ersten Hotel in Kiel gegründet wurde, betreibt heute ca. 21 Hotels in Deutschland mit rund 2.400 Betten und ca. € 24 Mio. Umsatz im Jahr 2013. Die Gruppe Nordic Hotels betreibt dabei bereits ein Hotel in Stuttgart-Sindelfingen. Laut Angabe der Gruppe Nordic Hotels zählt nach ihrer Internetseite die Gruppe zu den 50 größten Hotelbetreibern in Deutschland. Nordic Hotels betreibt vor allem Business Hotels und Stadthotels an nach ihrer Ansicht attraktiven und zentral gelegenen Standorten, auch Hotels der Marken Best Western und Mercure sowie Basic Hotels.

Aufgrund der Unternehmen in der Region Fellbach, den Veranstaltungen im Kultur- und Kongresszentrum Schwabenlandhalle, der neuen Eventfläche Goldbergwerk und den bereits bestehenden Geschäftsreisenden ist die Emittentin der Ansicht, dass ein internationales 3 Sterne Businesshotel gut angenommen werden könnte.

c. Stand und weitere Entwicklung des Projekts

Die Emittentin beabsichtigt, mit der Baurealisierung des Projektes im Frühjahr/Sommer 2014 zu beginnen und dieses im Sommer/Herbst 2016 vollständig fertig zu stellen.

Erwerb, Aufteilung und Verkauf von Grundstücken

Wie oben dargestellt, besteht das Fromm Areal aus mehreren Grundstücken zwischen Schorndorfer Straße / Bühelstraße / Friedrich-List-Straße / Eberhardstraße in Fellbach (vgl. insofern *Abschnitt V 2 a*). Der GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung soll jedoch nur auf einem Teilbereich des Fromm Areals errichtet werden. Die restlichen Flächen des Fromm Areals, die für das Projekt nicht benötigt werden, hat die Emittentin als Wohnbebauung entwickelt. Bezüglich dieser Flächen hat die Emittentin mit einem Projektentwickler einen Kaufvertrag ihrer Ansicht nach final verhandelt, der noch im März 2014 beurkundet werden soll (vgl. dazu *Abschnitt V 11 f*).

Wesentliche Projektgrundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Emittentin. Für die übrigen Grundstücke hat die Emittentin Kaufverträge mit den jeweiligen Eigentümern, namentlich der McDonald's GmbH und der Stadt Fellbach, geschlossen. Diese Verträge sind jedoch noch nicht vollständig wirksam. Sie stehen unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der Baugenehmigung und der ersten Teil-Baufreigabe (vgl. insoweit Abschnitt V 2 c unten). Sofern diese Bedingung nicht bis zum 30.04.2014 eintritt, können die Parteien von den Kaufverträgen zurücktreten. Nähere Ausführungen zu den Verträgen finden sich in Abschnitt V 11.

Vereinbarungen mit der Stadt Fellbach, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Baugenehmigung, Baufreigabe

Grundlage der Planungen für den GEWA Tower einschließlich der Umrandung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 05.03/6 „Gäuäcker“ vom 29.11.2007. Dieser sieht im GEWA Tower Wohnungen und in der Umrandungsbebauungen ein Hotel vor. Für die weitere Bebauung des so genannten Fromm Areals sind nach dem vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Gesundheitshaus sowie Wohnbebauungen vorgesehen.

Die Emittentin hat mit der Stadt Fellbach am 14.03.2008 einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen, der durch den Ersten Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.02.2010, den Zweiten Ergänzungsvertrag und dem Dritten Ergänzungsvertrag vom 23.12.2013 geändert wurde (zusammen der „**Durchführungsvertrag**“). Durch den Durchführungsvertrag wurde das Bauvorhaben mehrfach geändert; nach der letzten Fassung ist Gegenstand des Durchführungsvertrags der GEWA Tower mit Wohnungen, in der Umrandungsbebauung mit 5 Etagen ein Medizinisches Dienstleistungszentrum, eine Parkgarage sowie weitere Wohngebäude - und zwar das Areal, dass an einen anderen Entwickler veräußert werden soll - und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet. Zudem wurden im Durchführungsvertrag Bauverpflichtungen hinsichtlich des Bauabschnitts 1 mit dem GEWA Tower mit Wohnungen und der Umrandungsbebauung mit einem Medizinischen Dienstleistungszentrum sowie dem Bauabschnitt 2 mit weiteren Wohnungen in der umliegenden Bebauung vereinbart.

Am 11.04.2013 wurde der Emittentin von der Stadt Fellbach als zuständiger Baugenehmigungsbehörde eine Baugenehmigung für den „Neubau 5 to 1, Neubau Medizinisches Dienstleistungszentrum (MDZ), Wohnturm, Wohnbebauung samt Parkgarage“ – also für das Bauvorhaben entsprechend dem Durchführungsvertrag – erteilt. Hinsichtlich der Abweichungen vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan 05.03/6 „Gäuäcker“ vom 29.11.2007 hat die Stadt Fellbach Befreiungen erteilt und Nutzungsänderungen zugelassen. Darüber hinaus enthält die Baugenehmigung vom 11.04.2013 zahlreiche Nebenbestimmungen, die vor Baufreigabe erfüllt werden müssen bzw. bei der Bauausführung zu beachten sind (beispielsweise schriftliche Zustimmung McDonald's für die Erteilung der Abweichung von Abstandsflächen; Vorlage einer Vereinigungsbaulast aller Baugrundstücke; Umsetzung der im Brandschutzgutachten vorgesehenen baulichen Brandschutzmaßnahmen; Anträge auf Eintragungen von Eigentumsumschreibungen).

Nunmehr plant die Emittentin im GEWA Tower entsprechend den bisherigen Planungen, der Baugenehmigung und dem Durchführungsvertrag Wohnungen. In der Umrandungsbebauung ist entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 05.03/6 „Gäuäcker“ vom 29.11.2007, jedoch bei Reduzierung der zu bauenden Quadratmeterzahl, z.B. ohne Ausnutzung der zulässigen Geschosshöhen oder Reduzierung der Ausdehnung, ein Hotel geplant. Dies weicht vom Durchführungsvertrag und den darin vereinbarten Bauverpflichtungen sowie der Baugenehmigung vom 11.04.2013 ab. Weiterhin soll der Bauabschnitt 2 mit den weiteren Bebauungen an einen anderen Investor abgegeben werden. Insofern ist es noch notwendig, mit der Stadt Fellbach eine Anpassung des Durchführungsvertrags zu vereinbaren und eine Änderung der Baugenehmigung vom 11.04.2013 zu erhalten. Die Erteilung bzw. Änderung einer entsprechenden Baugenehmigung ist bei der Stadt Fellbach als zuständiger Baurechtsbehörde zu beantragen. In der Umrandungsbebauung, in der der maßgebende vorhabenbezogene Bebauungsplans 05.03/6 „Gäuäcker“ vom 29.11.2007 ein „Hotel“ festsetzt, ist ein Hotelbetrieb planungsrechtlich

genehmigungsfähig. Die Stadt Fellbach hat mit Schreiben vom 28.02.2014 auf eine Anfrage der Emittentin, ob ein Hotel im gewerblichen Teil insgesamt an Stelle des Medizinischen Dienstleistungszentrums denkbar wäre, geantwortet, dass nach dem vorhabenbezogene Bebauungsplan 05.03/6 „Gäuäcker“ vom 29.11.2007 ein Hotel nach derzeitiger Sach- und Rechtslage genehmigungsfähig ist.

Für den Fall, dass entgegen den Planungen und bisherigen Gesprächen mit der Stadt Fellbach einer Nutzungsänderung und weiteren Anpassung des Durchführungsvertrags nicht zugestimmt wird, könnte auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigung vom 11.04.2013 der GEWA Tower mit Wohnungen errichtet werden und in der Umrandungsbebauung ein Medizinisches Dienstleistungszentrum mit den geplanten Geschoss- und Quadratmeterzahlen. In diesem Fall wären mit der McDonald's GmbH noch Anpassungen zu den Vereinbarungen hinsichtlich des Erwerbs der Grundstücke zu treffen.

Voraussetzung für den Beginn der Bauarbeiten und für den Erwerb von Grundstücken von der Stadt Fellbach und der McDonald's GmbH ist, dass die Baugenehmigung und die erste Teil-Baufreigabe erteilt wurden. Eine Baugenehmigung liegt grundsätzlich vor; die geplante Nutzungsänderung und Anpassungen hinsichtlich der Bausauführung einschließlich der Geschosshöhe sind noch mit der Stadt zu vereinbaren. Zudem setzt der Durchführungsvertrag mit der Stadt Fellbach für die Baufreigabe für den Bauabschnitt 1 voraus, dass die Emittentin eine harte Finanzierungsbestätigung entsprechend § Z 3 des Durchführungsvertrags abgegeben hat und diese von der Stadt Fellbach akzeptiert wurde. Nach der Baugenehmigung sind weitere Voraussetzungen für die Baufreigabe zu erfüllen; aufgrund der Planungsänderungen und Vereinbarungen mit den Grundstücksverkäufern müssen für eine vorzeitige Baufreigabe und auch Teil-Baufreigaben, die nach der Baugenehmigung nicht ausdrücklich vorgesehen ist, noch Vereinbarungen mit der Stadt Fellbach getroffen werden.

Weitere Projektentwicklung und Bauausführung

Weitere Projektentwicklung

Die Emittentin übernimmt sämtliche Entscheidungen bei der Projektentwicklung. Dabei erfolgt ein fortlaufendes Controlling hinsichtlich Zeit, Qualität und Kosten sowie der Entwicklung der Verkäufe. Darin fließt die seit 1998 bestehende Erfahrung der Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin mit ein. Außerdem stützt sich die Emittentin auf nach ihrer Einschätzung renommierte und erfahrene Berater.

Generalunternehmer

Die Emittentin hat einen nach ihrer Einschätzung namhaften und erfahrenen Bauunternehmer als Generalunternehmer beauftragt. Die Verträge wurden bereits am 22.08.2012 geschlossen. Sie beziehen sich daher auf den damaligen Planungsstand und müssen noch an die aktuellen Entwicklungen des Projektes (vgl. dazu *Abschnitt V 11 c*) angepasst werden, insbesondere im Hinblick auf die Baubeschreibung, die Kosten und den Terminplan. Die Verträge sehen derzeit noch die Errichtung eines Medizinischen Dienstleistungszentrums in der Umrandungsbebauung zu einem Festpreis vor. Die Emittentin geht nach eigener Einschätzung davon aus, dass sich durch die Umstellung auf ein Hotel und durch Reduzierung der zu bauenden Quadratmeterzahl, z.B. ohne Ausnutzung der zulässigen Geschosshöhen oder Reduzierung der Ausdehnung des Gebäudes, der Festpreis verringern wird.

Die Emittentin hat wegen der Änderungen der Verträge bereits erste Gespräche mit dem Bauunternehmer geführt. Nach ihren Angaben steht der Bauunternehmer zu dem Projekt und ist sehr kooperativ, die Bauverträge an die aktuelle Projektentwicklung anzupassen.

Werner Sobek

Für die Tragwerksplanung zeichnete das nach Einschätzung der Emittentin renommierte Stuttgarter Büro Werner Sobek verantwortlich. Das 1992 von Prof. Dr. Dr. E.h. Dr. h.c. Werner Sobek gegründete Unternehmen mit mehr als ca. 200 Mitarbeitern bearbeitet weltweit zahlreich Hochhausprojekte und andere Planungsaufgaben. Ein besonderes Augenmerk legt

das Büro hierbei auf hocheffiziente, schlanke Tragstrukturen, die allen Anforderungen an eine nachhaltige Gestaltung der Umwelt gerecht werden.

Wolf Architekten.Ingenieure GmbH

Die Architektur des GEWA Tower wurde durch Wolf Architekten.Ingenieure GmbH entwickelt und diese sollen auch die weitere Projektkoordination/-bauleitung für den GEWA Tower übernehmen.

Das Büro Wolf Architekten.Ingenieure GmbH aus Backnang mit dem Geschäftsführer Jörg Wolf arbeitet seit 2000 mit der GEWA Gruppe sehr eng zusammen. Ca. 25 Mitarbeiter kümmern sich von der Planung bis zur Bauleitung um die Projekte. Alle Neubauprojekte der GEWA Gruppe hat das Büro Wolf geplant und ausgeführt.

Weitere Gutachter

Des Weiteren haben Halfkann + Kirchner das Brandschutzkonzept entwickelt und Wacker Ingenieure die Windkanaluntersuchungen vorgenommen.

d. Finanzierungs- und Sicherheitenstruktur

6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 und Sicherheitenstruktur

Der GEWA Tower soll durch die Erlöse aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 sowie aus dem Verkauf der Wohnungen sowie den Erlösen aus der Vermietung und dem Verkauf des geplanten Hotels, finanziert werden.

Die Parteien beabsichtigten, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 durch folgende Maßnahmen, wie näher im Treuhandvertrag vom 03.03.2014 (der „**Treuhandvertrag**“) und den Anleihebedingungen vereinbart, zu sichern:

- Die Erlöse aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 sollen, eventuell nach Abzug der Kosten der Zahlstelle, auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders, bei Emission die Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft, verpfändet sind, eingezahlt werden (Erlöskonten). Einnahmen aufgrund des vollständigen oder teilweisen Verkaufs und/oder der Vermietung des GEWA Towers und der Umrandungsbebauung, aus dem Weiterverkauf von Grundstücken, dem Verkauf von Grundstücken sowie aus weiteren Finanzierungen, mit Ausnahme von Gesellschafterfinanzierungen, im Zusammenhang mit der Errichtung und Entwicklung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung sowie Steuererstattungen und Zahlungen aus Bürgschaften und Schadensersatzzahlungen an die Emittentin sollen – soweit nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (die „**MaBV**“) zulässig – bis zur Fertigstellung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung grundsätzlich auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind (Erlöskonten) und nach Fertigstellung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung grundsätzlich auf sogenannte Treuhandkonten des Treuhänders eingezahlt werden (Thesaurierungskonten).

Die Emittentin und die Gesellschafter der Emittentin werden zudem folgende Sicherheiten stellen:

- (i) Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von € 35.000.000,00 zuzüglich 18 % p.a. Kosten und Zinsen auf folgenden Grundstücken
 - auf dem Grundstück Schorndorfer Straße eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Waiblingen, Grundbuchamt Fellbach Nr. 13986, Gemarkung Karte NO 2915, Flurstück 2609/2 (3524 m²);
 - auf dem Grundstück Friedrich-List-Straße eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Waiblingen, Grundbuchamt Fellbach Nr. 16957, Gemarkung Karte NO 2915, Flurstück 2609/3 (2492 m²);

jeweils in Abt. III des Grundbuchs nach den Grundschulden in Höhe von € 2.100.000, € 200.000,00 und € 6.516.000,00 zu Gunsten der Merkur Bank KGaA. Der erste Rang in Abteilung III des Grundbuchs wird jeweils erreicht, wenn

das Darlehen der Merkur Bank KGaA vollständig zurückgeführt ist und die eingetragenen Grundschulden über insgesamt € 8.816.000,00 gelöscht werden;

(ii) Die Emittentin verpflichtet sich weiter, die Buchgrundschuld zu Gunsten des Treuhänders auf folgende Flurstücke zu erstrecken, sobald sie das Eigentum an diesen Flurstücken von der Stadt Fellbach erworben hat:

- Flurstück 2558/102 mit einer Größe von ca. 333 m²,
- Flurstück 2607/103 mit einer Größe von ca. 51 m²,
- Flurstück 2607/104 mit einer Größe von ca. 43 m² und
- Flurstück 2695/101 mit einer Größe von ca. 1215 m²,

Benennung dabei entsprechend dem Veränderungsnachweis Nr. 2011/14, Gemarkung Fellbach, Flurkarte NO 2915), und zwar in Abt. III des Grundbuchs im ersten Rang.

sämtliche in den Ziffern (i) und (ii) genannten Grundstücke die „Sicherungsgrundstücke“ und Grundschulden die „Grundschulden“ genannt.

(iii) Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder

- sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Vermietung des geplanten Businesshotels in der Umrandungsbebauung des GEWA Tower aus dem Mietvertrag mit der Nordic Hotels Düsseldorf GmbH vom 13.02.2014 zur Sicherheit abtreten (Mietansprüche);
- sämtliche Vergütungsansprüche der Emittentin gegenüber den Erwerbern der Wohnungen im GEWA Tower, soweit rechtlich insbesondere nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung zulässig, abtreten (Vergütungsansprüche);
- sämtliche Ansprüche und Rechte aus aus Versicherungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit der Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung abschließt, und zwar insbesondere aus der Bauherrenhaftpflichtversicherung und der Bauwesenversicherung, soweit rechtlich zulässig, abtreten (Versicherungsansprüche);
- sämtliche Ansprüche und Rechte aus den Verträgen mit dem Generalunternehmer vom 22.08.2012 samt etwaigen Änderungsverträgen hierzu sowie aus weiteren Verträgen mit einem Generalunternehmer im Zusammenhang mit der Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung, einschließlich etwaiger Vertragserfüllungsbürgschaften des Generalunternehmers zugunsten der Emittentin, abtreten (GU Ansprüche);

Die Sicherheiten wurden teilweise an die MERKUR Bank KGaA bestellt und werden durch diese mit vollständiger Rückführung des Darlehens zzgl. Zinsen und Kosten freigegeben.

Die Grundschulden, Mietansprüche, Vergütungsansprüche, Versicherungsansprüche, GU Ansprüche, Bürgschaftsansprüche und die Pfandrechte an den Erlöskonten und die Sicherungsrechte an den Thesaurierungskonten werden zugunsten der Anleihegläubiger der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 durch den Treuhänder dabei entsprechend den Regelungen des Treuhandvertrages verwaltet und bei Bedarf verwertet. Der Treuhänder nimmt nur eine formale und keine inhaltliche, sachliche Prüfung vor.

Verkäufe – MaBV- Zahlungsmodus

Bei einem Verkauf der Eigentumswohnungen bereits vor oder in der Bauphase, muss die Emittentin deren Errichtung anteilig vorfinanzieren. Die Vergütungsregelungen nach der Makler- und Bauträgerverordnung („**MaBV**“) erlauben eine Abrechnung von Teilsummen der Gesamtsumme eines Bauprojekts nach festgelegten Fertigstellungsquoten.

Ein Schwerpunkt der MaBV ist die Absicherung von Zahlungen der Kunden. Der Bauträger darf nach der MaBV Zahlungen eines Erwerbers nur entgegen nehmen, wenn ein wirksamer Kaufvertrag vorliegt, eine Auflassungsvormerkung an der vereinbarten Rangstelle im Grundbuch eingetragen wurde, die Sicherung der Lastenfreistellung erfolgt ist und eine behördliche Baugenehmigung erteilt wurde (§ 3 Abs. 1 MaBV).

Grundsätzlich darf der Bauträger Zahlungen nur entsprechend dem Baufortschritt entgegennehmen. Dafür sieht die MaBV eine Staffelung vor, die an bestimmten Bauabschnitten orientiert ist (§ 3 Abs. 2 MaBV). Der Zahlungsplan der MaBV stellt danach 13 mögliche Teilzahlungen zur Verfügung, die der Bauträger bzw. Verkäufer so zusammenfassen muss, dass maximal 7 Teilzahlungen entstehen. Der Bauträger und Verkäufer kann also je nach Bauablauf und Bauorganisation einzelne Teilzahlungen unterschiedlich bündeln, muss dabei aber die Höchstgrenzen einhalten, die die MaBV setzt.

Die Emittentin hat in den bisher geschlossenen Kaufverträgen für die Wohnungen Raten wie folgt auf der Basis der Regelungen der MaBV vereinbart, woran sie beabsichtigt sich auch bei den weiteren Verkäufen zu orientieren:

25 % der Vertragssumme	sofort nach Beginn der Erdarbeiten
28 % der Vertragssumme	nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten
18,9 % der Vertragssumme	nach Herstellung <ul style="list-style-type: none">• der Dachflächen und Dachrinnen• der Rohinstallation der Heizungsanlagen• der Rohinstallation der Sanitäranlagen• des Fenstereinbaus, einschließlich der Verglasung
9,1 % der Vertragssumme	nach Herstellung <ul style="list-style-type: none">• des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten• der Estricharbeiten• der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
8,4 % der Vertragssumme	nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
2,1 % der Vertragssumme	nach Herstellung der Fassadenarbeiten
3,5 % der Vertragssumme	nach vollständiger Fertigstellung
5 % der Vertragssumme	wenn der Vertragsgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertig gestellt ist, im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen verwiesen. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen

Sofern die genannten Voraussetzungen nicht sämtlich erfüllt werden können, hat der Bauträger die Möglichkeit, gegenüber dem Kunden eine umfassende Bürgschaft zu stellen (§ 7 Abs. 1 MaBV). Diese soll die Leistungserfüllung und alle etwaigen Ansprüche des

Auftraggebers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner erbrachten Zahlungen absichern. Eine Fertigstellung des Bauobjekts wird durch eine Bürgschaft nach der MaBV nicht garantiert.

Die Erlöse aus der MaBV dürften bis zur Fertigstellung nur für den Zweck der Errichtung verwendet und entsprechend den Vorgaben der MaBV verwahrt werden.

e. Immobilienbewertungsgutachten vom 17.12.2013

Die Emittentin legt der Immobilienbewertung ein Immobilienbewertungsgutachten vom 17.12.2013 mit Wertermittlungsstichtag zum 01.01.2017 zu Grunde (vgl. *Abschnitt XI*). Laut dem Immobilienbewertungsgutachten vom 17.12.2013 wurde für den GEWA Tower bei Fertigstellung des GEWA Towers entsprechend den derzeitigen Planungen (mit Wohnungen und einem Businesshotel mit voraussichtlich 3 Sternen) ein Wert von € 66,5 Mio. ermittelt.

Diese Bewertung hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die fallbezogen, teilweise subjektiv beurteilt werden müssen. Neben der Berücksichtigung der zu erwartenden und erzielten Verkaufserlöse werden unter anderem folgende Faktoren mit einbezogen: Grundsteuersätze, Betriebskosten, etwaige Ansprüche aufgrund von Altlasten und Risiken in Zusammenhang mit der Verwendung bestimmter Baumaterialien. Eine Veränderung der Annahmen oder der für die Bewertung herangezogenen Faktoren kann zu einer signifikanten Änderung der Bewertungsergebnisse führen. Hinsichtlich der Annahmen wird insofern im Detail auf das Immobilienbewertungsgutachten vom 17.12.2013 im *Abschnitt XI* verwiesen.

f. Vermietungs- und Beratungsvertrag Hotel

Die Emittentin hat Colliers International Hotel GmbH exklusiv mit der Vermietung des Hotelbereichs beauftragt.

3. Standorte

Die Emittentin hat ausschließlich einen Standort in Esslingen. Sie plant derzeit nicht, weitere Standorte zu eröffnen.

4. Marktumfeld

Stuttgart und die nähere Umgebung einschließlich das unmittelbar angrenzende Fellbach gehören zu den dynamischsten Regionen in Deutschland. Wirtschaftswachstum, geringe Arbeitslosigkeit, hohe Kaufkraft und erfolgreiche Unternehmen prägen den Standort. Durch die Entwicklung von Stuttgart 21 profitiert die Region langfristig zusätzlich von der weiter verbesserten Vernetzung mit den umliegenden deutschen und europäischen Regionen. Zu den positiven Faktoren der Region zählen nach Einschätzung der Emittentin insbesondere zudem:

- nach Frankfurt/Main einer der größten Bankenstandorte in Deutschland
- ca. 24 % der Beschäftigten in Hightechbranchen
- eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten in Deutschland
- eine der exportstärksten Regionen Europas
- Ausbau der Rolle als Verkehrsknotenpunkt in Europa
- hohe Lebensqualität.

Die positive Prognose für Stuttgart betrifft nach Einschätzung der Emittentin neben der Stadt Stuttgart auch die umliegenden Gemeinden und Kreise. Stuttgart selbst bietet aufgrund der Kessellage nur begrenzte Expansionsmöglichkeiten. Unmittelbar anliegende Gemeinden, wie auch Fellbach, profitieren davon. Die Stadt Fellbach ist nach Ansicht der Emittentin eine stimmungsvolle, ruhige Kleinstadt. Das angrenzende Remstal bietet umfassende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Dabei weist Fellbach seit vielen Jahren stetig wachsende Einwohnerzahlen auf. Während die Stadt 1985 noch rund 39.000 Einwohner zählte, leben inzwischen rund 45.000 Menschen in der Stadt.¹ Die angrenzende Stadt Stuttgart hatte zum

¹ Vgl. dazu „Fellbach in Zahlen 2012“, hrsgg. von der Stadt Fellbach, 2012

31.10.2013 585.961 Einwohner mit Hauptwohnsitz.² Stuttgart ist die größte Stadt Baden-Württembergs und bildet mit rund 2,7 Mio. Einwohnern in der Region einschließlich Fellbach die drittgrößte Stadtregion der Bundesrepublik.³ 2012 waren in der Region Stuttgart 1,09 Millionen sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer gemeldet.⁴ Im Juni 2013 waren in Stuttgart 368.580 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt.⁵

Fellbach selbst hat ca. 4.000 Gewerbebetriebe mit einem ausgewogenen Branchenmix, einen hohen Einpendlerüberschuss und einen Kaufkraftzufluss von außerhalb nach Fellbach⁶ und ist damit nach Ansicht der Emittentin ein starker Wirtschaftsstandort. Zudem liegt Fellbach in unmittelbarer Nähe international bekannter Unternehmen, die attraktive Arbeitsplätze bieten. Unter anderem sind die Firmen Stihl, Daimler AG, Porsche, Kärcher, Beru oder Eberspächer, jeweils weniger als 20 bis 40 km von Fellbach angesiedelt. Bosch erweitert derzeit nach Kenntnis der Emittentin seinen Standort im benachbarten Waiblingen.

Dabei blieb der Charakter von Fellbach als Stadt im Grünen am Eingang des Remstals erhalten. So ist heute der überwiegende Teil der Gemeindeflächen noch Rebland, Wald und Ackerland.

Fellbach ist hervorragend an Stuttgart und dabei sowohl das Zentrum, die Messe und den Flughafen, angebunden. Mit der S-Bahn betragen die Fahrzeiten bis in die Innenstadt Stuttgarts lediglich ca. 11 Minuten. Zudem besteht eine unmittelbare Anbindung an Stuttgart über die U-Bahn-Linie 1. Mit dem PKW ist das Zentrum Stuttgarts in ca. 15 Minuten erreichbar.

Wohnungen

Der GEWA Tower soll exklusive Wohnungen in attraktiver, verkehrsgünstiger Lage bieten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote liegen in unmittelbarer Nähe. Fellbach bezeichnet sich selbst als „die Stadt der Weine und Kongresse“. Der Standort entwickelt sich laufend weiter: Seit 2008 gibt es auch eine internationale Schule in Fellbach, im September 2013 wurde das neue Sport- und Freizeitbad „F3“ und im Jahr 2013 die Eventfläche Goldbergwerk eröffnet.

Das Angebot hochwertiger und exklusiver Wohnungen mit großzügigem Flächenangebot in Stuttgart und unmittelbarer Peripherie ist nach Einschätzung der Emittentin gering. Vergleichbaren Wohnungen werden in den nächsten Jahren zudem nach Einschätzung der Emittentin nur in begrenztem Umfang am Markt verfügbar sein. Die Nachfrage nach Wohnungen mit nach Ansicht der Emittentin exklusiver Ausstattung in Stuttgart und Umgebung ist hoch, Verkaufspreise von 10.000 €/qm sind in Stuttgart bereits überschritten worden.⁷ Die gute Vermarktungslage spiegelt sich auch in der Tatsache, dass bereits vor Baubeginn fast die Hälfte der Anzahl der Wohnungen im GEWA Tower verkauft ist.

Zudem liegt Fellbach in unmittelbarer Nähe international bekannter Unternehmen, die attraktive Arbeitsplätze bieten. Unter anderem sind die Firmen Stihl, Daimler AG, Porsche, Kärcher, Beru oder Eberspächer, Siemens, Hewlett-Packard, IBM oder Lenovo alle weniger als 20 bis 40 km von Fellbach angesiedelt. Neben großen Unternehmen befinden sich in Stuttgart und Umgebung rund 1.500 mittelständische Unternehmen. Stuttgart ist mit der Börse Stuttgart, nach Frankfurt ein wichtiger Börsenplatz in Deutschland. Die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) zählt zu den größten deutschen Kreditinstituten. Ihre Tochter BW-Bank ist zugleich Sparkasse der Stadt Stuttgart. Privatwirtschaftlich organisiert sind die Südwestbank AG und das Bankhaus Ellwanger & Geiger. Mit der Württembergischen Versicherung, Württembergischen Lebensversicherung (beide Töchter der Wüstenrot &

² <http://www.stuttgart.de/item/show/55064>

³ <http://www.stadtauskunft-stuttgart.de/>; <http://www.stuttgart-financial.de/information/finanzplatz-stuttgart/leben-in-stuttgart/>

⁴ <http://www.region-stuttgart.org/information-und-download/region-in-zahlen/beschaefigung/>

⁵ http://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Rubrikensuche/Rubrikensuche_Form.html?nn=31966&pageLocale=de&view=processForm&topicId=230198®ionInd=08111

⁶ Vgl. <http://www.fellbach.de/text/156/de/jump,156/wirtschaftsstandort.html>

⁷ http://www.tagblatt.de/Home/nachrichten/ueberregional/stuttgart-ueberregionale-nachrichten_artikel,-Teuerster-Neubau-kostet-erstmal-mehr-als-10-000-Euro-pro-Quadratmeter-_arid,206682.html

Württembergische), SV Sparkassenversicherung, WGV und der Allianz Lebensversicherung haben mehrere Versicherungsunternehmen ihren Sitz in Stuttgart. Ebenso ist die Stadt Stuttgart als Sitz der baden-württembergischen Landesregierung sowie des Landtages und zahlreicher Landesbehörden Sitz des Regierungspräsidiums Stuttgart.

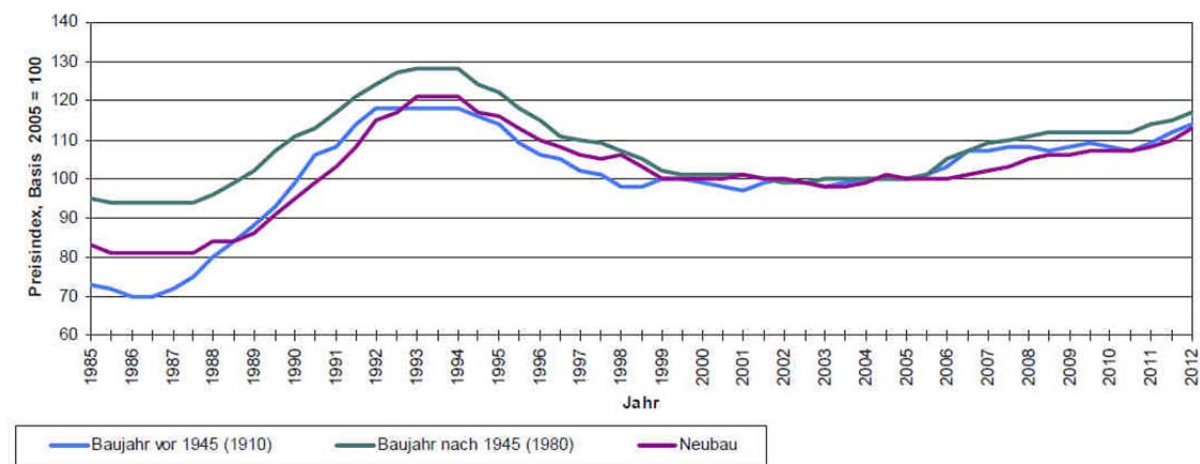
In Stuttgart waren im Jahr 2012 etwa 63,8 % der erwerbstätigen Personen im Dienstleistungssektor sozialversicherungspflichtig beschäftigt, gefolgt von 19,9 % Personen im produzierenden Gewerbe und 16,1 % im Handel, Verkehr und Gastgewerbe (vgl. Regionaldatenbank des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg).⁸ Gemäß der Statistikdatenbank der Bundesagentur für Arbeit liegt die Arbeitslosenquote mit 5,5 % (Dezember 2013) um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Der Landesdurchschnitt von Baden-Württemberg liegt bei 3,9 % (Dezember 2013).⁹ Im Rems-Murr-Kreis, zudem Fellbach gehört, lag die Arbeitslosigkeit dabei im Dezember 2013 sogar nur bei 3,7 %.¹⁰

Nach Einschätzung der Emittentin existiert in Fellbach und unmittelbarem Umkreis kein mit dem GEWA Tower vergleichbares Objekt. Da Fellbach unmittelbar an Stuttgart angrenzt und das Angebot in Stuttgart selbst beschränkt ist, ist die Emittentin daher der Ansicht, dass die Werte von Stuttgart als Orientierung auch auf Fellbach übertragen werden können. Die Preise für Eigentumswohnungen in Stuttgart stiegen 2012 im Vergleich zum Vorjahr im Bestandsmarkt um 3,5 % bis 4,0 % und im Erstmarkt um durchschnittlich 3,1 %. Dies geht aus dem Grundstücksmarktbericht 2012 des Gutachterausschusses Stuttgart hervor.

Auch für 2014 erwarten Experten einen Preisanstieg für neue Eigentumswohnungen von 5 %.¹¹ Gerade in Stuttgart besteht dabei eine hohe Nachfrage nach Wohnungen bei geringem Angebot.¹² Bei steigenden Einwohnerzahlen in Stuttgart führt die hohe Nachfrage zu einer Wanderungsbewegung ins Umland (Wanderungssaldo 2013 mit 13.400 Personen von Stuttgart ins Umland).¹³ Nach starkem Wachstum wird teilweise davon ausgegangen, dass im Luxussegment die Umsätze stabil bleiben.¹⁴

In der nachfolgenden Abbildung ist die durchschnittliche Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Stuttgart im Zeitraum 1985 bis 2012 dargestellt.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen:



8 <http://www.statistik-bw.de/SRDB/Tabelle.asp?H=ArbeitsmErwerb&U=02&T=03025014&E=KR&R=KR111>

9 <http://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/201312/iiia4/monats-jahresquoten/monats-jahresquoten-d-0-pdf.pdf>

10 http://statistik.arbeitsagentur.de/nn_30570/SiteGlobals/Forms/ImageMapSchnelluebersichten/ZeitauswahlSchnelluebersicht-Form.html?view=processForm&resourceId=210328&input_=&pageLocale=de®ionId=08119&year_month=201312&year_month.GROUP=1&search=Suchen

11 <http://www.thomas-daily.de/news/item/id/47303/t/Wohn-Kaufpreise-steigen-2014-etwas-langsamer/> lang/de

12 <http://www.stuttgarter-nachrichten.de/inhalt.wohnmobilien-wohneigentum-gefragt-und-teurer.51d5386b-e6ee-472f-8e10-88d69ac2f84f.html>

13 <http://stuttgart.de/item/show/273273/1/9/525639>

14 <http://www.cash-online.de/immobilien/2013/luxusimmobilien-mehr-transaktionen-mehr-umsatz/161106>

Durchschnittliche Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Stuttgart 1985 - 2012

Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart: Grundstücksmarktbericht 2012, S. 41

Für die Bewertung der geplanten Wohnungen lassen sich abhängig von der Lage im Gebäude (Etage 5 und 15 mittleres Preissegment, 16 bis 21 gehobenes und 22 bis 34 oberes Preissegment) Vergleichspreise aus dem Marktumfeld heranziehen. Laut Marktrecherchen und Recherchen der Emittentin liegen die relevanten Vergleichspreise im Erstverkauf für das mittlere Preissegment zwischen 3.000,00 €/qm und 3.500,00 €/qm, im gehobenen Preissegment zwischen 4.500,00 €/qm und 6.500,00 €/qm sowie im oberen Preissegment zwischen 7.200,00 €/qm und 11.000 €/qm. Die Emittentin plant, die Wohnungen zu einem Durchschnittspreis von etwa 6.300 €/qm zu veräußern, wobei für die niedrigeren Etagen geringere Werte und für die oberen Etagen höhere Werte angesetzt werden.

Hotel

Laut aktuellen Berichten nimmt nach Analyse der Emittentin der Markt an Hoteltransaktionen wieder zu. Laut Immobilienzeitung vom 09.04.2013 wurden im normalerweise schwachen ersten Quartal 2013 mit um die € 600 Mio. ein Transaktionsergebnis mit deutschen Hotels erzielt, das vier Mal so hoch liegt wie im ersten Quartal 2012 und sogar das Dreivierteljahresergebnis 2012 deutlich übertrifft. Dies gilt nach Aussage der Immobilienzeitung auch wenn man dies um den 300 Mio. Euro schweren Verkauf des Queens-Moat-Portfolios an ein Investorenkonsortium um die Fattal-Gruppe bereinigt.¹⁵ Die Immobilienzeitung stellt dabei auch heraus, dass Deutschland bei Investoren aktuell als einer der weltweit sichersten Hotelinvestmentmärkte gilt. Erwerber seien dabei sowohl Eigennutzer, private Käufer und Family Offices sowie offene Immobilienfonds und Spezialfonds.

Für die Region Stuttgart ist die Tourismusbranche eines der wirtschaftlich wichtigsten Standbeine. Insbesondere das Geschäftstourismus-Segment spielt für die Region eine entscheidende Rolle. Im Jahr 2012 registrierte die Stadt Stuttgart etwa 1,7 Millionen Ankünfte und ein neues Rekordergebnis von rund 3,1 Millionen Übernachtungen (davon 1,9 Millionen Übernachtungen geschäftlicher Natur) und positionierte sich damit auf Platz 5 im bundesweiten Vergleich. Im Jahr 2012 hat Fellbach 60.000 Besucher gezählt, vor allem Geschäftsreisende kommen die Stadt.¹⁶

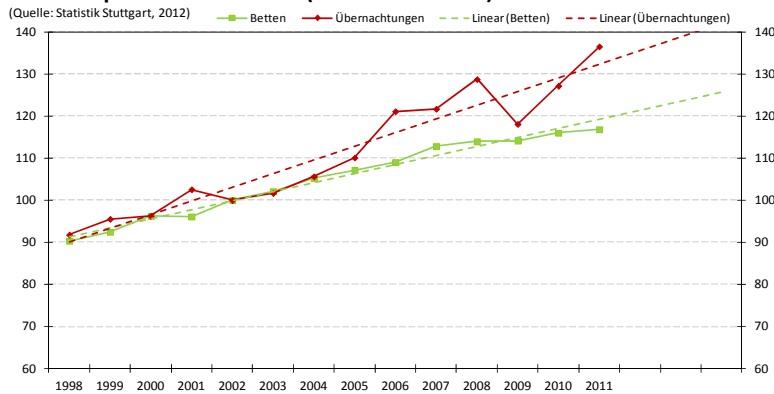
Hinsichtlich der Saisonalität stellen in der Region Stuttgart die Herbstmonate September und Oktober die am stärksten nachgefragten Monate dar, was auf eine rege Tagungs- und Messeaktivität sowie der „Cannstatter Wasen“ mit dem Cannstatter Volksfest zurück zu führen ist. Doch auch die Nebensaison (November – April) ist in der Region Stuttgart gut gebucht.

Der stetig steigenden Nachfrage steht ein deutlich geringeres Wachstum an Bettenkapazitäten gegenüber (Anstieg Übernachtungen seit 1996: 80 %, Anstieg Betten seit 1996: 45 %):

¹⁵ <http://www.immobiliien-zeitung.de/1000013778/hotelinvestmentmarkt-mit-staerkstem-jahresauftakt-seit-2007>

¹⁶ <http://m.stuttgarter-nachrichten.de/inhalt.fellbach-mit-konzept-neue-touristen-locken.a86e03f5-6f37-42da-b4b9-8de84cce2e9d.html>

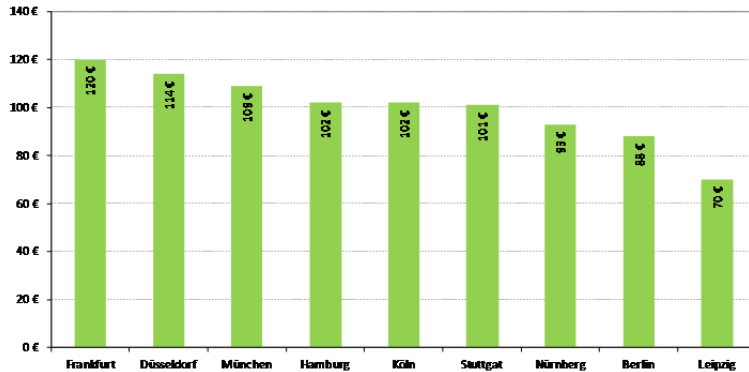
Stuttgart: Entwicklung von Übernachtungen und Bettenkapazitäten seit 1998 (Index: 2002=100)



Durchschnittliche Zimmerrate deutscher Hotelstandorte

1. HJ/2011

(Quelle: str global, 2011)



Experten schätzen, dass sich der Anteil von Economy-Hotels am deutschen Hotelmarkt von ca. 9 % mittelfristig auf 30-40 % ausweiten wird.¹⁷ Die Marktkennzahlen der Hotels in Stuttgart sind wie folgt:

Zimmerauslastung	rd. 62 %
Durchschnittspreis	ca. 95 € ¹⁸

Gastgewerbe in Stuttgart mit überdurchschnittlichem Wachstum 2013. Bettenauslastung mit 47,8 % über Landesdurchschnitt.¹⁹

Transaktionsvolumen mit deutschen Hotels stieg 2013 nachfragegetrieben um über 30 % auf € 1,7 Mrd.²⁰ Am beliebtesten sind Hotels mit drei oder vier Sternen (Marktanteil 70 %).²¹

Nach eigener Recherche der Emittentin erzielen internationale Markenhotels im 3-Sterne-Segment in der Regel bessere Auslastungen (um 65 %) als örtliche Einzelhotels, bei einer Break-even-Auslastung von ca. 50 %.

Branchenexperten erwarten ansteigendes Interesse bei Investoren und auch finanzierenden Banken.²²

¹⁷ Vgl. AHGZ 2012

¹⁸ Immobiliengutachten für GEWA; http://www.hotellerie.de/media/docs/iha-hotelkonjunkturbarometer_2013.pdf

¹⁹ AGHZ 2014/4 25.01.2014

²⁰ <http://finanzwelt.de/online/immobilien/item/colliers-deutscher-hotelmarkt-bleibt-auch-2014-in-fahrt>

²¹ <http://finanzwelt.de/online/immobilien/item/colliers-deutscher-hotelmarkt-bleibt-auch-2014-in-fahrt>

²² <http://www.seiten.faz-archiv.de/FAZ/20140124/fd1201401244162090.html> (M. Fildschuster, Hotour Hotel Consulting, FAZ 24.1.14)

Der Hotelmarkt, rund 3 km um den GEWA-Tower, besteht nach Recherche der Emittentin aus Wettbewerbern im 2- bis 4-Sterne-Segment, wobei der Schwerpunkt bisher auf 2-Sterne-Hotels (29 %, 2 Hotels) und 3-Sterne-Hotels (57 %, 4 Hotels) liegt. Es bestehen 7 Häuser mit ca. 300 Zimmern im Objektfeld.

Die Hotels in Fellbach dürften nach Einschätzung der Emittentin insbesondere auch aufgrund der unmittelbar durch die Linie S 1 angebundenen Messe und dem Stadtzentrum Stuttgart, der Veranstaltungen in Fellbach in der Schwabendlandhalle und der Eventfläche des neuen Goldbergwerks sowie des nach Ansicht der Emittentin noch recht nahe gelegenen Cannstatter Wasen mit seinem Frühlingsfest und Cannstatter Volksfest sowie der hohen Anzahl an Unternehmen in der Region über eine interessante Lage verfügen.

Das Angebot an Hotelkapazitäten im Business-Segment im näheren Umkreis ist begrenzt. Daher dürfte die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten im Business-Segment nach Ansicht der Emittentin eine gute Auslastung des Hotelbetriebes ermöglichen.

5. Investitionen

Seit dem 31.12.2013 hat die Emittentin keine Investitionen vorgenommen. Für die Errichtung des GEWA Towers einschließlich Umrandungsbebauung und damit im Zusammenhang stehenden Verpflichtungen plant die Emittentin die Erlöse aus der Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 zu verwenden. Diese Investitionen sind geplant, aber nicht beschlossen.

6. Mitarbeiter

Derzeit hat die Emittentin keine Mitarbeiter.

Die Arbeitnehmer des Hotels sollen nach den derzeitigen Planungen beim Mieter angestellt werden. Bei Beendigung des Mietvertrages können unter den Voraussetzungen von § 613 a BGB die Arbeitnehmer auf die Emittentin übergehen, sofern das Hotelgebäude dann noch im Eigentum der Emittentin steht.

7. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane

a. Geschäftsführer

Organe der Gesellschaft sind die geschäftsführende Komplementärin, die wiederum durch deren Geschäftsführer vertreten wird, und die Gesellschafterversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im Handelsgesetz (HGB) und im Gesellschaftsvertrag geregelt. Geschäftsführende Gesellschafterin ist die GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH, deren Geschäftsführer wiederum Herr Michael Georg Warbanoff und Herr Mark Georg Warbanoff sind.

Michael Georg Warbanoff, geboren 1946, studierte Feinwerktechnik an der FH Esslingen und schloss dies 1972 als Ingenieur (FH) ab. Des Weiteren beendete er an der FH München erfolgreich ein Wirtschaftsingenieurstudium. 1970 übernahm er den Gewerbebetrieb des Vaters, GEWA Warbanoff Facondrehteile, den er 1988 an einen Mitarbeiter verkaufte. Parallel gründete er 1976 die GEWA NC Programmiersystem für NC Anwender GmbH, die er 1998 an einen Mitarbeiter verkaufte. 1998 gründete Michael Georg Warbanoff die GEWA Gruppe, die über Projektgesellschaften Immobilien entwickelt, baut und vermietet bzw. verkauft. Herr Michael Georg Warbanoff ist bei der Emittentin über die Komplementärin für den Bereich strategische Entwicklung des GEWA Tower, dessen Entwicklung, Bau und Umsetzung verantwortlich.

Er ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Er übt darüber hinaus zurzeit außerhalb der Emittentin und der GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH keine Organfunktionen oder anderen Tätigkeiten aus, die für die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG von Bedeutung sind.

Mark Georg Warbanoff, geboren 1979, hat eine Ausbildung zum Bankkaufmann bei der Württembergischen Hypothekenbank AG Stuttgart abgeschlossen und war dort zunächst auch tätig. Anschließend studierte er an der FH Nürtingen-Geislingen Betriebswirtschaftslehre und schloss als Diplom-Betriebswirt (FH) Immobilien ab. Anschließend begann er 2005 bei

der BF.direkt AG in Stuttgart im Bereich Aufbau der Abteilung der gewerblichen Finanzierungsvermittlung für Bauträger und Projektentwickler für Projekte ab einem Finanzierungsvolumen von € 2,5 Mio. Seit 2007 ist er in der GEWA Gruppe als geschäftsführender Gesellschafter tätig.

Er ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Er übt darüber hinaus zurzeit außerhalb der Emittentin und der GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH keine Organfunktionen oder anderen Tätigkeiten aus, die für die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG von Bedeutung sind.

Gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages wird die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG durch die Komplementärin GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH vertreten. Diese wiederum wird nach § 11 ihrer Satzung durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Geschäftsführer vorhanden, vertritt dieser die Gesellschaft allein. Die Gesellschafterversammlung kann bestimmen, dass einem Geschäftsführer Einzelvertretungsbefugnis erteilt wird.

Die Geschäftsführer sind unter der Geschäftsadresse der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG (Siemensstraße 17 in 73733 Esslingen am Neckar) erreichbar.

b. Potenzielle Interessenskonflikte

An dem Angebot sind Herr Michael Georg Warbanoff und Herr Mark Georg Warbanoff als Geschäftsführer und Gesellschafter beteiligt. Durch die Emission der Anleihe und der Ablösung der Finanzierung bei der MERKUR Bank KGaA werden persönliche Sicherheiten der Gesellschafter-Geschäftsführer frei, so dass sie ein Interesse an der Emission der Anleihe haben. Zudem können die Interessen der Gesellschafter von den Interessen der Gesellschaft abweichen; dies kann zu Interessenkonflikten zwischen der Position als Gesellschafter und Geschäftsführer führen.

Neben den zuvor dargestellten Verbindungen bestehen für die Geschäftsführer der Emittentin im Hinblick auf ihre privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen keine potentiellen Interessenskonflikte in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.

8. Gesellschafterversammlung

Die Versammlung der Gesellschafter ist das oberste Organ der Gesellschaft. Die Gesellschafterversammlung ist berechtigt zur Entscheidung in allen Angelegenheiten, die den Betrieb des Unternehmens betreffen. Sie hat den Jahresabschluss zu genehmigen und den Abschlussprüfer zu bestellen.

Beschlüsse der Gesellschafter bedürfen grundsätzlich der Mehrheit von $66 \frac{1}{3}$, wobei Herr Michael Georg Warbanoff immer über eine Stimme mehr als die anderen Gesellschafter verfügt und damit Beschlüsse verhindern und auch erzwingen kann.

9. Praktiken der Geschäftsführung

a. Geschäftsführung

Die Emittentin wird durch ihre Komplementär-GmbH, GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH, vertreten und diese wird wiederum durch ihre Geschäftsführer vertreten.

Die Geschäftsführer der Komplementärin der Emittentin führen die Geschäfte, entwickeln die strategische Ausrichtung und setzen diese in Abstimmung mit den Gesellschaftern um. Dabei sind sie an das Interesse und die geschäftspolitischen Grundsätze des Unternehmens gebunden. Die Geschäftsführer berichten den Gesellschaftern regelmäßig und umfassend über Geschäftsverlauf, Strategie und Risiken.

Beschlüsse der Gesellschafterversammlung der Emittentin bedürfen dabei einer Mehrheit von $66 \frac{1}{3}$; Herr Michael Georg Warbanoff beherrscht damit aufgrund seiner Kommanditbeteiligung und auch einer Sonderregelung im Gesellschaftsvertrag die Beschlüsse der Emittentin.

b. Corporate Governance und Risikomanagement

Die Emittentin ist keine börsennotierte Gesellschaft. Damit unterliegt die Emittentin nicht dem Deutschen Corporate Governance Kodex. Zur Einhaltung der entsprechenden Regelungen ist die Emittentin nicht verpflichtet und hält diese nicht ein.

Die Emittentin verfügt über ein Risikomanagement im Wesentlichen wie folgt: Das interne Kontrollsystem und regelmäßige Besprechungen stellen sicher, dass die Geschäftsführung rechtzeitig über mögliche Gefahren und Risiken informiert wird. Es findet ein ständiges Controlling hinsichtlich Zeit, Qualität und Kostenentwicklung sowie der Entwicklung der Verkäufe von Wohnungen (zum Teil tagesaktuell) statt.

10. Wesentliche Gesellschafter

Gesellschafter der Emittentin sind als Kommanditisten Herr Michael Georg Warbanoff mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 500.000, Herr Mark Georg Warbanoff mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 9.000 und Herr Niko Georg Warbanoff mit einem Kommanditanteil von € 9.000. Weitere Gesellschafterin ist die GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH, diese ohne Kapitalanteil.

Das Stammkapital der GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH beträgt € 25.000 und ist eingeteilt in 3 Geschäftsanteile und zwar einen à € 2.500, der von Herrn Michael Warbanoff gehalten wird, und zwei à € 11.250, die jeweils von Herrn Niko Georg Warbanoff bzw. Mark Georg Warbanoff gehalten werden.

11. Wesentliche Verträge

a. Erwerb Projektgrundstücke

Die Emittentin ist bereits Eigentümerin von wesentlichen Projektgrundstücken. Sie hat für die übrigen Projektgrundstücke im Jahre 2010 Kaufverträge mit der McDonald's GmbH und der Stadt Fellbach geschlossen. Außerdem besteht noch ein Vertrag zwischen der McDonald's GmbH und der Stadt Fellbach über den Tausch von Grundstücken.

Diese drei Verträge bilden eine rechtliche Einheit dergestalt, dass sie miteinander stehen und fallen. Gemeinsame Geschäftsgrundlage der Verträge ist das Projekt in der seinerzeit geplanten Ausführung. Insofern sind die Vereinbarungen an den aktuellen Projektstand anzupassen. Die Verträge stehen jeweils unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Baugenehmigung sowie die erste Teil-Baufreigabe erteilt werden. Sofern diese Bedingung nicht bis zum Ablauf einer bestimmten Frist eingetreten ist, können die Vertragsparteien von dem jeweiligen Vertrag zurücktreten. Dabei war ursprünglich eine Frist bis zum 31.12.2012 vereinbart. Diese Frist ist abgelaufen und muss verlängert werden.

Die Emittentin hat deshalb mit der McDonald's GmbH am 25.02.2014 einen entsprechenden Nachtrag zum Kaufvertrag geschlossen. Gegenstand dieses Nachtrages ist u.a. eine Anpassung der Geschäftsgrundlage an die aktuelle Projektentwicklung sowie die Verlängerung der Frist für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung bis 30.04.2014. Mit der Stadt Fellbach wurde zwar kein notarieller Nachtrag zum Kaufvertrag geschlossen. Die Stadt Fellbach hat aber mit Schreiben vom 28.02.2014 bestätigt, dass bei Realisierung des Projektes die Verträge aktiviert und die Fristen harmonisiert werden. Insofern geht die Emittentin nach eigener Einschätzung davon aus, dass der Erwerb der noch nicht in ihrem Eigentum stehenden Projektgrundstücke gesichert ist, wenn die Baugenehmigung und die erste Teil-Baufreigabe fristgerecht erteilt werden. Sie geht nach eigenen Angaben weiter davon aus, dass auch die Gesamt-Baufreigabe zeitnah erteilt wird.

Der Kaufvertrag mit der McDonald's GmbH enthält einige weitere besondere Regelungen, die aus der direkten Nachbarschaft des Projekts zu einem McDonald's-Restaurant resultieren, bspw. Rücksichtnahmepflichten und Vorgaben während der Bauphase, Sicherung des Restaurantbetriebs, Herstellung von Zu- und Abfahrten sowie Parkplätzen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Bauverpflichtungen und Nutzungsrechte (Schallschutzmaßnahmen, Trafostation, Müll- und Lagerraum, im Außenbereich Umgestaltungen und Neubepflanzungen usw.) sowie Duldung von Immissionen und Werbeanlagen. Außerdem hat die Emittentin Neu- bzw. Umbaumaßnahmen, die von der McDonald's GmbH geplant sind, zugestimmt und insoweit auf jegliche Rechte und Ansprüche verzichtet. Sie hat sich ferner verpflichtet, einen

Baukostenzuschuss an die McDonald's GmbH zu zahlen. All diese Vereinbarungen haben jedoch nach Ansicht der Emittentin keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Realisierung des Projektes.

Ferner steht der McDonald's GmbH ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag zu, wenn die Baufreigabe für ihre Werbeanlagen, die von der Stadt Fellbach bereits genehmigt wurden, bis zum 02.09.2016 nicht erteilt wird und die Stadt Fellbach die Werbeanlagengenehmigung nicht verlängert. Dieses Rücktrittsrecht besteht jedoch nur dann, wenn die Baufreigabe für die Werbeanlagen aus Gründen, welche die Emittentin bzw. ihr Rechtsnachfolger im Eigentum zu vertreten hat, nicht fristgerecht erteilt wird bzw. die Stadt Fellbach die erteilte Werbeanlagengenehmigung nicht verlängert. Die Emittentin geht nach eigener Einschätzung davon aus, dass diese Voraussetzungen nicht eintreten werden und deshalb der McDonald's GmbH kein Rücktrittsrecht zustehen wird.

Die Emittentin hat sich im Hinblick auf das benachbarte McDonald's-Restaurant außerdem verpflichtet, auf den Projektgrundstücken kein Restaurant zu betreiben. Diese Konkurrenzschutzbestimmung wurde jedoch nachträglich eingeschränkt, so dass sie nach eigener Einschätzung der Emittentin nicht mit dem geplanten Businesshotel kollidiert, insbesondere die Errichtung eines Hotelrestaurants in dem geplanten Umfang (Hotel Garni) möglich ist.

b. Architektenvertrag

Die Emittentin hat am 31.08.2013 mit der Wolf Architekten.Ingenieure GmbH einen Vertrag über die Erbringung von Architektenleistungen für das Projekt geschlossen. Die Leistungen umfassen die Grundlagenermittlung, die Vorplanung, die Entwurfsplanung und die Genehmigungsplanung. Die Leistungen sind zum Teil bereits erbracht. Der Vertrag enthält nach Ansicht der Emittentin für Architektenverträge übliche Regelungen

Die Emittentin beabsichtigt, mit der Wolf Architekten.Ingenieure GmbH einen weiteren Vertrag über die Projektkoordination/-bauleitung mit üblichen Regelungen abzuschließen.

c. Bauverträge

Die Emittentin hat am 22.08.2012 mit einem nach ihrer Einschätzung namhaften und erfahrenen Bauunternehmer zwei Generalunternehmerverträge mit einem Vertragsvolumen von insgesamt ca. € 40 Mio. geschlossen. Darin ist vorgesehen, dass der Generalunternehmer eine Vertragserfüllungsbürgschaft einer deutschen Bank über 10 % der Auftragssumme als Sicherheit stellt.

Die Verträge mit dem Generalunternehmer beziehen sich auf den damaligen Planungsstand und müssen noch an die aktuelle Projektentwicklung angepasst werden, insbesondere im Hinblick auf die Baubeschreibung, die Kosten und den Terminplan. Die Verträge sehen derzeit noch die Errichtung eines Medizinischen Dienstleistungszentrums in der Umrandungsbebauung zu einem Festpreis vor. Die Emittentin geht nach eigener Einschätzung davon aus, dass sich durch die Umstellung auf ein Hotel der Festpreis nicht wesentlich erhöhen wird, sondern durch Reduzierung der zu bauenden Quadratmeterzahl, z.B. ohne Ausnutzung der zulässigen Geschosshöhen oder Reduzierung der Ausdehnung des Gebäudes, sogar verringern könnte.

Die Emittentin hat bezüglich der Anpassungen bereits erste Gespräche mit dem Bauunternehmer geführt. Nach ihren Angaben steht der Bauunternehmer zu dem Projekt und ist sehr kooperativ, die Bauverträge an die aktuelle Projektentwicklung anzupassen. Im Übrigen enthalten die Verträge nach Ansicht der Emittentin übliche Regelungen.

d. Versicherungen

Die Emittentin beabsichtigt, die für die Errichtung des GEWA Towers einschließlich Umrandungsbebauung üblichen Versicherungen, vor Beginn der Arbeiten mit einem namhaften Versicherungskonzern abzuschließen. Dabei handelt es sich insbesondere um eine Bauherrenhaftpflichtversicherung sowie eine Bauwesenversicherung in Höhe der Baukosten. Die Bauherrenhaftpflichtversicherung bietet Versicherungsschutz gegen gesetzliche Haftpflichtansprüche auf Grund der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten. Die Bauwesenversicherung versichert Schäden, die unvorhersehbar sind und während der

Bauzeit auftreten. Dazu zählen insbesondere Schäden verursacht durch höhere Gewalt, Schäden durch Vandalismus, unbekannte Eigenschaften des Baugrundes und Konstruktions- und Materialfehler. Zudem sollen übliche Gebäude- und Sachversicherungen abgeschlossen werden.

e. Durchführungsvertrag mit der Stadt Fellbach

Die Emittentin hat mit der Stadt Fellbach am 14.03.2008 einen Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen, der durch den Ersten Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.02.2010, den Zweiten Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.07.2013 und den Dritten Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 23.12.2013 geändert wurde (der „**Durchführungsvertrag**“). Gegenstand des Durchführungsvertrags sind das Vorhaben Hochhaus, Gesundheitshaus, weitere Wohngebäude, Parkgarage und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet. Im Durchführungsvertrag wurden insbesondere Verzichte hinsichtlich der im Vorhaben- und Erschließungsplan und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen vereinbart und Regelungen zur gesamten Entwicklung des Projekts und des Fromm Areals getroffen. Des Weiteren sieht der Durchführungsvertrag eine Pflicht der Emittentin vor, den GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung mit der im Durchführungsvertrag vorgesehenen Nutzung insgesamt im Bauabschnitt 1 umzusetzen; nur Teilbauten sind insoweit nicht zulässig. Zudem ist in einem weiteren Schritt der Bauabschnitt 2 mit Wohnungen in der umliegenden Bebauung zu errichten. Ebenso sieht der Durchführungsvertrag vor, dass die Stadt Fellbach Grundstücke durch gesonderte Vereinbarung an die Emittentin verkauft. Sowohl der Verkauf der Grundstücke als auch die Teil-Baufreigabe stehen unter dem Vorbehalt, dass die Emittentin eine harte Finanzierungsbestätigung einer deutschen oder europäischen Großbank vorlegt. Nach Ansicht der Emittentin kann die harte Finanzierungsbestätigung dabei getrennt für den Bauabschnitt 1 und den Bauabschnitt 2 vorgelegt werden und ist bei einer Anleihefinanzierung entsprechend dieser Finanzierungsform auszulegen. Insoweit bestehen aber Risiken, dass die Stadt Fellbach die harte Finanzierungsbestätigung, die die Emittentin vorlegt, nicht als vertragskonform akzeptiert. Die Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung soll aus den Erlösen der Anleihe, deren Eingang eine Bank bestätigen wird, und den Verkauf der Wohnungen bzw. des Hotels, für die keine Bankenbestätigung vorgelegt werden kann, finanziert werden.

f. Finanzierungsverträge

Finanzierungsverträge MERKUR Bank KGaA

Die MERKUR Bank KGaA hat auf Basis des Vertrages vom 17.07.2008, mehrfach geändert, u.a. am 12.10.2012 und zuletzt am 18.06.2013, der Emittentin ein Darlehen in Höhe von € 8,816 Mio. bis auf weiteres gewährt, das zum 31.12.2013 in Höhe von € 4.651.472,82 valutierte. Die Emittentin hat der MERKUR Bank KGaA eine erstrangige Grundschuld ohne Brief in Höhe von € 8,816 Mio. nebst 18 % Jahreszinsen auf den Grundstücken Schorndorfer Straße, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Waiblingen, Grundbuchamt Fellbach, Grundbuch von Fellbach Nr. 13986, Gemarkung Karte NO 2915, Flurstück 2609/2 (3524 m²), Friedrich-List-Straße, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Waiblingen, Grundbuchamt Fellbach, Grundbuch von Fellbach Nr. 16957, Gemarkung Karte NO 2915, Flurstück 2609/3 (2492 m²) sowie Eberhardstraße, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Waiblingen, Grundbuchamt Fellbach, Grundbuch von Fellbach Nr. 16957, Gemarkung Karte NO 2915, Flurstück 2609 (4561 m²), gestellt. Weiterhin wurden zukünftige Mieteinnahmen an die MERKUR Bank KGaA abgetreten. Zudem haben Herr Michael Georg Warbanoff und Mark Georg Warbanoff selbstschuldnerische Bürgschaften und weitere private Sicherheiten gestellt.

Die Emittentin beabsichtigt, dieses Darlehen aus den Emissionserlösen vollständig zurückzuführen. In der Folge wird die MERKUR Bank KGaA die ihr gewährten Sicherheiten freigeben.

Gesellschafterdarlehen

Die Kommanditisten haben der Emittentin Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt, die zum 31.12.2013 insgesamt über € 1.419.734,83 valuierten. Die Komplementärin hat der Emittentin ein Gesellschafterdarlehen zur Verfügung gestellt, dass per 31.12.2013 in Höhe von € 46.072,48 valuierte. Gegenüber anderen Unternehmen der GEWA Gruppe bestanden zum 31.12.2013 Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt € 448.854,42. Diese Gesellschafterdarlehen werden in Höhe von 1,5 % p.a. verzinst.

g. Tätigkeitsvergütung

Die Komplementärin GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH erhält für ihre Tätigkeit als geschäftsführende Gesellschafterin der Emittentin eine Tätigkeitsvergütung in Höhe von 5 % p.a. ihres eingezahlten Stammkapitals, derzeit einem Stammkapital von € 25.000.

h. Hotelmietvertrag

Die Emittentin konnte die Nordic Hotels Düsseldorf GmbH als Hotelmieterin gewinnen. Dafür wurde am 13.02.2014 ein Hotelmietvertrag geschlossen. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt 20 Jahre ab der Übergabe des Hotels. Der Mieterin wurden zwei Verlängerungsoptionen für jeweils weitere 5 Jahre eingeräumt. Bei dem Hotel handelt es sich um eine „Unterkunft für gehobene Ansprüche“, also um ein Hotel, das der Drei-Sterne-Kategorie der Deutschen Hotelklassifizierung entsprechen wird. Nach der derzeitigen Planung sollen 112 Hotelgästezimmer samt jeweils eigenen Gästebädern sowie die für den Hotelbetrieb erforderlichen Allgemeinflächen, Sonder- und Nebenräume sowie insbesondere eine Lobby und Restaurantbereich für die Nutzung als Hotel Garni errichtet werden. Das Hotel soll nach derzeitigen Planungen frühestens am 01.03.2016, spätestens jedoch am 31.12.2016 an die Mieterin übergeben werden, die das Hotel im Anschluss daran mit der erforderlichen Möblierung, Inventar und sonstigen für den Hotelbetrieb erforderlichen Gegenständen, dem sogenannten FF&E, gäste- und betriebsbereit ausstatten wird. Die Emittentin wird der Mieterin die für die Ausstattung des Hotels erforderlichen Geldmittel im Wege eines einmaligen pauschalen Zuschusses in Höhe eines nach Ansicht der Emittentin marktüblichen Betrages pro Hotelgästezimmer und darüber hinaus für die Kucheneinrichtung zum Zeitpunkt der Einbringung zur Verfügung stellen. Die Hotelausstattung wird der Emittentin zur Absicherung ihrer Ansprüche aus dem Hotelmietvertrag sicherungsübereignet. Die Mieterin hat sich verpflichtet, die Hotelausstattung laufend zu erneuern und die erforderlichen Schönheitsreparaturen im Hotel durchzuführen. Für die Instandhaltung und Instandsetzung im Übrigen, insbesondere an Dach und Fach, ist die Emittentin verantwortlich. Die Parteien des Hotelmietvertrags haben sich auf eine Festmiete in nach Ansicht der Emittentin marktüblicher Höhe geeinigt, die zum Zwecke der Anschubunterstützung für den Hotelbetrieb in den ersten vier Jahren Mietlaufzeit marktüblich reduziert ist. Die Emittentin gewährt der Mieterin darüber hinaus in den ersten sechs Monaten eine mietfreie Zeit. Die Miete ist wertgesichert. Erstmals sechs Jahre nach Mietbeginn und sodann alle zwei Jahre verändert sich die Miete in Höhe von 75 % der Änderung des vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex. Die Mieterin leistet eine Mietsicherheit in Höhe von sechs Nettomonatskaltmieten. Von der Mieterin sind neben der Miete alle in der Betriebskostenverordnung geregelten Betriebskosten zu tragen. Die Mieterin wird das Hotel unter der Marke „Nordic pure“ betreiben.

Die Emittentin beabsichtigt damit, ein qualitativ gehobenes Hotel in attraktiver Lage zu errichten. Die Emittentin geht davon aus, dass sie aufgrund des Hotelmietvertrages in der Lage sein wird, den Hotelkomplex unmittelbar nach Fertigstellung zu veräußern.

i. Verträge mit weiteren Projektpartnern

Die Emittentin hat mit den für die Umsetzung des Bauvorhabens gewonnenen Projektpartnern Verträge abgeschlossen (vgl. *Abschnitt V 2*) bzw. wird diese abschließen. Diese enthalten bzw. werden nach Einschätzung der Emittentin für die Leistungen angemessene und übliche Konditionen enthalten.

j. Verkauf der Wohnungen

Die Emittentin hat zum Zeitpunkt des Prospekts von den im GEWA Tower geplanten 65 Wohnungen bereits 28 Wohnungen verkauft (vgl. *Abschnitt V 2 b*). Die Kaufverträge stehen überwiegend unter der aufschiebenden Bedingung der Erteilung der Baugenehmigung für den GEWA Tower, teilweise ist außerdem die Baufreigabe vereinbart. Die Baugenehmigung für den GEWA Tower wurde am 11.04.2013 erteilt, so dass dieser Teil der aufschiebenden Bedingung bereits eingetreten ist. Nach der Baugenehmigung sind weitere Voraussetzungen für die Baufreigabe zu erfüllen; aufgrund der Planungsänderungen und Vereinbarungen mit den Grundstücksverkäufern müssen für eine vorzeitige Teil-Baufreigabe noch Vereinbarungen mit der Stadt Fellbach getroffen werden.

Die Kaufverträge enthalten nach Ansicht der Emittentin übliche Regelungen. Sie sehen teilweise verbindliche Fertigstellungstermine vor, deren Überschreitung Vertragsstrafen- und/oder Schadensersatzansprüche nach sich ziehen kann. Die Emittentin geht nach eigenen Angaben davon aus, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine eingehalten werden können.

k. Vertrieb für den Verkauf der Wohnungen

Die Emittentin hat mit der Langer und Langer GbR, Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH, Maklervereinbarungen zum Vertrieb und Verkauf der Eigentumswohnungen geschlossen. Bei diesen handelt es sich nach Einschätzung der Emittentin um einen deutschen Marktführer beim Verkauf von erstklassigen Immobilien in der Region Stuttgart.

l. Verkauf von Grundstücken auf dem Fromm Areal

Die Emittentin beabsichtigt, die bereits entwickelten, aber für den GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung nicht notwendigen Flächen des Fromm Areals einschließlich der Baugenehmigung an einen anderen Projektentwickler zu veräußern. Nach Einschätzung der Emittentin besteht diesbezüglich bereits ein mit einem Projektentwickler final verhandelter Kaufvertrag. Die Emittentin geht davon aus, dass der Vertrag im Wesentlichen wie derzeit verhandelt noch im März 2014 abgeschlossen wird.

Der Vertrag sieht als aufschiebende Bedingung vor, dass die Kaufverträge zwischen der Emittentin und der McDonald's GmbH einerseits sowie zwischen der Emittentin und der Stadt Fellbach andererseits, wirksam werden. Die aufschiebende Bedingung hängt, wie oben (vgl. *Abschnitt V 11 a*) dargestellt, von der Erteilung der Baugenehmigung und der ersten Teil-Baufreigabe ab, wobei die Emittentin nach eigenen Angaben davon ausgeht, dass diese fristgerecht erteilt werden.

Nach Angaben der Emittentin ist vertraglich abgesichert, dass der Projektentwickler in die Rechte und Pflichten der Emittentin aus dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Fellbach sowie dem Kaufvertrag mit der McDonald's GmbH, soweit sie die verkauften Flächen betreffen, eintritt. Dafür ist jedoch noch die Zustimmung des jeweiligen Vertragspartners erforderlich.

Die Emittentin steht gegenüber dem Projektentwickler dafür ein, dass sich auf den verkauften Flächen keine schädlichen Bodenveränderungen befinden und der Boden eine bestimmte Qualität aufweist. Trifft dies nicht zu, hat die Emittentin dem der Projektentwickler etwaige (Entsorgungs-)mehrkosten zu erstatten. Bei Bohrungen im Jahr 2010 hat der beauftragte Sachverständige unterhalb der früheren Untergeschossplatten keine Bodenverunreinigungen festgestellt.

Im Übrigen enthält der Kaufvertrag nach Ansicht der Emittentin übliche Regelungen.

m. Treuhandvertrag

Die Emittentin hat mit der Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft am 03.03.2014 einen Treuhandvertrag (der „**Treuhandvertrag**“) abgeschlossen mit dem Ziel, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus den 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 zu sichern. Insofern wird auf die Ausführungen in *Abschnitt V 2 d* verwiesen. Der Wortlaut des Treuhandvertrags ist unter Treuhandvertrag im *Abschnitt X* dargestellt. Zur

Einräumung der Sicherheiten sind jeweils noch Umsetzungsvereinbarungen zwischen der Emittentin und dem Treuhänder zu schließen.

12. Rechtsstreitigkeiten

In den letzten zwölf Monaten bestanden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), noch wurden solche Verfahren abgeschlossen, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der GEWA Gruppe ausgewirkt bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

13. Jüngste Entwicklung und Trends

Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt für exklusive Wohnungen sowie ein Businesshotel mit voraussichtlich 3 Sternen in Fellbach bei Stuttgart sehr attraktiv ist. Das vorhandene Angebot deckt derzeit nach Analyse der Emittentin nicht die bestehende Nachfrage. Aufgrund der wirtschaftlichen und administrativen Bedeutung von Stuttgart und der Lage des geplanten GEWA Towers im Umfeld von Stuttgart mit sehr guter Verkehrsanbindung geht die Emittentin von einer guten Nachfrage trotz des beabsichtigten höheren Preissegments aus.

Seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses zum 31.12.2013 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin ergeben.

VI. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN / RATING

1. Ausgewählte Finanzinformationen

Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die GEWA. Für den 31.12.2012 und den 31.12.2013 sind sie den geprüften, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellten Jahresabschlüssen für die Geschäftsjahre endend zum 31.12.2012 und den 31.12.2013 entnommen worden.

Soweit nicht anders angegeben, sind die Finanzinformationen für die GEW in diesem Prospekt in Übereinstimmung mit dem deutschen Handelsrecht und dem Handelsgesetzbuch "HGB" erstellt worden. Sofern sie geprüft wurden, erfolgte die Prüfung nach §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Es folgen ausgewählte Finanzinformationen über die GEWA.

Alle Angaben in Tausend Euro	31.12.2013	31.12.2012
	geprüft	geprüft
Daten der Gewinn- und Verlustrechnung		
Umsatzerlöse	0	0
Veränderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge	0	0
Gesamtleistung (Umsatzerlöse zuzüglich Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie anderen aktivierten Eigenleistungen)	0	0
Materialaufwand		
Rohertrag (Gesamtleistung abzüglich Materialaufwand)	0	0
in % der Gesamtleistung	-	-
Personalaufwand	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 228	- 115
Sonstige betriebliche Erträge	9	12
in % der Gesamtleistung	-	-
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	0	0
auf Grund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	0	0
Erträge aus anderen Wertpapieren und	0	0

Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
Finanzergebnis	- 329	- 228
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	- 548	- 331
Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern	- 4	- 4
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	- 552	- 335
Ergebnisanteil anderer Gesellschafter	0	0
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	- 552	- 335

Alle Angaben in Tausend Euro	31.12.2013	31.12.2012
Daten der Bilanz	geprüft	geprüft
Bilanzsumme	7.070	6.022
Anlagevermögen	0	0
in % der Bilanzsumme	-	-
davon immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
davon Sachanlagen	0	0
davon Finanzanlagen	0	0
Umlaufvermögen	7.070	6.022
in % der Bilanzsumme	100,0	100,0
davon Vorräte	5.957	5.081
von den Vorräten abgesetzt: erhaltene Anzahlungen	0	0
davon Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3	4
davon Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4	20
Eigenkapital / nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	- 564	- 612
in % der Bilanzsumme	7,98	10,17
Rückstellungen	337	9
Verbindlichkeiten	6.733	6.013
davon gegenüber Kreditinstituten	4.651	3.848

Alle Angaben in Tausend Euro	31.12.2013	31.12.2012
Daten der Kapitalflussrechnung	geprüft	geprüft
Cash Flow	-556	- 333,3

aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.197	- 493,9
aus der Investitionstätigkeit	0	0
Weitere ausgewählte Finanzinformationen		
Durchschnittliche Mitarbeiteranzahl im Geschäftsjahr	0	0

2. Abschlussprüfer

Die historischen Finanzinformationen endend zum 31.12.2013 und zum 31.12.2012 wurden durch den Diplom Volkswirt Wolfram Stegen, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Waldburgstr. 193, 70565 Stuttgart, geprüft.

Die GEWA ist bisher nicht prüfungspflichtig und hat deshalb bisher keinen Abschlussprüfer bestellt; es handelt sich um freiwillige Prüfungen. Herr Wolfram Stegen, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin.

Der Wirtschaftsprüfer hat die historischen Finanzinformationen der GEWA für die am 31.12.2013 und am 31.12.2012 endenden Geschäftsjahre nach § 316ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

3. Rating

Die 6,5 %Schuldverschreibungen 2014/2018 der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG wurden am 27.02.2014 von der Creditreform Rating AG mit dem Anleiherating „BBB“ bewertet. Die Creditreform Rating AG hat ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland. Die Creditreform Rating AG wurde am 18.05.2011 entsprechend der EU-Verordnung 1060/2009 (in der Fassung der Verordnung (EG) Nr. 513/2011, die "CRA-Verordnung") registriert. Eine aktuelle Liste der gemäß CRA-Verordnung registrierten Ratingagenturen kann auf der Internetseite der European Securities and Markets Authority (ESMA) unter <http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs> eingesehen werden.

Bei dem Rating handelt es sich um ein Anleiherating. Die Creditreform Rating AG definiert ein Rating der Note „BBB“ wie folgt: Stark befriedigende Bonität, geringes bis mittleres Insolvenzrisiko. Die von der Creditreform Rating AG verwendete Ratingskala hat verschiedene Kategorien und reicht von AAA, welche die Kategorie höchster Bonität bezeichnet, über die Kategorien „AA“, „A“, „BBB“, „BB“, „B“, „C“ bis zur Kategorie „D“. Die Kategorie „D“ kennzeichnet, dass ungenügende Bonität (Insolvenz, Negativmerkmale) besteht. Den Kategorien von AA bis CCC kann jeweils ein Plus („+“) oder Minuszeichen („-“) hinzugefügt werden, um die relative Stellung innerhalb der Kategorie zu verdeutlichen.

4. Veränderungen in der Handelsposition

Der erforderliche Liquiditätsbedarf für die Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 ist durch die Gesellschafter zur Verfügung gestellt worden, die die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG hinsichtlich der Emissionskosten zu erstatten hat.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 weist die Emittentin als bilanziell überschuldet aus. Unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sind zusätzlich Sanierungsmaßnahmen nach der Bewertung des Abschlussprüfers kurzfristig nicht notwendig.

Darüber hinaus sind seit dem Ende des letzten Jahresabschlusses vom 31.12.2013 bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.

VII. ANLEIHEBEDINGUNGEN

ANLEIHEBEDINGUNGEN	TERMS AND CONDITIONS OF THE NOTES
<p>Die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG (die „Emittentin“) emittiert nach Maßgabe der nachfolgenden Anleihebedingungen eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von bis zu € 35.000.000,00 (in Worten: Euro fünfunddreißig Millionen) (die „Anleihe 2014“), eingeteilt in bis zu 35.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend). Im Folgenden wird jede einzelne Schuldverschreibung als „Schuldverschreibung“ und der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung als „Nennwert der Schuldverschreibung“ bezeichnet.</p>	<p>GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG (the „Issuer“) will issue a bond at an aggregate principal amount of up to € 35,000,000.00 (in words: thirty five million Euros) (in the following also referred to as „Note 2014“), divided into up to 35,000 notes in a denomination of € 1,000.00 each (in words: one thousand Euros) in accordance with the Terms and Conditions below. Each individual note will be subsequently referred to as „Note“ and the principal amount of an individual Note as „Principal Amount of the Note“</p>
<p>Für die Anleihe 2014 und die einzelnen Schuldverschreibungen gelten die folgenden Anleihebedingungen:</p>	<p>The following Terms and Conditions apply to the Note 2014 and the individual Notes:</p>
§ 1 STATUS, FORM, VERBRIEFUNG	§ 1 STATUS, FORM, SECURITISATION
<p>(1) Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber.</p>	<p>(1) The Notes shall be issued in bearer form.</p>
<p>(2) Die Schuldverschreibungen begründen unbedingte, unmittelbare, nicht nachrangige und über einen Treuhänder dinglich und schuldrechtlich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.</p>	<p>(2) The Notes constitute unconditional, direct, unsubordinated obligations of the Issuer which are to be secured through a trustee in rem and under the law of obligations and which rank pari passu among themselves and at least pari passu with all other present and future and unsubordinated obligations of the issuer, save for such obligations that are given preference by mandatory legal provisions.</p>
<p>(3) Die Globalurkunden werden handschriftlich durch rechtsgültige Unterschriften der Emittentin unterzeichnet. Ein Recht auf Ausgabe von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.</p>	<p>(3) The Global Notes shall be legally signed by hand, by the Issuer. No right exists to issue definitive notes or coupons.</p>
<p>(4) „Anleihegläubiger“ bedeutet jeder Inhaber eines Miteigentumsanteils oder anderer vergleichbarer Rechte an den Schuldverschreibungen.</p>	<p>(4) The term „Noteholder“ refers to the holder of a co-ownership participation or other comparable rights in the Note.</p>
§ 2 ZINSEN	§ 2 INTEREST
<p>(1) Die Schuldverschreibungen werden bezogen</p>	<p>(1) The Notes will bear interest on their</p>

<p>auf ihren Nennwert verzinst, und zwar vom (einschließlich) 24.03.2014 (der „Zinsbeginn“) bis zum Fälligkeitstag wie in § 4 Abs. 1 definiert (ausschließlich) mit jährlich 6,5 %. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 24.03. eines jeden Jahres zahlbar (jeweils ein „Zinszahlungstag“).</p>	<p>principal amount as from (and including) 24.03.2014 (the „Interest Start Date“) until (and excluding) the Maturity Date as defined in § 4 at an annual interest rate of 6.5 %. Interest is payable annually in arrears on 24.03. of each year (each referred to as an „Interest Payment Date“).</p>
<p>(2) Falls die Emittentin die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht einlöst, erfolgt die Verzinsung der Schuldverschreibungen vom Tag der Fälligkeit entsprechend § 3 bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung der Schuldverschreibungen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit ausgeschlossen.</p>	<p>(2) If the Issuer fails to pay out the Notes when they become due, the rate of interest shall be 5 per cent above the base interest rate as determined by the German Central Bank, from the day on which the payment is due to the day on which the payment of the Notes is actually made in accordance with § 3. Any claims related to further damages are excluded with the exception of intent and gross negligence.</p>
<p>(3) Die Zinsen werden jährlich berechnet. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Zinsperiode, geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage eines Zinsjahres Act/Act (ICMA-Regel 251).</p>	<p>(3) Interest will be calculated on a yearly basis. If interest is to be calculated for a period of less than a year, the calculation will be based on the lapsed days of the period of interest, divided by the actual number of days in an interest year Act/Act (ICMA Provision 251).</p>
<p>§ 3 ZAHLUNGEN</p>	<p>§ 3 PAYMENTS</p>
<p>(1) Die Emittentin verpflichtet sich unbeding und unwiderruflich, die Forderungen aus den Schuldverschreibungen auf Zinsen im Sinne des § 2 und Rückzahlungen im Sinne des § 4 (gemeinsam die „Forderungen aus den Schuldverschreibungen“) bei Fälligkeit in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland auf ein Eigenkonto der Emittentin oder des Treuhänders nach § 6 bei der Zahlstelle zu zahlen bzw. zahlen zu lassen. Fallen der Fälligkeitstag oder der Zinszahlungstag auf einen Tag, der kein Zahltag ist, dann hat der Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Zahltag. Dieser nächste Zahltag gilt dann als Fälligkeitstag bzw. Zinszahlungstag im Sinne von §§ 2, 3 und 4. „Zahltag“ ist dabei jeder Tag außer einem Samstag oder Sonntag, an dem das System der Clearstream sowie alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) („TARGET“) betriebsbereit sind, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.</p>	<p>(1) The Issuer undertakes unconditionally and irrevocably to pay or to have paid interest on the Notes in accordance with § 2 and the principal amount in accordance with § 4 (together referred to as „Receivables of the Notes“) when they become due, in a freely available and convertible legal currency of the Federal Republic of Germany, on the own account of the Issuer or the Trustee pursuant to § 6, at the Paying Agent. Should the Maturity Date or the Interest Payment Date fall on a day which is not a Payment Day, the Noteholder does not have the right to receive payment before the next Payment Day. The next Payment Day will then count as the due date, that is, the Interest Payment Date or the Maturity Date in accordance with §§ 2, 3 and 4. „Payment Day“ counts as every day except Saturday and Sunday on which the Clearstream system and all other areas of the Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) („TARGET“) are operating to settle payments.</p>

<p>(2) Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Forderungen aus den Schuldverschreibungen zur Zahlung an die Inhaber der Schuldverschreibungen im Wege des Systems der Clearstream transferieren lassen. Die Emittentin wird durch Leistung der Zahlung an die Zahlstelle entsprechend Abs. 1 zur Verfügung des Systems der Clearstream von ihrer Zahlungspflicht befreit.</p>	<p>(2) The Paying Agent will transfer the amounts payable on the Receivables of the Notes to the owners of the Notes, through the Clearstream system. The Issuer will be relieved of his payment obligation through the payment of the sum owed to the Paying Agent pursuant to Para. 1.</p>
<p>(3) Soweit die Emittentin zur Abführung von Abzug- und Ertragsteuern auf Forderungen aus den Schuldverschreibungen verpflichtet ist, mindern diese jeweils den auszahlenden Betrag. Der Inhaber der Schuldverschreibung trägt sämtliche auf die Schuldverschreibung entfallenden persönlichen Steuern.</p>	<p>(3) As far as the Issuer is obliged to pay income and withholding tax on Receivables of the Notes, such taxes each reduces the payable amount. The Noteholder shall bear any personal tax on the Notes.</p>
<p>(4) Die Emittentin ist berechtigt, beim Amtsgericht Stuttgart Beträge der Forderungen aus den Schuldverschreibungen zu hinterlegen, die von den Anleihegläubigern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Fälligkeitstag bzw. dem Tag der Rückzahlung beansprucht worden sind, auch wenn die Anleihegläubiger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Soweit eine solche Hinterlegung erfolgt und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die diesbezüglichen Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.</p>	<p>(4) The Issuer may deposit any amounts payable on the Notes not claimed by Noteholders within twelve months after the due date, that is, the day of repayment, with the local court (Amtsgericht) in Stuttgart, even if the Noteholders are not found to be in default of acceptance. As far as such a deposit is successful and the right to withdrawal of such deposits is waived, the relevant claims of the Noteholders against the Issuer shall cease.</p>
<p>§ 4 RÜCKZAHLUNG</p>	<p>§ 4 REDEMPTION</p>
<p>(1) Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder zurückgekauft, werden die Schuldverschreibungen in Höhe ihres Rückzahlungsbetrags am 24.03.2018 (der „Fälligkeitstag“) zurückgezahlt. Der „Rückzahlungsbetrag“ in Bezug auf jede Schuldverschreibung entspricht dem Nennwert der Schuldverschreibungen.</p>	<p>(1) Unless previously repaid or repurchased in whole or in part, the Notes shall be redeemed at their Redemption Amount on 24.03.2018 (the „Maturity Date“). The „Redemption Amount“ in respect of each Note shall be the Principal Amount of the Note.</p>
<p>(2) Die Emittentin ist berechtigt, die Anleihe 2014 mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen gemäß § 11 zum 24.09.2016, 24.03.2017 oder 24.09.2017 vorzeitig zu kündigen und diese zum Kündigungstermin in Höhe des Vorzeitigen Rückzahlungsbetrags wie nachstehend definiert zurück zu zahlen. Der „Vorzeitige Rückzahlungsbetrag“ beträgt bei einer vorzeitigen Rückzahlung</p> <ul style="list-style-type: none"> - zum 24.09.2016 oder zum 24.03.2017 102 % des zurückzahlenden Nennwerts der Schuldverschreibungen; - zum 24.09.2017 101 % des 	<p>(2) The Issuer reserves the right to redeem prematurely the Notes at the Issuer's option with minimum 30 days' notice in accordance with § 11 with effect to 24.09.2016, 24.03.2017 or 24.09.2017 at the Early Redemption Amount as defined below. In the event of an early redemption, the Early Redemption Amount amounts to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - with effect to 24.09.2016 or 24.03.2017 102 % of the redeemable Principal Amount of the Note; - from 24.09.2017 101 % of the

zurückzuzahlenden Nennwerts der Schuldverschreibungen.	redeemable Principal Amount of the Note.
(3) Die Emittentin ist berechtigt, die Anleihe 2014 ganz mit sofortiger Wirkung zu kündigen und zurück ab zu wickeln, wenn bis zum 21.03.2014 nicht mindestens € 30 Mio. gezeichnet wurden. Im Fall eines Abbruchs wird die Emittentin versuchen, bereits keine Zuteilungen vorzunehmen und erfolgte Zuteilungen rückabzuwickeln. Die Emittentin wird einen Abbruch entsprechend § 11 am Folgetag eines Abbruchs mitteilen.	(3) If there are less subscriptions than in the amount of € 30 m by 21.03.2014, the Issuer is entitled to redeem the Note 2014 in whole with immediate effect. In the event of such a cancellation, the Issuer will attempt to not allot Notes and to reverse allotted Notes. This Issuer will publish a notification in accordance with § 11 on the day following the cancellation.
§ 5 DIE ZAHLSTELLE	§ 5 PAYING AGENT
(1) Die anfänglich bestellte Zahlstelle und deren bezeichnete Geschäftsstelle lautet wie folgt:	(1) The initial Paying Agent and its specified office is:
Bankhaus Gebr. Martin AG Kirchstraße 35 73033 Göppingen.	Bankhaus Gebr. Martin AG Kirchstraße 35 73033 Göppingen.
(2) Die Zahlstelle behält sich das Recht vor, jederzeit ihre bezeichnete Geschäftsstelle durch eine andere Geschäftsstelle in derselben Stadt zu ersetzen und/oder weitere Geschäftsstellen zu benennen.	(2) The Paying Agent reserves the right to at any time change its specified office to some other specified office in the same town and/or to nominate other offices.
(3) Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Bestellung der Zahlstelle zu ändern oder zu beenden und eine andere oder zusätzliche Zahlstelle(n) zu bestellen. Die Emittentin wird zu jedem Zeitpunkt eine Zahlstelle unterhalten. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Insolvenzfall, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Anleihegläubiger hierüber gemäß § 11 vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.	(3) The Issuer reserves the right to vary or terminate the appointment of the Paying Agent at any time or to appoint another Paying Agent. The Issuer must maintain a Paying Agent at all times. Any variation, dismissal, appointment or other change in Paying Agent will only be valid (except in the case of insolvency, where any change will be valid immediately), if the Noteholders are first informed of this within a period of at least 30 and no more than 45 days, in accordance with § 11.
(4) Jede der Zahlstellen handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.	(4) Each Paying Agent only acts as agent on behalf of the Issuer and does not assume any responsibility towards the Noteholders. There is no agency or fiduciary relationship between the Paying Agents and the Noteholders.
§ 6 TREUHÄNDER, SICHERHEITENSTRUKTUR	§ 6 TRUSTEE, COLLATERAL STRUCTURE
(1) Die Emittentin hat Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft (der	(1) The Issuer appointed Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungs-

<p>„Treuhänder“) nach Maßgabe des Treuhandvertrages zwischen der Emittentin und dem Treuhänder vom 03.03.2014 (der „Treuhandvertrag“) zum Treuhänder bestellt, der die Aufgaben nach diesem § 6 i.V.m. dem Treuhandvertrag wahrnimmt.</p>	<p>gesellschaft (the „Trustee“) as Trustee pursuant to the trust agreement between the Issuer and the Trustee of 03 March 2014 (“Trust Agreement”). The Trustee fulfills its duties pursuant to this § 6 in connection with the Trust Agreement.</p>
<p>(2) Die Emittentin wird entsprechend den näheren Regelungen des Treuhandvertrages zugunsten des Treuhänders folgende Sicherheiten bestellen bzw. für deren Bestellung sorgen:</p>	<p>(2) The Issuer will provide or ensure to provide liens and security interests for the benefit of the Trustee in accordance with the detailed provisions of the Trust Agreement as follows:</p>
<p>(i) Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von € 35.000.000,00 zuzüglich 18 % p.a. Kosten und Zinsen auf folgenden Grundstücken</p> <ul style="list-style-type: none"> - auf dem Grundstück Schorndorfer Straße eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Waiblingen, Grundbuchamt Fellbach Nr. 13986, Gemarkung Karte NO 2915, Flurstück 2609/2 (3524 m²); - auf dem Grundstück Friedrich-List-Straße eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Waiblingen, Grundbuchamt Fellbach Nr. 16957, Gemarkung Karte NO 2915, Flurstück 2609/3 (2492 m²); <p>in Abt. III des Grundbuchs nach den Grundschulden in Höhe von € 2.100.000, € 200.000,00 und € 6.516.000,00 zu Gunsten der Merkur Bank KGaA. Der erste Rang in Abteilung III des Grundbuchs wird erreicht, wenn das Darlehen der Merkur Bank KGaA vollständig zurückgeführt ist und die eingetragenen Grundschulden über insgesamt € 8.816.000,00 gelöscht werden;</p>	<p>(i) an uncertificated land charge in the amount of € 35,000,000.00 plus 18 % p.a. costs and interests regarding real property as follows:</p> <ul style="list-style-type: none"> - real property Schorndorfer Straße registered in the land register of the regional court of Waiblingen, land registry Fellbach no 13986, district map No 2915, sub-plot 2609/2 (3524 m²); - real property Friedrich-List-Straße registered in the land register of the regional court of Waiblingen, land registry Fellbach no 16957, district map No 2915, sub-plot 2609/3 (2492 m²); <p>in section III of the land register ranking behind the land charges for the benefit of Merkur Bank KGaA in the amount of € 2,100,000.00, € 200,000.00 and € 6,516,000.00. The first rank in section III of the land register will be reached after the complete repayment of the loan of Merkur Bank KGaA and the complete deletion of the registered land charges in the total amount of € 8,816,000.00;</p>
<p>(ii) Die Emittentin verpflichtet sich weiter, die Buchgrundschuld in Höhe von € 35.000.000,00 zuzüglich 18 % p.a. Kosten und Zinsen zu Gunsten des Treuhänders auf folgende Flurstücke zu erstrecken, sobald sie das Eigentum an diesen Flurstücken erworben hat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flurstück 2558/102 mit einer Größe von ca. 333 m², - Flurstück 2607/103 mit einer Größe von ca. 51 m², - Flurstück 2607/104 mit einer Größe von ca. 43 m² und - Flurstück 2695/101 mit einer Größe von ca. 1215 m². 	<p>ii) The Issuer shall procure that uncertificated land charges in the amount of € 35,000,000.00 plus 18 % p.a. costs and interests in favour of the Noteholder will be extended to the following real properties as soon as the Issuer has purchased it:</p> <ul style="list-style-type: none"> - real property 2558/102 with appr. 333 m², - real property 2607/103 with appr. ca. 51 m², - real property 2607/104 with appr. ca. 43 m² and - real property 2695/101 with appr.

<p>Benennung entsprechend dem Veränderungsnachweis Nr. 2011/14, Gemarkung Fellbach, Flurkarte NO 2915), und zwar in Abt. III des Grundbuchs im ersten Rang;</p>	<p>ca. 1215 m². Denomination according to the changes to the real property registration No 2011/14, map Fellbach, sub slot NO 2915), ranking first in section III of the land register;</p>
<p>(iii) Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder</p> <ul style="list-style-type: none"> - sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Vermietung des geplanten Businesshotels in der Umrandungs-bebauung des GEWA Tower aus dem Mietvertrag mit der Nordic Hotels Düsseldorf GmbH vom 13.02.2014 zur Sicherheit abtreten (Mietansprüche); - sämtliche Vergütungsansprüche der Emittentin gegenüber den Erwerbern der Wohnungen im GEWA Tower, soweit rechtlich insbesondere nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung zulässig, abtreten (Vergütungsansprüche); - sämtliche Ansprüche und Rechte aus Versicherungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit der Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung abschließt, abtreten und zwar insbesondere die Ansprüche aus der Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung, soweit rechtlich zulässig (Versicherungsansprüche); - sämtliche Ansprüche und Rechte aus den Verträgen mit dem Generalunternehmer vom 22.08.2012 samt etwaigen Änderungsverträgen hierzu sowie aus weiteren Verträgen mit einem Generalunternehmer im Zusammenhang mit der Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung, einschließlich etwaiger Vertragserfüllungsbürgschaften des Generalunternehmers zugunsten der Emittentin, abtreten (GU Ansprüche). <p>Die Sicherheiten wurden teilweise an die MERKUR Bank KGaA bestellt und werden durch diese mit vollständiger Rückführung des Darlehens zzgl. Zinsen und Kosten freigegeben.</p>	<p>(iii) Moreover, the Issuer shall assign to the Trustee by way of security all claims and rights resulting from</p> <ul style="list-style-type: none"> - the letting of the planned business hotel located in the edge of the GEWA Tower and the lease contract with Nordic Hotels Düsseldorf GmbH dated 13.02.2014 (Lease Claims); - claims to receive payment from the purchasers of apartments in the GEWA Tower as far as legally permissible, in particular with regard to the Real Estate Agent and Commercial Contractor Regulation (Payment Claims); - all insurances which the Issuer takes out in connection with the construction of the GEWA Tower, in particular all claims resulting from the builder third party liability insurance and the construction insurance, as far as legally permissible (Insurance Claims); - agreements with the general contractor of 22.08.2012 including any amendments and further agreements with a general contractor in connection with the construction of the GEWA Tower and its edge development, including any contract performance guarantees of the general contractor for the benefit of the Issuer (Contractor Claims). <p>The securities were partly provided for the benefit of MERKUR Bank KGaA and will be released after complete repayment of the loans plus interest and expenses.</p>
<p>(3) Die Emittentin verpflichtet sich entsprechend den näheren Regelungen des Treuhandvertrages mit dem Ziel, die Rückzahlung der Anleihe 2014 und die Zahlung der Zinsen nach §§ 2 ff. der Anleihebedingungen wie folgt zu sichern:</p>	<p>(3) The Issuer commits to ensure in accordance with detailed provisions of the Trust Agreement the repayment of the Note 2014 and the payment of interest pursuant to §§ 2 ff. of the terms and conditions of the notes as follows:</p>

<p>(a) die Erlöse aus der Anleihe 2014, eventuell nach Abzug der Kosten der Zahlstelle, auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind, einzuzahlen (Mittelverwendungstreuhand I); und</p>	<p>(a) to pay the proceeds of the Note 2014, contingently after deducting the Paying Agent's expenses of the issue, to the Issuer's accounts which are pledged to the Trustee (Trust regarding the Use of Proceeds I); and</p>
<p>(b) Einnahmen aufgrund des vollständigen oder teilweisen Verkaufs und/oder der Vermietung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung sowie aus weiteren Finanzierungen, mit Ausnahme von Gesellschafterfinanzierungen, im Zusammenhang mit der Errichtung und Entwicklung des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung, aus dem Weiterverkauf von Grundstücken sowie Steuererstattungen und Zahlungen aus Bürgschaften und Schadensersatzzahlungen an die Emittentin – soweit nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (die „MaBV“) zulässig – grundsätzlich bis zur Fertigstellung des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung, wie näher im Treuhandvertrag definiert, auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind einzuzahlen und nach Fertigstellung des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung grundsätzlich auf sogenannte Treuhandkonten des Treuhänders einzuzahlen (Mittelverwendungstreuhand II).</p>	<p>(b) to pay the proceeds from the whole or partial sale and/or letting of the GEWA Tower including its edge development as well as further financing, except for shareholder financing, in connection with the construction and development of the GEWA Tower including its edge development, the resale of real property and tax refunds and payments resulting from guarantees and compensation for damages to the Issuer – as far as permissible with regard to the Real Estate Agent and Commercial Contractor Regulation („MaBV“) – in principal until the completion of the GEWA Tower including its edge development, as defined in detail in the Trust Agreement, to the Issuer's accounts which are pledged to the Trustee and after completion of the GEWA Tower including its edge development in principal to trust accounts of the Trustee (Trust regarding the Use of Proceeds II).</p>
<p>Den Treuhänder trifft ausschließlich eine formelle Prüfungspflicht. Aufgrund der Verpfändung der Konten an den Treuhänder und den so genannten Treuhandkonten stehen die Emissionserlöse und Einnahmen aufgrund des vollständigen oder teilweisen Verkaufs und/oder der Vermietung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung – soweit nach den Regelungen der MaBV zulässig – bis zur Investition und Freigabe bzw. Auszahlung an die Anleihegläubiger nach diesem Treuhandvertrag den Anleihegläubigern als Sicherheit zur Verfügung.</p>	<p>The Trustee is solely obliged to carry out a formal investigation. Due to the pledging of accounts for the benefit of the Trustee and due to the trust accounts of the Trustee, the proceeds of the notes and the proceeds resulting from the whole or partial sale and/or letting of the GEWA Tower including its edge development will be provided for security – as far as permissible with regard to the MaBV – until the investment or release or payment to the Noteholders in accordance with the Trust Agreement.</p>
<p>(4) Sollte das Treuhandverhältnis mit dem Treuhänder vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, unverzüglich einen neuen Treuhänder zu bestellen.</p>	<p>(4) If the trustee relationship with the Trustee is terminated before its expiry, the Issuer will be obliged to immediately appoint a new Trustee.</p>
<p>(5) Die dinglichen und schuldrechtlichen Sicherheiten, Pfandrechte und Treuhandmittel werden von der Emittentin zu Gunsten des Treuhänders bzw. im Interesse der Anleihegläubiger bestellt. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der schuldrechtlichen und dinglichen Sicherungsrechts und Pfandrechte,</p>	<p>(5) The liens and securities under the laws of obligation shall be provided by the Issuer for the benefit of the Trustee and the Noteholders respectively. The Trustee shall become the holder of the liens and securities in relation to third parties; he administers them exclusively on behalf of</p>

verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger.	the Noteholders.
(6) Die Einzelheiten der Aufgaben des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen jedem Anleger und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem zwischen der Emittentin und dem Treuhänder zu Gunsten jedes Anlegers (teilweise Vertrages zu Gunsten Dritter) abgeschlossenen Treuhandvertrag.	(6) The details of the Trustee's duties and the details of the legal relationships between each Noteholder and the Trustee are governed exclusively by the Trust Agreement concluded between the Issuer and the Trustee for the benefit of each Noteholder (partially contract for the benefit of a third party).
(7) Der Treuhänder wird hiermit zum gemeinsamen Vertreter nach § 8 des Schuldverschreibungsgesetzes bestellt.	(7) The Trustee is appointed joint representative pursuant to § 8 of the German Bond Act.
(8) Die Emittentin verpflichtet sich, jeweils zum ersten Bankarbeitstag eines Quartals, erstmals zum 01.06.2014, den Stand der verkauften Wohnungen, einschließlich der durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreise für die Segmente Geschosse 5 bis 15, Geschosse 16 bis 21 und Geschosse 22 bis 34 nach § 11 zu veröffentlichen.	(8) The Issuer undertakes to disclose the number of apartments sold, including the average square meter price for the areas floor numbers 5 to 15, floor numbers 16 to 21 and floor numbers 22 to 34 according to § 11 each first business day of a quarter, starting on 01.06.2014.
§ 7 VORLEGUNGSFRIST, VERJÄHRUNG	§ 7 PRESENTATION PERIOD, LIMITATION PERIOD
Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen auf zehn Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.	The period of presentation of the Notes will be shortened to ten years (in accordance with § 801 Para. 1 sentence 1 of the German Civil Code). The period of limitation for claims under the Notes presented within the period for presentation, will be two years, calculated from the expiration of the relevant presentation period.
§ 8 KÜNDIGUNG	§ 8 TERMINATION
(1) Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zu ihrem Nennwert zuzüglich (etwaiger) bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls:	(1) Each Noteholder is entitled to declare his Notes due and demand immediate redemption thereof at the principal amount, together with accrued interest (if any) to the date of repayment, in the event that:
(a) (Nichtzahlung von Kapital oder Zinsen) die Emittentin Forderungen aus den Schuldverschreibungen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitsdatum zahlt; oder	(a) (Non-payment of principal or interest) the Issuer fails to pay amounts receivable from the Notes within 30 days following the relevant due date; or

<p>(b) (Zahlungseinstellung) die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder</p>	<p>(b) (Cessation of payment) the Issuer makes known that he is unable to make payments or generally ceases to make any payments; or</p>
<p>(c) (Insolvenz u.ä.) ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse ablehnt, oder die Emittentin ein solches Verfahren einleitet oder beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zu Gunsten ihrer Anleihegläubiger anbietet oder trifft, oder ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin beantragt und ein solches Verfahren nicht innerhalb einer Frist von 90 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist; oder</p>	<p>(c) (Insolvency, among other things) a court decides on the opening of insolvency proceedings or rejects the opening of insolvency proceedings due to a lack of assets, or the issuer institutes such proceedings or applies for such decision or offers or makes arrangements for the benefit of Noteholders generally, or a third party applies for the opening of insolvency proceedings against the Issuer and such proceedings will not be suspended with 90 days; or</p>
<p>(d) (unzulässige Aufstockung der Anleihe 2014) die Anleihe unter Verstoß gegen § 9 Abs. 1 aufgestockt wird; oder</p>	<p>(d) (Infringement of restriction to increase the Note) the Note 2014 is increased in breach of § 9 para. 1; or</p>
<p>(e) (unzulässige Ausschüttung) die Gesellschafter der Emittentin Gewinne oder vergleichbare Zahlungen an sich auszahlen bzw. entnehmen oder Rückzahlungen von Darlehen an die Gesellschafter und/oder mit den Gesellschaftern verbundene Unternehmen (§ 15 AktG) vornehmen, mit Ausnahme von (i) Vorfinanzierungen der Gesellschafter und/oder mit den Gesellschaftern verbundene Unternehmen (§ 15 AktG) in der Höhe, in der diese seit dem 31.03.2014 Finanzmittel an die Emittentin geleistet haben oder von (ii) Finanzmitteln, die die Gesellschafter der Emittentin und/oder mit den Gesellschaftern verbundene Unternehmen (§ 15 AktG), seit dem 01.12.2013 zur Finanzierung der Kosten der Emission der Anleihe zur Verfügung gestellt haben; oder</p>	<p>(e) (distribution restriction) shareholders of the Issuer distribute profits and/or similar payments to the shareholders of the Issuer or make repayments of loans to the shareholders and/or companies affiliated with the shareholders (§ 15 Stock Corporation Act), except for (i) prefinancing of the shareholders and/or companies affiliated with the shareholders (§ 15 Stock Corporation Act) in the amount which the shareholders and/or with the shareholders affiliated companies have paid to the Issuer since 31.03.2014 or (ii) funds which the shareholders of the Issuer and/or with the shareholders affiliated companies (§ 15 Stock Corporation Act) have provided to pay the cost of the issue of the Notes 2014 since 01.12.2013; or</p>
<p>(f) (fehlende Veröffentlichung der Verkaufszahlen) sofern die Emittentin die Verkaufszahlen entsprechend § 6 Abs. 8 auch innerhalb von 4 Wochen nach schriftlicher Aufforderung nicht entsprechend § 6 Abs. 8 veröffentlicht.</p>	<p>(f) (failure to publish the number of sales) if the Issuer does not publish the number of sales according to Section 6 (8) within 4 weeks after written notice according to § 6 para. 8.</p>
<p>Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.</p>	<p>The termination right expires if the reason for termination was cured before the right was exercised.</p>
<p>(2) Eine Benachrichtigung, einschließlich einer Kündigung der Schuldverschreibungen gemäß Abs. 1 („Kündigungserklärung“), ist entweder (a) schriftlich in deutscher oder englischer Sprache gegenüber der Emittentin zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank (wie in § 12</p>	<p>(2) Any notification, including the termination of the Note in accordance with Paragraph 1 (“Notice of Termination”), must either be (a) sent in writing in either English or German to the Issuer in person or by registered post, together with proof in the form of a certificate from the Custodian</p>

definiert) oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung ein Anleihegläubiger der betreffenden Schuldverschreibung ist, persönlich oder per Einschreiben an die Emittentin zu übermitteln oder (b) bei der Depotbank des Anleihegläubigers zur Weiterleitung an die Emittentin über das Clearing System zu erklären.	(as defined in § 12) or in another suitable way, that the notifier is a Noteholder of the relevant Note at the time of notification; or (b) to declare it at the Custodian of the Noteholder to be forwarded to the Issuer through the Clearing System.
(3) In den Fällen gemäß Abs. 1 lit. a, d, e, f wird eine Kündigungserklärung, sofern nicht bei deren Eingang zugleich einer der in Abs. 1 lit. b, c bezeichneten Kündigungsgründe vorliegt, erst wirksam, wenn bei der Emittentin Kündigungserklärungen von Anleihegläubigern im Nennwert von mindestens 10 % des Gesamtnennwerts der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen eingegangen sind.	(3) In the case of Para. 1 a), d), e), f) a Notice of Termination will only become valid (provided one of the rights for termination under b) or c) has not been exercised at the same time) if the Issuer has received Notices of Termination from Noteholders with Notes amounting to at least 10% of the Nominal Amount of the Note of the Notes outstanding at that point of time.
(4) Sofern die Emittentin den Kündigungsgrund nach diesem § 8 entsprechend § 11 veröffentlicht, besteht das Kündigungsrecht nur innerhalb von 30 Tagen nach Veröffentlichung der Kündigung, wobei der Tag der Veröffentlichung nicht mitgerechnet wird. Die Emittentin wird in diesem Fall die Schuldverschreibungen, für die wirksam Kündigungen erklärt wurden, zwei Bankarbeitstage nach Ablauf der Kündigungsfrist entsprechend § 3 zurückzahlen.	(4) If the Issuer publishes a notification of the event of a default according to this § 8 pursuant to § 11, the right to terminate can only be exercised within 30 days following the notification of the event of default, not counting the day of the publishing of the notification. Notes which were terminated effectively will be redeemed within two banking days after expiry of the notice period pursuant to § 3.
§ 9 BEGEBUNG WEITERER SCHULDVERSCHREIBUNGEN, ANKAUF, NEGATIVERKLÄRUNG	§ 9 FURTHER ISSUES, PURCHASES AND NEGATIVE PLEDGES
(1) Die Emittentin ist nicht berechtigt, die Anleihe 2014 über den Betrag von € 35 Mio. aufzustocken. Die Emittentin ist berechtigt, weitere Schuldverschreibungen zu begeben.	(1) The Issuer does not reserve the right to increase the Note 2014 exceeding the amount of € 35 m. The Issuer reserves the right to issue further Notes.
(2) Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen Schuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zwecks Entwertung eingereicht werden.	(2) The Issuer may purchase Notes on the stock exchange or otherwise at any price. Notes purchased by the Issuer may, at the option of the Issuer, be held, resold, or surrendered to the Paying Agent for cancellation.
(3) Die Emittentin verpflichtet sich, solange Schuldverschreibungen der Anleihe 2014 ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge zur Erfüllung aller Forderungen aus den Schuldverschreibungen entsprechend §§ 2, 3 und 4 gezahlt wurden,	(3) The Issuer undertakes, so long as any of the Notes of the Note 2014 are outstanding, but only up to the time all amounts necessary to satisfy Receivables of the Notes in accordance with §§ 2, 3 and 4 have been paid,
(a) keine Grundpfandrechte, Pfandrechte oder	(a) not to create or permit to subsist, any

<p>sonstige dingliche Sicherungsrechte (jedes solches Sicherungsrecht ein „Sicherungsrecht“) in Bezug auf ihr gesamtes Vermögen oder Teile davon als Sicherheit für gegenwärtige oder zukünftige Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachfolgend definiert) und auch keine Garantie oder Freistellung bezüglich einer Kapitalmarktverbindlichkeit gewähren oder bestehen lassen,</p>	<p>mortgage, lien, pledge, charge or other security interest (each such right is referred to as a “Security”) over the whole or any part of its undertakings, assets or revenues, present or future, to secure any Capital Market Indebtedness (as defined below) or to secure any guarantee or indemnity in respect of any Capital Market Indebtedness,</p>
<p>(b) sicherzustellen, dass keine Wesentliche Tochtergesellschaft (wie nachfolgend definiert) ein Sicherungsrecht an ihrem gesamten Vermögen oder Teilen davon als Sicherheit für gegenwärtige oder zukünftige Kapitalmarktverbindlichkeiten (wie nachfolgend definiert) und auch keine Garantie oder Freistellung bezüglich einer Kapitalmarktverbindlichkeit gewährt oder bestehen lässt,</p>	<p>(b) to ensure that no Material Subsidiary (as defined below) creates or permits to subsist a security over the whole or any part of its assets, present or future, to secure any Capital Market Indebtedness (as defined below) or to secure any guarantee or indemnity in respect of any Capital Market Indebtedness,</p>
<p>ohne gleichzeitig für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge dasselbe Sicherungsrecht zu bestellen oder für alle unter den Schuldverschreibungen zahlbaren Beträge solch ein anderes Sicherungsrecht zu bestellen, das von einer unabhängigen, national und/oder international anerkannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als gleichwertig anerkannt wird.</p>	<p>without at the same time securing for all amounts payable under the Notes the same Security or providing all amounts payable under the Notes such other Security as shall be approved by an independent accounting firm of nationally and/or internationally recognized standing as being equivalent security.</p>
<p>Die Verpflichtung nach diesem Absatz 3 besteht jedoch nicht für solche Sicherungsrechte, (i) die gesetzlich vorgeschrieben sind, oder (ii) die als Voraussetzung für staatliche Genehmigungen verlangt werden, oder (iii) die eine Kapitalmarktverbindlichkeit besichern, die eine Verpflichtung der Emittentin infolge einer zukünftigen Akquisition wird, sofern diese Kapitalmarktverbindlichkeit nicht im Hinblick auf diese zukünftige Akquisition begründet wurde, oder (iv) die für eine Kapitalmarktverbindlichkeit bestellt wurde, aufgrund derer die Forderungen nach §§ 2, 3 und 4 der Anleihegläubiger auf Zins- und Rückzahlung der Anleihe erfüllt werden.</p>	<p>The undertaking in this Paragraph 3 shall not apply with respect to any Securities (i) which are provided for by law, or (ii) which have been required as a condition precedent for public permissions, or (iii) which act as collateral for any Capital Market Indebtedness, which becomes an obligation for the Issuer in relation to a future acquisition, as long as this Capital Market Indebtedness was not created with regard to this future acquisition, or (iv) which was provided with regard to a Capital Market Indebtedness on the basis of which the Receivables of the Noteholders pursuant to §§ 2, 3 and 4 regarding the payment of tax and the repayment of the Note are satisfied.</p>
<p>Ein nach diesem Absatz 3 zu leistendes Sicherungsrecht kann auch zu Gunsten der Person eines Treuhänders der Anleihegläubiger bestellt werden.</p>	<p>A Security pursuant to this Paragraph 3 may also be provided to a trustee of the Noteholders.</p>
<p>Für Zwecke dieser Anleihebedingungen bedeutet „Kapitalmarktverbindlichkeit“ jede gegenwärtige oder zukünftige Verbindlichkeit in Form von oder verbrieft durch Anleihen, Schuldverschreibungen oder andere Wertpapiere, die gegenwärtig an</p>	<p>For the purpose of these Terms and Conditions “Capital Market Indebtedness” shall mean any present or future indebtedness in the form of or represented by notes, bonds, debentures,</p>

<p>einer Wertpapierbörse, einem Over-the-Counter- oder einem anderen Wertpapiermarkt notiert sind, zugelassen sind oder gehandelt werden oder jeweils werden können sowie Schuldscheindarlehen nach deutschem Recht (d.h. Darlehen, über die ein Schuldschein oder eine Schuldurkunde ausgestellt wurde oder die in dem Darlehensvertrag als Schuldscheindarlehen, Schuldschein oder Schuldurkunde bezeichnet werden).</p>	<p>or other securities, which are currently or capable of being listed, quoted or traded on any stock exchange, an over-the-counter or other securities market as well as debt obligations (Schuldscheindarlehen) governed by German law (i.e. loans evidenced by a written instrument entitled Schuldschein, or certificate of indebtedness or which is referred to in the loan agreement as a Schuldschein loan, Schuldschein or certificate of indebtedness).</p>
<p>„Wesentliche Tochtergesellschaft“ bezeichnet jede nach den auf die Emittentin jeweils im letzten Konzern(zwischen)abschluss angewendeten Rechnungslegungsstandards konsolidierte Tochtergesellschaft der Emittentin, (i) deren Nettoumsatz bzw. Bilanzsumme gemäß ihrem letzten geprüften Einzelabschluss (bzw. wenn die betreffende Tochtergesellschaft selbst Konzernabschlüsse aufstellt, deren Konzernumsatz bzw. Konzernbilanzsumme gemäß ihrem letzten geprüften Konzernabschluss, der für die Aufstellung des letzten geprüften Konzernabschlusses der Emittentin verwendet wurde, mindestens 5 % des gesamten Konzernumsatzes bzw. mindestens 5 % der gesamten Konzernbilanzsumme der Emittentin und ihrer konsolidierten Tochtergesellschaft betragen hat und (ii) deren Anteile direkt oder indirekt mehrheitlich der Emittentin gehören.</p>	<p>„Material Subsidiary“ means any subsidiary of the Issuer consolidated in accordance with the financial reporting standards applied to the issuer in the last annual consolidated (interim) financial statement (i) whose net revenues or total assets pursuant to its most recent audited non-consolidated financial statements (or, if the relevant subsidiary itself prepares consolidated financial statements, whose consolidated net revenues or consolidated total assets pursuant to its most recent audited consolidated financial statements), which were used for the preparation of the most recent consolidated financial statements of the Issuer, amounts to at least 5 % of the consolidated total net revenues and/or 5 % of the consolidated total assets of the Issuer and its consolidated subsidiaries, and (ii) which is directly or indirectly majority-owned by the Issuer.</p>
<p>§ 10 BESCHLÜSSE DER ANLEIHEGLÄUBIGER – ÄNDERUNGEN DER ANLEIHEBEDINGUNGEN</p>	<p>§ 10 RESOLUTIONS OF THE NOTEHOLDERS – AMENDMENTS TO THE TERMS AND CONDITIONS</p>
<p>(1) Die Anleihegläubiger können nach §§ 5 ff. des Schuldverschreibungsgesetzes durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin zustimmen. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.</p>	<p>(1) The Noteholders may consent to amendments to the Terms and Conditions by the Issuer through a majority resolution pursuant to §§ 5 ff. of the German Bond Act (Schuldverschreibungsgesetz). A majority resolution by the Noteholders cannot establish an obligation to make amendments.</p>
<p>(2) Die Anleihegläubiger beschließen mit einer Mehrheit von mindestens 75 % (Qualifizierte Mehrheit) der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte wesentliche Änderungen der Anleihebedingungen, insbesondere die Zustimmung zu in § 5 Abs. 3 des Schuldverschreibungsgesetzes aufgeführten</p>	<p>(2) Resolutions relating to material amendments to the Terms and Conditions, in particular consents to the measures set out in § 5 (3) of the German Bond Act, shall be passed by a majority of no less than 75 per cent of the votes cast (Qualified Majority). Resolutions relating to</p>

<p>Maßnahmen. Beschlüsse, durch die der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen nicht geändert wird, bedürften zu ihrer Wirksamkeit einer einfachen Mehrheit von mindestens 50 % (Einfache Mehrheit). Jeder Schuldverschreibungsgläubiger nimmt an der Abstimmung nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteiles seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Jede Änderung der Anleihebedingungen bedarf der Zustimmung der Emittentin.</p>	<p>amendments to the Terms and Conditions which are not material require a simple majority at least 50 per cent of the votes cast (Simple Majority). Each Noteholder participating in any vote shall cast votes in accordance with the nominal amount or the notional share of its entitlement to the outstanding Notes. Any amendment of the Terms and Conditions requires the consent of the Issuer.</p>
<p>(3) Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung gemäß nachstehendem lit. a oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung gemäß nachstehendem lit. b getroffen:</p>	<p>(3) Resolutions of Noteholders are passed by means of a vote in a meeting pursuant to lit. a or by means of a vote taken without a physical meeting pursuant to lit. b:</p>
<p>(a) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. Schuldverschreibungsgesetzes getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 Schuldverschreibungsgesetz verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden den Anleihegläubigern in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.</p>	<p>(a) Resolutions of Noteholders by means of a vote in a physical meeting are passed pursuant to §§ 9 ff. of the German Bond Act. Noteholders holding Notes in the total amount of 5 % of the outstanding principal amount of the Notes may request, in writing, to convene a Noteholders' meeting pursuant to § 9 of the German Bond Act. The convening notice of a Noteholders' meeting will provide the further details relating to the passing of resolutions and the voting procedure. The subject matter of the vote as well as the proposed resolutions will be notified to Noteholders together with the convening notice.</p>
<p>(b) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 des Schuldverschreibungsgesetzes getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 des Schuldverschreibungsgesetzes verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden den Anleihegläubigern die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.</p>	<p>(b) Resolutions of the Noteholders by means of a vote without a meeting shall be made in accordance § 18 of the German Bond Act. Noteholders holding Notes in the total amount of 5 % of the outstanding principal amount of the Notes may request, in writing, the holding of a vote without a meeting pursuant to § 9 in connection with § 18 of the German Bond Act. The request for voting as submitted by the chairman will provide the further details relating to the passing of resolutions and the voting procedure. The subject matter of the vote as well as the proposed resolutions will be notified to Noteholders together with the request for a vote.</p>
<p>(4) Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung und die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der</p>	<p>(4) The participation in a meeting and the exercise of voting rights is subject to the registration of the Noteholders prior to the meeting. The registration must be received at the address stated in the request for</p>

<p>Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen, wobei der Tag des Eingangs der Anmeldung mitzurechnen ist. Zusammen mit der Anmeldung müssen Anleihegläubiger den Nachweis ihrer Berechtigung zur Teilnahme an der Versammlung und der Abstimmung durch eine besondere Bescheinigung der Depotbank gemäß § 12 in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank erbringen, aus dem hervorgeht, dass die betreffenden Schuldverschreibungen für den Zeitraum vom Tag der Absendung der Anmeldung (einschließlich) bis zum Ende des Abstimmungszeitraums (einschließlich) nicht übertragen werden können.</p>	<p>voting no later than the third day preceding the beginning of the voting period, not counting the day the registration is received. As part of the registration, Holders must demonstrate their eligibility to participate in the vote by means of a special confirmation of the depositary bank in accordance with § 12 in text form and by submission of a blocking instruction by the depositary bank stating that the relevant Notes are not transferable from and including the day such registration has been sent until and including the day the voting period ends.</p>
<p>§ 11 MITTEILUNGEN</p>	<p>§ 11 NOTIFICATIONS</p>
<p>(1) Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, durch elektronische Publikation auf der Internetseite der Emittentin (http://www.gewa-tower.de/anleihe). Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt.</p>	<p>(1) All notifications from the Issuer related to the Notes will be made available, as far as no other legal provisions exist, through electronic publication on the websites of the Issuer (http://www.gewa-tower.de/anleihe). Each notification will count as effectively communicated on the third day after publication.</p>
<p>(2) Mitteilungen, die von einem Anleihegläubiger gemacht werden, müssen (i) schriftlich erfolgen und (ii) zusammen mit der oder den betreffenden Schuldverschreibung(en) oder zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank (wie in § 12 definiert) oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Mitteilende zum Zeitpunkt der Mitteilung ein Anleihegläubiger der betreffenden Schuldverschreibung ist, persönlich oder per Einschreiben an die Emittentin geleitet werden.</p>	<p>(2) Notifications, which are made by the Noteholders may be directed to the Issuer either personally or by registered mail and must (i) be made in writing and (ii) together with the relevant Notes, or together with proof, in the form of a certificate from the Custodian (as defined in §12) or in another suitable way, that the notifier is a Noteholder of the Note at that point in time.</p>
<p>§ 12 ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND UND GERICHTLICHE GELTENDMACHUNG</p>	<p>§ 12 APPLICABLE LAW, PLACE OF JURISDICTION AND ENFORCEMENT</p>
<p>(1) Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.</p>	<p>(1) The form and content of the Notes and all rights and obligations of the Noteholders and the Issuer shall be governed by German law.</p>
<p>(2) Nicht-ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen entstehenden Klagen oder sonstige Verfahren ist Stuttgart.</p>	<p>(2) The not exclusive court for all actions or other legal proceedings arising out of or in connection with the Notes is Stuttgart.</p>

<p>(3) Jeder Anleihegläubiger von Schuldverschreibungen ist berechtigt, in jedem Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in jedem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die Emittentin Partei sind, seine Rechte aus diesen Schuldverschreibungen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage zu schützen der geltend zu machen: (i) Er bringt eine Bescheinigung der Depotbank bei, bei der er für die Schuldverschreibungen ein Wertpapierdepot unterhält, welche (a) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Anleihegläubigers enthält, (b) den Gesamtnennwert der Schuldverschreibungen bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind, und (c) bestätigt, dass die Depotbank gegenüber dem System der Clearstream eine schriftliche Erklärung abgegeben hat, die die vorstehend unter (a) und (b) bezeichneten Informationen enthält; und (ii) er legt eine Kopie der die betreffenden Schuldverschreibungen verbriefenden Globalurkunde vor, deren Übereinstimmung mit dem Original eine vertretungsberechtigte Person des Systems der Clearstream oder des Verwahrers des Systems der Clearstream bestätigt hat, ohne dass eine Vorlage der Originalbelege oder der die Schuldverschreibungen verbriefenden Globalurkunde in einem solchen Verfahren erforderlich wäre. Für die Zwecke des Vorstehenden bezeichnet „Depotbank“ jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Finanzinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrungsgeschäft zu betreiben und bei der/dem der Anleihegläubiger ein Wertpapierdepot für die Schuldverschreibungen unterhält, einschließlich des Systems der Clearstream. Unbeschadet des Vorstehenden kann jeder Anleihegläubiger seine Rechte aus den Schuldverschreibungen auch auf jede andere Weise schützen oder geltend machen, die im Land des Rechtsstreits prozessual zulässig ist.</p>	<p>(3) Any Noteholder may in any proceedings against the Issuer, or to which such Noteholder and Issuer are parties, in his own name, enforce his rights arising under such Notes by doing the following: (i) providing a statement issued by the Custodian with whom the Noteholder maintains a securities account in respect of the Notes, which (a) states the full name and address of the Noteholder, (b) specifies the aggregate principal amount of the Notes credited to such a securities account on the date of such statement and which (c) confirms that the Custodian has given written notice to the Clearstream system containing the information pursuant to (a) and (b) and (ii) a copy of the Global Note representing the relevant Notes certified as being a true copy by a duly authorised officer of the Clearstream system or a depository of the Clearstream system, without the need for production in such proceedings of the actual records of the Global Note representing the Notes. For the purposes of the above, “Custodian” means any bank or other financial institution of recognized standing, authorized to engage in the securities custodies business, and with which the Noteholder maintains a securities account in respect of the Notes, including the Clearstream system. Without prejudice to the above, each Noteholder may protect or exercise his rights under the Notes in any other way which is permissible in the country where legal proceedings are taking place.</p>
<p>(4) Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Der deutsche Wortlaut ist allein rechtsverbindlich. Eine englische Übersetzung dient nur zur Information.</p>	<p>(4) This Terms and Conditions are drafted in German language. The German text shall be the only legally binding version. An English language translation is provided for convenience only.</p>

VIII. BESTEUERUNG

Der nachfolgende Abschnitt ist eine grundsätzliche und allgemein gehaltene Darstellung bestimmter steuerlicher Aspekte in der Bundesrepublik Deutschland bzw. in Österreich und in Luxemburg im Hinblick auf Erwerb, Besitz und Veräußerung der Wertpapiere. Die nachfolgenden Darstellungen der deutschen, österreichischen und luxemburgischen Besteuerungssituationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen, die für eine individuelle Kaufentscheidung hinsichtlich der angebotenen Wertpapiere notwendig sein könnten. Es werden lediglich die wesentlichen Vorschriften der jeweiligen Besteuerung der Einkünfte in Grundzügen dargestellt. Die Emittentin weist darauf hin, dass die konkreten Besteuerungsfolgen von den persönlichen Verhältnissen der Anleger abhängig sind und durch zukünftige Änderungen der Steuergesetze, der Rechtsprechung und/oder der Anweisungen der Finanzverwaltung berührt werden können. Die Darstellung basiert auf den in der Bundesrepublik Deutschland bzw. in der Republik Österreich bzw. im Großherzogtum Luxemburg geltenden Steuergesetzen zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes. Diese Gesetze können sich ändern, unter Umständen auch mit rückwirkenden Auswirkungen. Für die konkrete steuerrechtliche Behandlung des Erwerbs, des Besitzes oder der Veräußerung der Wertpapiere sind daher allein die im Einzelfall zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Steuergesetze in der jeweiligen Auslegung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte (in Österreich des Unabhängigen Finanzsenats, UFS und ab 1.1.2014 des Bundesfinanzgerichts, BFG)) maßgeblich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Auslegung einer Finanzbehörde oder eines Finanzgerichts (bzw. des österreichischen UFS) von den hier dargestellten Ausführungen abweicht. Obwohl die nachfolgenden Ausführungen die Beurteilung der Emittentin widerspiegeln, dürfen sie nicht als steuerrechtliche Beratung, die durch diese Ausführungen nicht ersetzt werden kann und daher dringend empfohlen wird, und auch nicht als Garantie missverstanden werden.

1. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

Personen (natürliche und juristische), die in Deutschland steuerlich ansässig sind (insbesondere Personen, die Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in Deutschland haben), unterliegen nach Maßgabe etwaiger abkommensrechtlicher Beschränkungen in Deutschland unbeschränkt der Besteuerung (Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer, jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag sowie ggf. Kirchensteuer und ggf. Gewerbesteuer) mit ihrem weltweiten Einkommen, unabhängig von dessen Quelle, einschließlich Zinsen aus Kapitalforderungen jeder Art und, in der Regel, Gewinnen aus deren Veräußerung.

Bei im Inland ansässigen Anlegern unterliegen auf die Schuldverschreibungen gezahlte Zinsen der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag darauf und ggf. Kirchensteuer, deren Höhe je nach Bundesland variiert), wenn die Schuldverschreibungen in einem Depot einer inländischen Zahlstelle (ein inländisches Kreditinstitut, ein inländisches Finanzdienstleistungsinstitut einschließlich der inländischen Niederlassung eines ausländischen Instituts, ein inländisches Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank) verwahrt werden.

Bei im Inland ansässigen Privatanlegern (die die Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten) unterliegt darüber hinaus auch der Gewinn aus der Veräußerung bzw. Einlösung der Schuldverschreibungen der Kapitalertragsteuer, sofern die Schuldverschreibungen in einem Depot einer inländischen Zahlstelle verwahrt werden. Der Veräußerungsgewinn bestimmt sich im Regelfall als Differenz zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung bzw. Einlösung der Schuldverschreibungen und den Anschaffungskosten. Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft oder der Einlösung stehen (sog. Transaktionskosten), werden steuerlich mindernd berücksichtigt. Darüber hinaus werden Aufwendungen, die dem Investor im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen tatsächlich entstanden sind, steuerlich jedoch nicht berücksichtigt.

Für natürliche Personen ist durch den Steuerabzug die Einkommensteuer grundsätzlich abgegolten. Allerdings ist im Anwendungsbereich der Abgeltungsteuer auch ein Abzug von

Werbungskosten, die im Zusammenhang mit den Kapitalerträgen stehen, (über einen Sparer-Pauschbetrag von € 801,00 bzw. € 1.602,00 bei zusammenveranlagten Ehegatten bzw. ggf. auch o.g. Transaktionskosten hinaus) ausgeschlossen. Die Einbehaltung der Abgeltungsteuer unterbleibt zum einen im Rahmen eines Freistellungsauftrages, zum anderen soweit der Halter der Wertpapiere eine Nichtveranlagungsbescheinigung bei der Zahlstelle (deutsche Banken, die dem deutschen Gesetz über das Kreditwesen vom 10.07.1961 i.d.g.F. unterliegen) einreicht. Negative Kapitaleinnahmen (z.B. gezahlte Stückzinsen) und Verluste aus Kapitalvermögen (z.B. Veräußerungsverluste) sind grundsätzlich nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen des laufenden bzw. der folgenden Jahre verrechenbar. In bestimmten Fällen kann der Anleger beantragen, abweichend von der Abgeltungsteuer mit seinem persönlichen Steuersatz besteuert zu werden, wenn dies für ihn günstiger ist.

Bei inländischen Kapitalgesellschaften und anderen inländischen gewerblichen Anlegern wird im Fall der Veräußerung bzw. Einlösung grundsätzlich keine Kapitalertragsteuer einbehalten. Bei diesen Anlegern unterliegen daher grundsätzlich nur auf die Schuldverschreibungen gezahlte Zinsen der Kapitalertragsteuer. Die Kapitalertragsteuer hat insoweit jedoch keine abgeltende Wirkung, d.h. sie kann ggf. bei der Körperschaftsteuer- bzw. Einkommensteuer-Veranlagung etwa durch Anrechnung berücksichtigt werden.

Personen, die in Deutschland steuerlich nicht ansässig sind, unterliegen mit ihren Einkünften aus den Schuldverschreibungen grundsätzlich keiner deutschen Besteuerung und es wird im Regelfall auch keine deutsche Kapitalertragsteuer einbehalten. Das gilt nicht, soweit (i) Schuldverschreibungen Betriebsvermögen einer deutschen Betriebsstätte des Investors sind oder einem ständigen Vertreter des Investors in Deutschland zugeordnet werden können, (ii) die Schuldverschreibungen aus anderen Gründen einer beschränkten Steuerpflicht in Deutschland unterliegen (z.B. weil sie, abgesehen von bestimmten Ausnahmen, mit deutschem Grundbesitz oder inländischen Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, besichert sind) oder (iii) die Kapitalerträge gegen Aushändigung der Schuldverschreibungen bei einem deutschen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut, einem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank bezahlt bzw. gutgeschrieben werden (Tafelgeschäft). Soweit die Einkünfte aus den Schuldverschreibungen der deutschen Besteuerung nach (i) bis (iii) unterliegen, wird auf diese Einkünfte im Regelfall Kapitalertragsteuer, entsprechend den vorstehend zu im Inland ansässigen Anlegern dargestellten Grundsätzen, erhoben. Unter bestimmten Voraussetzungen können ausländische Investoren Steuerermäßigungen oder -befreiungen unter ggf. anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland in Anspruch nehmen.

Die Emittentin ist nach deutschem Steuerrecht nicht verpflichtet, Kapitalertragsteuer auf geleistete Zinsen bzw. Gewinne aus der Einlösung bzw. Veräußerung der Schuldverschreibungen einzubehalten. Die Emittentin übernimmt daher auch keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern an der Quelle.

Anlegern wird ferner empfohlen, im Hinblick auf die individuellen steuerlichen Auswirkungen der Anlage eine verbindliche Beratung durch den eigenen steuerlichen Berater einzuholen. Eine derartige Beratung kann durch die vorstehenden Ausführungen nicht ersetzt werden.

2. Besteuerung in der Republik Österreich

Sowohl Zinsen als auch Erträge aus realisierten Wertsteigerungen, die im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen erzielt werden, sind in Österreich Einkünfte aus Kapitalvermögen. Sofern sie von einer auszahlenden Stelle in Österreich (österreichisches Kreditinstitut oder österreichische Niederlassung eines nicht-österreichischen Kreditinstituts) an eine natürliche Person ausgezahlt werden, die in Österreich ansässig ist, unterliegen sie der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 %. Falls Einkünfte aus Kapitalvermögen dem Anleger nicht über eine auszahlende Stelle in Österreich zufließen, sind sie in die Steuererklärung aufzunehmen und unterliegen im Veranlagungswege einem 25 Sondersteuersatz. Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen ergeben sich aus der Differenz zwischen dem erzielten Erlös (z.B. Verkaufserlös, Einlöse- oder andere Abfindungsbeträge) und den Anschaffungskosten (angefallene Zinsen werden jeweils mit einbezogen). Bei privat gehaltenen Schuldverschreibungen beinhalten die Anschaffungskosten keine Anschaffungsnebenkosten, während bei betrieblich gehaltenen Schuldverschreibungen auch

Anschaffungsnebenkosten enthalten sein dürfen. Bei Schuldverschreibungen, die nicht zur selben Zeit erworben werden, aber auf demselben Depot mit derselben Identifizierungsnummer gehalten werden, wird für die Anschaffungskosten ein Durchschnittspreis herangezogen. Aufwendungen und Ausgaben, die direkt mit Einkünften aus Kapitalvermögen in Zusammenhang stehen (z.B. Depotgebühren), sind nicht steuerwirksam.

Realisierte Wertsteigerungen werden auch dann angenommen und besteuert, wenn eine natürliche Person ihren Inländerstatus verliert (z.B. ins Ausland zieht) oder im Falle eines Depotwechsels. In beiden Fällen sind Ausnahmen möglich, beim Verlust des Inländerstatus etwa dann, wenn der Anleger in einen anderen EU Mitgliedstaat zieht und beim Depotwechsel, wenn ein gewisses Informationsverfahren erfüllt wird.

Durch den Kapitalertragsteuerabzug von 25 % ist für natürliche Personen die Einkommensteuerschuld abgegolten (Endbesteuerung), wenn die Schuldverschreibungen rechtlich wie tatsächlich öffentlich angeboten wurden (weshalb für Anleihen, die im Zuge der Privatplatzierung erworben werden, dies mitunter nicht gilt); im Ergebnis gilt Ähnliches auch für den Fall der Besteuerung durch Veranlagung mit dem Sondersteuersatz von 25 %. Gewisse Ausnahmen sind möglich (insbesondere für Investoren, deren persönliches Steuerniveau geringer als 25 % ist) und per Antrag durchzusetzen. Ob ein solcher Antrag steuerrechtlich günstig ist, muss mit einem steuerrechtlichen Berater geklärt werden.

Verluste aus Schuldverschreibungen, die im Privatvermögen gehalten werden, können nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden und selbst dabei ist nur ein eingeschränkter Verlustausgleich möglich. Der Verlustausgleich ist grundsätzlich von der jeweiligen Depotbank durchzuführen. Ein Verlustvortrag ist bei Kapitalvermögen nicht möglich.

Im Grunde sind dieselben Regeln wie oben beschrieben auch auf Schuldverschreibungen natürlicher Personen anwendbar, wenn sie im Betriebsvermögen gehalten werden. Die wichtigsten Unterschiede sind folgende: Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen unterliegen zwar dem Abzug von Kapitalertragsteuer, aber nicht der Endbesteuerung und sind daher in die Steuerklärung einzubeziehen (die KESt wirkt wie eine Vorauszahlung auf die Einkommensteuer). In einem ersten Schritt können Abschreibungen und realisierte Verluste aus den Schuldverschreibungen mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen aus Kapitaleinkünften ausgeglichen werden. In einem zweiten Schritt sind 50 % der übrigen Verluste mit anderen Einkünften ausgleichsfähig oder können vorgetragen werden. Zu den Anschaffungskosten zählen, wie oben bereits erwähnt, auch Anschaffungsnebenkosten.

Zu beachten ist, dass Aufwendungen und Ausgaben, die direkt mit Einkünften aus Kapitalvermögen in Zusammenhang stehen auch dann nicht steuerwirksam sind, wenn die Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen gehalten werden.

Kapitalgesellschaften, die in Österreich ansässig sind oder in Österreich eine Betriebsstätte haben, erzielen grundsätzlich betriebliche Einkünfte. Die Erträge aus den Schuldverschreibungen unterliegen der Körperschaftsteuer in Höhe von 25 %. Der Einbehalt von Kapitalertragsteuer durch eine auszahlende Stelle in Österreich kann unterbleiben, wenn die jeweilige Kapitalgesellschaft der auszahlenden Stelle eine Befreiungserklärung schickt, die unter anderem bestätigt, dass die Erträge aus den Schuldverschreibungen Betriebseinnahmen sind, und diese Erklärung auch dem Finanzamt zugestellt wird. Verluste können im Rahmen der Veranlagung berücksichtigt werden und Aufwendungen sind abzugsfähig. Falls keine Befreiungserklärung abgegeben wird, ist eine einbehaltene und abgeführte Kapitalertragsteuer auf die Körperschaftsteuerschuld anzurechnen oder zu erstatten.

Spezielle steuerrechtliche Regelungen gelten im Zusammenhang mit Privatstiftungen.

Bei nicht in Österreich ansässigen Anlegern unterliegen Kapitaleinkünfte aus den Schuldverschreibungen grundsätzlich nicht der beschränkten Steuerpflicht in Österreich. Eine auszahlende Stelle in Österreich hat dennoch Kapitalertragsteuer einzubehalten, es sei denn der Anleger weist ihr gegenüber seinen Status als nicht in Österreich ansässiger Anleger

nach. Eine beschränkte Steuerpflicht in Österreich wäre jedoch gegeben, wenn die Schuldverschreibungen dem Betriebsvermögen einer Betriebsstätte in Österreich zuzurechnen sind. Für natürliche Personen, die in einem anderen EU Mitgliedstaat ansässig sind, gelten besondere Bestimmungen und möglicherweise eine Abzugsteuer auf Zinsen von 35 %, sofern die auszahlende Stelle in Österreich ist (siehe sogleich unter der Überschrift EU-Zinsrichtlinie).

Die österreichische Erbschafts- und Schenkungssteuer wurde 2008 abgeschafft. Werden bestimmte Betragsgrenzen überschritten, könnte jedoch eine Schenkungsmeldung erforderlich werden.

3. Besteuerung der Anleihegläubiger im Großherzogtum Luxemburg

Die folgenden Informationen sind grundsätzlicher Natur und dienen lediglich einer Vorabinformation. Sie stellen eine allgemeine Beschreibung der wesentlichen Luxemburger Steuerfolgen zum Datum dieses Prospektes dar. Die folgenden Informationen erheben nicht den Anspruch, eine vollständige Beschreibung aller möglichen steuerlichen Erwägungen darzustellen, die für eine Investitionsentscheidung von Bedeutung sein können. Es können gewisse steuerliche Erwägungen nicht dargestellt sein, weil diese den allgemeinen Rechtsgrundsätzen entsprechen oder als Teil des Allgemeinwissens der Inhaber der Anleihen vorausgesetzt werden. Diese Zusammenfassung bezieht sich auf die in Luxemburg am Tage des Prospektes anwendbaren Rechtsvorschriften und gilt vorbehaltlich künftiger Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen. Die folgenden Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und sollten nicht als eine solche angesehen werden. Zukünftige Inhaber der Anleihen sollten ihre Steuerberater und Rechtsanwälte zu Rate ziehen, um sich über besondere Rechtsfolgen Auskunft geben zu lassen, die aus der jeweils für sie anwendbaren Rechtsordnung erwachsen können.

Der Ansässigkeitsbegriff in den nachfolgenden Abschnitten bezieht sich ausschließlich auf die Luxemburger Bestimmungen zur Einkommensteuer. Jeder Verweis auf eine Steuer, Abgabe, sonstige Gebühr oder Einbehalt einer vergleichbaren Gattung bezieht sich ausschließlich auf Luxemburger Steuern und Konzepte. Diesbezüglich umfasst ein Verweis auf die Luxemburger Einkommensteuer im Allgemeinen die Körperschaftsteuer (impôt sur le revenu des collectivités), die Gewerbesteuer (impôt commercial communal), den Solidaritätszuschlag (contribution au fonds pour l'emploi) und die Einkommensteuer (impôt sur le revenu). Investoren können zudem der Vermögensteuer (impôt sur la fortune) sowie anderen Steuern und Abgaben unterworfen sein. Die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Vermögensteuer und der Solidaritätszuschlag sind grundsätzlich durch die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen zu entrichten. Natürliche Personen sind im Allgemeinen der Einkommensteuer und dem Solidaritätszuschlag unterworfen. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine natürliche Person auch der Gewerbesteuer unterliegen, falls sie in Ausübung einer geschäftlichen oder unternehmerischen Tätigkeit agiert.

Ansässigkeit der Anleihegläubiger

Ein Anleihegläubiger wird nicht ausschließlich aufgrund der bloßen Inhaberschaft, Einlösung, Erfüllung, Lieferung oder Eintreibung der Schuldverschreibungen in Luxemburg ansässig oder als ansässig erachtet.

Quellensteuer

In Luxemburg ansässige natürliche Personen

Gemäß dem abgeänderten Gesetz vom 23. Dezember 2005 unterliegen Zinszahlungen oder vergleichbare Einkünfte seit dem 1. Januar 2006 (Zinsgutschriften bereits seit dem 1. Juli 2005), die von luxemburgischen Zahlstellen an natürliche, in Luxemburg ansässige Personen geleistet werden, einer 10 %-igen Quellensteuer. Bei natürlichen Personen, die lediglich im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, hat diese Quellenbesteuerung eine vollständige Abgeltungswirkung im Hinblick auf die Einkommensteuer.

Zudem können in Luxemburg ansässige natürliche Personen, die im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handeln, welche wirtschaftliche Eigentümer von Zinszahlungen oder

ähnlichen Einkünften sind, die durch eine außerhalb von Luxemburg (i) in der EU oder dem EWR oder (ii) einem Staat, mit dem Luxemburg eine mit der EU-Zinsrichtlinie (wie nachfolgend in Ziffer 4 definiert) in Verbindung stehende Vereinbarung getroffen hat, ansässigen Zahlstelle veranlasst wurden, ebenfalls für die abgeltende Quellensteuer von 10 % optieren. In diesen Fällen wird die Quellensteuer von 10 % auf Grundlage der gleichen Beträge errechnet, die bei Zahlung durch eine luxemburger Zahlstelle einschlägig wären. Die Option für die Quellensteuer von 10 % muss alle Zinszahlungen durch eine Zahlstelle an den in Luxemburg ansässigen wirtschaftlichen Eigentümer über das gesamte betreffende Kalenderjahr umfassen.

4. EU-Zinsrichtlinie

Deutschland

In Umsetzung der EU-Zinsrichtlinie (EG-Richtlinie 2003/48/EG) werden gemäß der deutschen Zinsinformationsverordnung vom 26.01.2004 i.d.g.F. Zinsen, die eine in einem Mitgliedstaat der EU (bzw. gewissen assoziierten Gebieten) ansässige natürliche Person („wirtschaftlich Berechtigter“) bei einer inländischen Zahlstelle (deutsche Banken, die dem KWG unterliegen) bezieht, an das Bundeszentralamt für Steuern zum Zwecke der Weiterleitung an die zuständige steuerliche Behörde im jeweiligen Ansässigkeitsstaat gemeldet. Diese Bestimmungen gelten seit dem 1. Juli 2005. Informationen zur Definition eines „wirtschaftlich Berechtigten“, des Zinsbegriffes sowie des Meldeverfahrens sind einem Anwendungsschreiben zur Zinsinformationsverordnung (BMF Schreiben vom 30. Januar 2008, IV C 1-S 2402-a/0) enthalten.

Österreich

In Österreich ist die EU-Zinsrichtlinie durch das EU-Quellensteuergesetz (BGBl I 2004/33 i.d.g.F.) umgesetzt. Danach sind Zinsen, die von einer österreichischen Zahlstelle an Anleger in einem anderen EU Mitgliedstaat gezahlt werden, mit einer EU-Quellensteuer von 35 % belastet. Die EU-Quellensteuer wird nicht abgezogen, wenn der Anleger der Zahlstelle eine von seinem Wohnsitzfinanzamt auf seinen Namen ausgestellte Bescheinigung vorlegt, die persönliche Daten auflistet, insbesondere Namen, Anschrift, Steuernummer, Kontonummer und ähnliche Details.

Luxemburg

In Luxemburg ist die EU-Zinsrichtlinie durch das Gesetz vom 21. Juni 2005 in nationales Recht umgesetzt. Hiernach ist eine luxemburgische Zahlstelle seit 1. Juli 2005 verpflichtet auf Zinszahlungen die an natürliche, in anderen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union ansässige Personen oder an eine niedergelassene Einrichtung im Sinne der EU-Zinsrichtlinie (d.h. eine Rechtsform ohne eigene Rechtspersönlichkeit und deren Gewinn nach den allgemeinen Vorschriften für die Unternehmensbesteuerung unterliegen und weder als eine OGAW zugelassen ist nach der Richtlinie 85/611/EWG noch hierfür optiert hat) gezahlt werden, eine Quellensteuer von 35% einzubehalten, falls der Begünstigte der Zinszahlungen im Sinne der EU Zinsrichtlinie nicht den Austausch von Informationen bevorzugt und wählt.

Zur Quellensteuer in Luxemburg siehe in Ziffer 3.

IX. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE ANLEIHE

1. Wertpapierkennnummer, International Securities Identification Number

Die International Securities Identification Number (ISIN) für die 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018 lautet DE000A1YC7Y7, die Wertpapierkennnummer (WKN) A1YC7Y.

2. Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere

Die Begebung der Schuldverschreibungen wurde von der Gesellschafterversammlung der Emittentin sowie der Komplementärin GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH am 27.02.2014 und der Geschäftsführung der geschäftsführenden Komplementärin der Emittentin, der GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH, am 27.02.2014 beschlossen. Die Schuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB geschaffen.

3. Bedingungen des Angebots

a. Das Angebot

Die Emittentin bietet nicht nachrangige und durch einen Treuhänder dinglich und schuldrechtlich besicherte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000 im Gesamtnennbetrag von € 35.000.000,00 an. Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann, sofern der Mindestbetrag von € 30 Mio. bis zum 21.03.2014 emittiert wird. Der Mindestbetrag der Zeichnung beträgt € 1.000,00 bzw. einem Vielfachen davon; ein Höchstbetrag besteht nicht.

Das Angebot, das ausschließlich durch die Emittentin durchgeführt wird, besteht aus

- (i) einem öffentlichen Angebot durch die Emittentin in Luxemburg, Deutschland und Österreich über die Zeichnungsfunktionalität der Deutsche Börse AG im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die „**Zeichnungsfunktionalität**“), deren Nutzung beantragt wurde, sowie
- (ii) einem öffentlichen Angebot durch die Emittentin in Deutschland und Österreich, sowie
- (iii) einem öffentlichen Angebot in Luxemburg, Deutschland und Österreich mittels eines Öffentlichen Abverkaufs, bei dem die Emittentin ab Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Frankfurter Wertpapierbörse und Aufnahme in das Handelssegment Entry Standard für Anleihen Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Entry Standard verkauft (der „**Öffentliche Abverkauf**“), sowie
- (iv) einer Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren insbesondere in Deutschland, Österreich, Luxemburg, Frankreich und der Schweiz und außerhalb Luxemburgs, Österreichs und Deutschlands auch nicht qualifizierte, die von der equinet Bank AG als Lead Manager und Bookrunner in der Regel mit Abwicklung über die Zahlstelle durchgeführt wird (die „**Privatplatzierung**“).

Die Angebote nach lit. (i), (ii) und (iii) nachfolgend auch die „**Öffentlichen Angebote**“. Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Veröffentlichung des gebilligten Wertpapierprospekts insbesondere durch die geplante Schaltung von Anzeigen im Luxemburger Wort kommuniziert. Die equinet Bank AG nimmt dabei nur im Rahmen der Privatplatzierung und nicht an dem Öffentlichen Angebot teil.

Es gibt keine festgelegten Tranchen für die Privatplatzierung und das Öffentliche Angebot.

Im Rahmen der Privatplatzierung haben qualifizierte Investoren, und außerhalb Luxemburg, Österreichs und Deutschlands nicht qualifizierte Investoren, voraussichtlich zudem die Möglichkeit, während der Angebotsfrist Emittentin Zeichnungsanträge zu stellen.

Das vorliegende Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in Luxemburg, Bundesrepublik Deutschland und in Österreich. Ein Angebot von Schuldverschreibungen findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan nicht statt.

Voraussetzung für den Kauf der Schuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Schuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut bzw. einer Bank eingerichtet werden.

Für das öffentliche Angebot wurde dieser Prospekt gemäß den Vorschriften des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere und der Prospektverordnung erstellt. Der Wertpapierprospekt wird ab dem 04.03.2014 bei der Gesellschaft kostenlos erhältlich sein. Der Prospekt wird außerdem auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://www.gewa-tower.de/anleihe> und der Internetseite der Börse Luxemburg unter www.bourse.lu ab dem 04.03.2014 veröffentlicht.

b. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität

Die Schuldverschreibungen sollen über die Zeichnungsfunktionalität, deren Nutzung beantragt wurde, öffentlich angeboten werden. Anleger, die Kaufanträge stellen möchten, müssen über ihre jeweilige Depotbank bindende Kaufanträge für die Schuldverschreibungen während der Angebotsfrist für das öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität stellen. Dies setzt voraus, dass die Depotbank (i) als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) einen XETRA-Anschluss hat und (iii) zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Geschäftsbedingungen für die Nutzung der XETRA Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage ist (der „**Handelsteilnehmer**“).

Der Handelsteilnehmer stellt in diesem Fall während der Angebotsfrist für das Öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität für den Anleger auf dessen Aufforderung Kaufangebote über die Zeichnungsfunktionalität ein (anonymisiert). Die equinet Bank AG als Orderbuchmanager (der "**Orderbuchmanager**") sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer, sperrt das Orderbuch während der Geschäftszeiten mindestens einmal täglich während des Angebotszeitraums (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Angebots und der ersten Sperrung bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als ein "**Zeitabschnitt**" bezeichnet), und übermittelt die in den jeweiligen Zeitabschnitten eingegangenen Kaufangebote, ggf. nach einer Bearbeitung, an die Zahlstelle. Die Zahlstelle nimmt die Zeichnungsanträge im Namen und für Rechnung der Emittentin aufgrund der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin vom 15.01/06.02.2014 entgegen und teilt die eingegangenen Zeichnungsanträge der Emittentin mit.

c. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Emittentin

Die Schuldverschreibungen werden zudem öffentlich angeboten über die Emittentin in Deutschland und Österreich. Die Anleger können bei der Emittentin und unter <http://www.gewa-tower.de/anleihe> einen Zeichnungsantrag erhalten. Der Zeichnungsantrag muss über das Internetportal an die Emittentin gesendet werden. Hinsichtlich der Nutzung des Internetportals gelten insofern die Geschäftsbedingungen des Internetportals.

d. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über den Öffentlichen Abverkauf

Es ist zudem geplant, die Schuldverschreibungen ab Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse öffentlich anzubieten, indem die Emittentin Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Entry Standard für Anleihen verkauft. Die Emittentin wird über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin Erwerbsangebote von Anlegern auf Erwerb von Schuldverschreibungen, die im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse im Handelssegment Entry Standard für Anleihen eingestellt sind, annehmen. Weder die Emittentin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, entsprechende Angebote anzunehmen.

e. Zeichnungsanträge der Privatplatzierung

Zudem erfolgt eine Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren insbesondere in Deutschland, Österreich, Frankreich, und der Schweiz und außerhalb Österreichs, Luxemburgs und Deutschlands auch nicht qualifizierte Investoren. Der Erwerb für bzw. durch diese Investoren erfolgt im Wesentlichen entsprechend den Regelungen und Konditionen, die mit den jeweiligen qualifizierten Investoren vereinbart werden. Die equinet Bank AG nimmt dabei nur im Rahmen der Privatplatzierung und nicht an dem Öffentlichen Angebot teil.

Die Emittentin behält sich vor, bei Erwerbsangeboten für eine Vielzahl von Schuldverschreibungen diese nach Annahme und Zuteilung im Wege des Zahlungs- / Lieferungsgeschäfts über die Zahlstelle zu begeben.

f. Frist des öffentlichen Angebots

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich wie folgt öffentlich angeboten:

- über die Zeichnungsfunktionalität: 17.03.2014 bis 21.03.2014, 12 h, (Angebotsfrist Zeichnungsfunktionalität)
- über die Emittentin: vom 17.03.2014 bis 02.03.2015 (Angebotsfrist Emittentin)
- mittels des Öffentlichen Abverkaufs: von der Aufnahme des Handels bis 02.03.2015 (Angebotsfrist Öffentlicher Abverkauf).

Die Emittentin ist berechtigt, die vorgenannten Angebotsfristen abzukürzen. Die Angebotsfristen für das öffentliche Angebot werden in jedem Fall abgekürzt und enden vor Ablauf der vorgenannten Fristen spätestens an demjenigen Börsentag, an dem eine Überzeichnung vorliegt.

Jedwede Verkürzung der Angebotsfrist sowie die Festlegung weiterer Angebotsfristen oder die Beendigung des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen wird auf der Webseite der Emittentin bekannt gegeben.

g. Zuteilung

Die Emittentin hat noch keine Festlegungen für die Zuteilung getroffen. Derzeit ist beabsichtigt, die Zeichnungen jeweils nach dem Tag des Eingangs der Zeichnungserklärung priorisiert zuzuteilen. Insbesondere ab Aufnahme des Handels behält sich die Emittentin vor, Zeichnungsanträge nicht anzunehmen und nicht zuzuteilen.

Die Emittentin ist berechtigt, nach ihrem freien Ermessen einzelne Zeichnungsanträge zu kürzen oder einzelne Zeichnungsanträge zurückzuweisen. Eine Reduzierung der Zeichnung seitens des Anlegers nach Zeichnung ist nicht möglich.

Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge, die über das Öffentliche Angebot über die Emittentin gestellt werden, bei der Zuteilung erst zu berücksichtigen, wenn der Ausgabebetrag bei der Emittentin eingegangen ist.

Sofern bis zum 21.03.2014 nicht mindestens € 30 Mio. gezeichnet wurden, wird die Emittentin die Emission abbrechen. Im Fall eines Abbruchs wird die Emittentin keine Zuteilungen vornehmen und erfolgte Zuteilungen rückabwickeln. Die Emittentin wird einen Abbruch entsprechend § 11 der Anleihebedingungen am Folgetag eines Abbruchs mitteilen.

Anleger erhalten die Zuteilungsmitteilung durch Verkauf bzw. Begebung und Übertragung. Sofern und soweit Zeichnungsanträge endgültig nicht zugeteilt wurden, wird die Emittentin die Anleger entsprechend den Angaben im Zeichnungsantrag innerhalb von 15 Bankarbeitstagen (Frankfurt) nach Abschluss der Zuteilung informieren.

h. Ausgabebetrag

Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen im Öffentlichen Angebot entspricht

- (i) bis zur Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen, zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 24.03.2014 (einschließlich) bis zu dem Stückzinstag wie unten definiert; und

- (ii) nach der Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse
- im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Emittentin zu einem Ausgabebetrag in Höhe des im elektronischen Handelssystem XETRA ermittelten Schlusskurses am Vortag der Zeichnung durch den Anleger („**Börsenpreis**“) zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 24.03.2014 (einschließlich) bis zu dem Stückzinstag (einschließlich).
 - im Rahmen des Öffentlichen Angebots mittels eines Öffentlichen Abverkaufs zu einem Ausgabebetrag in Höhe des im elektronischen Handelssystem XETRA ermittelten jeweils auf das Verkaufsgeschäft anwendbaren Kurses zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 24.03.2014 (einschließlich) bis einem Kalendertag vor dem Börsentag, an dem das Angebot eines Anlegers auf Erwerb von Schuldverschreibungen angenommen wird.

Stückzinstag ist der zweite Bankarbeitstag (Frankfurt) nach dem Tag, an dem ein Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Ausgabebetrag zuzüglich Stückzinsen auf das im Zeichnungsantrag angegebene Konto der Emittentin zu überweisen. Der Tag der Anweisung wird dabei nicht mitgerechnet. Sofern der Tag der Anweisung kein Bankarbeitstag ist, gilt insofern der nächstfolgende Bankarbeitstag.

Die Emittentin wird die jeweiligen Ausgabebeträge nachträglich auf ihrer Internetseite unter www.gewa-tower.de/anleihe veröffentlichen und der CSSF mitteilen.

i. Zahlung Ausgabebetrag

Für Schuldverschreibungen, für die Zeichnungsanträge bei der Emittentin gestellt wurden, ist der Ausgabebetrag innerhalb von 5 Bankarbeitstagen (Frankfurt) nach Stellung des Zeichnungsantrags auf das im Zeichnungsantrag angegebene Konto der Emittentin zu zahlen. Soweit Schuldverschreibungen, für die Zeichnungsanträge bei der Emittentin gestellt wurden, nicht oder nicht vollständig zugeteilt werden, werden eventuell zu viel erbrachte Beträge den Anlegern innerhalb von 5 Bankarbeitstagen, frühestens am 24.03.2014 auf ihr benanntes Konto zurücküberwiesen

Für Schuldverschreibungen, für die die Zeichnungsanträge über die Zeichnungsfunktionalität gestellt wurden, ist der Ausgabepreis nach Zuteilung Zug um Zug gegen Übertragung der Schuldverschreibungen zu zahlen.

j. Begebung, Übernahme, Ergebnis des Angebots

Die Schuldverschreibungen, für die bis zum 21.03.2014 Zeichnungsanträge gestellt und zugeteilt wurden, werden voraussichtlich am 24.03.2014 (der „**Ausgabetag**“) begeben. Soweit für Schuldverschreibungen nach diesem Zeitpunkt Zeichnungsanträge gestellt wurden, erfolgt die Begebung grundsätzlich innerhalb von 10 Bankarbeitstagen (Frankfurt) nach Zuteilung. Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen wird voraussichtlich am 03.03.2015 auf der Webseite der Emittentin veröffentlicht. Die Emittentin behält sich vor, Zwischenstände bereits vorher zu veröffentlichen.

Nach Zuteilung von Zeichnungsanträgen durch die Emittentin wird die Zahlstelle entsprechend der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin vom 15.01./06.02.2014 die Schuldverschreibungen, für die über die Zeichnungsfunktionalität Zeichnungsanträge für Schuldverschreibungen gestellt und zugeteilt wurden, im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin übernehmen. Die Zahlstelle hat sich in der vorgenannten Vereinbarung verpflichtet, die übernommenen Schuldverschreibungen an die zeichnenden Anleger entsprechend der Zuteilung zu verkaufen. Die Übertragung von Schuldverschreibungen, für die Zeichnungsanträge über die Zeichnungsfunktionalität gestellt wurden, erfolgt nach Zuteilung Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrages für die Schuldverschreibungen. Die Zahlstelle ist verpflichtet, den erhaltenen Ausgabebetrag nach Abzug von Kosten und Gebühren an die Emittentin entsprechend dem Zahlstellenvertrag zwischen dem Emittenten und der Zahlstelle vom 15.01./06.02.2014 weiterzuleiten.

Sofern und soweit die Emittentin, vermittelt durch die Zahlstelle, Erwerbsangebote an der Frankfurter Wertpapierbörse angenommen hat, wird sie diese entsprechend den Regelungen der Frankfurter Wertpapierbörse liefern. Nach der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin vom 15.01./06.02.2014 wird die Zahlstelle Schuldverschreibungen in Höhe der Annahmen von Erwerbsangeboten im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin übernehmen. Die Zahlstelle hat sich in der vorgenannten Vereinbarung verpflichtet, die übernommenen Schuldverschreibungen an die zeichnenden Anleger nach Annahme der Angebote zu übertragen und den erhaltenen Ausgabebetrag nach Abzug von Kosten und Gebühren an die Emittentin weiterzuleiten.

Die Übertragung sämtlicher Schuldverschreibungen an die Anleger entsprechend der Zuteilung setzt voraus, dass die Zahlstelle die Schuldverschreibungen zur Weiterübertragung von der Emittentin übertragen erhalten hat.

k. Zeitplan

Für das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Billigung des Wertpapierprospekts	04.03.2014
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite http://www.gewa-tower.de/anleihe	04.03.2014
Beginn der Angebotsfristen	17.03.2014
Ende der Angebotsfrist Zeichnungsfunktionalität und Veröffentlichung des Zwischenstands der Zeichnungen	21.03.2014
Beabsichtigte Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse	24.03.2014
Ende der Angebotsfrist Emittentin und des Öffentlichen Abverkaufs	02.03.2015
Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots auf der Internetseite http://www.gewa-tower.de/anleihe	03.03.2015

l. Lead Manager und Bookrunner

Der Lead Manager und Bookrunner ist die equinet Bank AG, Gräfenstrasse 97, 60487 Frankfurt / Main.

m. Kosten im Zusammenhang mit dem Angebot

Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten oder Steuern in Rechnung stellen. Anleger sollten sich über die allgemein im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen anfallenden Kosten und Steuern informieren, einschließlich etwaiger Gebühren ihrer Depotbanken im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Halten der Schuldverschreibungen.

n. Rendite

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrag von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit beträgt 6,5 % p.a.

o. Stabilisierungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der Emission behält sich die Emittentin vor, ein geeignetes Institut als Stabilisierungsmanager zu benennen. Der Stabilisierungsmanager kann für einen beschränkten Zeitraum nach dem Ausgabebetrag Maßnahmen ergreifen, die auf die Stützung

des Börsen- oder Marktpreises der Schuldverschreibungen abzielen, um einen bestehenden Verkaufsdruck auszugleichen (Stabilisierungsmaßnahmen). Der beschränkte Zeitraum für Stabilisierungsmaßnahmen beginnt mit Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens 30 Kalendertage nach dem die Emittentin erstmals Ausgabebeträge für die Schuldverschreibungen erhalten hat oder 60 Kalendertage nach der ersten Zuteilung von Schuldverschreibungen, dementsprechend welcher Zeitpunkt früher liegt. Es besteht keine Verpflichtung der Emittentin einen Stabilisierungsmanager zu bestellen und keine Pflicht des Stabilisierungsmanagers, Stabilisierungsmaßnahmen zu ergreifen, und es ist daher nicht sichergestellt, dass Stabilisierungsmaßnahmen überhaupt durchgeführt werden. Stabilisierungsmaßnahmen können zu einem Börsenkurs beziehungsweise Marktpreis der Schuldverschreibungen führen, der anderenfalls nicht erreicht würde. Darüber hinaus kann sich vorübergehend ein Börsenkurs bzw. Marktpreis auf einem Niveau ergeben, das nicht dauerhaft ist. Falls derartige Stabilisierungsmaßnahmen ergriffen werden, können sie jederzeit wieder eingestellt werden.

p. Angebots- und Verkaufsbeschränkungen

Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich dies mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Die Verbreitung dieses Prospekts und das Angebot der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen beschränkt sein. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die Emittentin wird bei Veröffentlichung dieses Prospekts keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein öffentliches Angebot der Schuldverschreibung unzulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das öffentliche Angebot von Schuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

Die Schuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (der „**Securities Act**“) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist. Dieses Dokument ist nicht für Personen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien oder Japan bestimmt.

Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt.

4. Einbeziehung in den Handel

Der Antrag auf Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse sowie auf Aufnahme in das Handelssegment Entry Standard wurde gestellt. Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgt voraussichtlich am 24.03.2014. Der Handel kann vor Ausgabe von Schuldverschreibungen aufgenommen werden.

5. Verbriefung

Die Schuldverschreibungen sind durch eine Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Anleger können die Schuldverschreibungen in global verbrieft Form erwerben, Einzelurkunden und Zinsscheine werden nicht ausgegeben.

6. Clearing und Abwicklung

Die Schuldverschreibungen sind für das Clearing durch die Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main, akzeptiert.

7. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Bankhaus Gebr. Martin AG, Kirchstraße 35, 73033 Göppingen.

8. Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen

Die Gesellschafter und Geschäftsführer der Emittentin bzw. Komplementärin GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission. Im Fall der erfolgreichen Emission und Ablösung von Krediten der Emittentin bei der MERKUR Bank KGaA werden Sicherheiten frei, die die Gesellschafter-Geschäftsführer persönlich bzw. aus ihrem privaten Vermögen gestellt haben. Durch die Emission wird zudem die Errichtung des GEWA Towers einschließlich Umrandungsbebauung der Emittentin ermöglicht werden.

Die Berater für die Emission der 6,5 % Schuldverschreibungen 2014/2018, einschließlich der SCALA Corporate Finance GmbH, die Finanzintermediäre und die Zahlstelle haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung (vgl. Emissionskosten) abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.

Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht darüber hinaus nicht.

Treuhandvertrag

zwischen

1. GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

- nachfolgend auch „**Emittentin**“ genannt –

und

2. Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft

- nachfolgend auch „**Treuhänder**“ genannt –

- die Beteiligten nachfolgend auch die „**Parteien**“ genannt –

Anlage 1.2 Anleihebedingungen

Anlage 3.2 Banken

Anlage 4.2.2 zu erwerbende Grundstücke

1 Präambel

- 1.1 Die Emittentin beabsichtigt, eine Anleihe in Form von Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu € 35.000.000,00 (die „**Anleihe 2014**“) zu begeben. Die Anleihe 2014 ist eingeteilt in bis zu 35.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je € 1.000,00 (einzeln die „**Schuldverschreibung**“ und mehrere die „**Schuldverschreibungen**“).
- 1.2 Grundlage der Anleihe 2014 sind die hier als **Anlage 1.2** beigefügten Anleihebedingungen (die „**Anleihebedingungen**“). Jedem Inhaber einer Schuldverschreibung (einzeln und gemeinsam die „**Anleihegläubiger**“) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu; insbesondere das Recht auf Zinsen und ein Recht auf Rückzahlung der Anleihe 2014. Für die Zwecke des öffentlichen Angebots der Anleihe 2014 in Deutschland, Luxemburg und Österreich wird die Emittentin nach Billigung durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier (die „**CSSF**“) einen Wertpapierprospekt veröffentlichen (gemeinsam mit eventuellen Nachträgen der „**Wertpapierprospekt**“).
- 1.3 Die Erlöse aus der Anleihe 2014 sollen, wie näher im Wertpapierprospekt beschrieben, im Wesentlichen für die und im Zusammenhang mit der Errichtung des sogenannten GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung auf dem so genannten Fromm Areal in Fellbach bei Stuttgart zwischen Schorndorfer Straße / Bühelstraße / Friedrich-List-Straße / Eberhardstraße (der „**GEWA Tower einschließlich Umrandungsbebauung**“) verwendet werden einschließlich der Ablösung von Vorfinanzierungen durch Rückzahlung des Darlehens der MERKUR Bank KGaA in Höhe von voraussichtlich € 4.625.447,60 zuzüglich Zinsen und Kosten und dem Erwerb von Grundstücken.
- 1.4 Die Parteien beabsichtigten, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus der Anleihe 2014 durch folgende Maßnahmen, wie in diesem Treuhandvertrag und den Anleihebedingungen näher vereinbart, zu sichern:
- 1.4.1 Die Erlöse aus der Anleihe 2014, eventuell nach Abzug der Kosten der Zahlstelle, sollen auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind, eingezahlt werden (**Mittelverwendungstreuhand I**); und
- 1.4.2 Einnahmen aufgrund des vollständigen oder teilweisen Verkaufs und/oder der Vermietung des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung, aus dem Weiterverkauf von Grundstücken, aus weiteren Finanzierungen, mit Ausnahme von Gesellschafterfinanzierungen, im Zusammenhang mit der Errichtung und Entwicklung des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung sowie Steuererstattungen und Zahlungen aus Bürgschaften und Schadensersatzzahlungen an die Emittentin sollen – soweit nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (die „**MaBV**“) zulässig – grundsätzlich bis zur Fertigstellung des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind, und nach Fertigstellung des GEWA Tower einschließlich der

Umrandungsbebauung grundsätzlich auf sogenannte Treuhandkonten des Treuhänders eingezahlt werden (**Mittelverwendungstreuhand II**).

Den Treuhänder trifft ausschließlich eine formelle Prüfungspflicht. Aufgrund der Verpfändung der Konten an den Treuhänder im Rahmen der Mittelverwendungstreuhand I (vgl. Ziffer 5) und den so genannten Treuhandkonten im Rahmen der Mittelverwendungstreuhand II (vgl. Ziffer 3.2) stehen die Emissionserlöse und weiteren Einnahmen bis zur Investition und Freigabe bzw. Auszahlung an die Anleihegläubiger nach diesem Treuhandvertrag den Anleihegläubigern als Sicherheit zur Verfügung.

1.4.3 Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder wie in diesem Treuhandvertrag näher definiert folgende Buchgrundschulden bestellen:

(i) Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von €35.000.000,00 zuzüglich 18 % p.a. Kosten und Zinsen auf folgenden Grundstücken

- auf dem Grundstück Schorndorfer Straße eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Waiblingen, Grundbuchamt Fellbach Nr. 13986, Gemarkung Karte NO 2915, Flurstück 2609/2 (3524 m²)
- auf dem Grundstück Friedrich-List-Straße eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Waiblingen, Grundbuchamt Fellbach Nr. 16957, Gemarkung Karte NO 2915, Flurstück 2609/3 (2492 m²)

jeweils in Abt. III des Grundbuchs nach den Grundschulden in Höhe von € 2.100.000,00, €200.000,00 und € 6.516.000,00 zu Gunsten der Merkur Bank KGaA. Der erste Rang in Abteilung III des Grundbuchs wird jeweils erreicht, wenn das Darlehen der Merkur Bank KGaA vollständig zurückgeführt ist und die eingetragenen Grundschulden über insgesamt € 8.160.000,00 gelöscht werden;

(ii) Die Emittentin verpflichtet sich weiter, die Buchgrundschuld in Höhe von €35.000.000,00 zuzüglich 18 % p.a. Kosten und Zinsen zu Gunsten des Treuhänders auf folgende Flurstücke zu erstrecken, sobald sie das Eigentum an diesen Flurstücken von der Stadt Fellbach erworben hat:

- Flurstück 2558/102 mit einer Größe von ca. 333 m²,
- Flurstück 2607/103 mit einer Größe von ca. 51 m²,
- Flurstück 2607/104 mit einer Größe von ca. 43 m²,
- Flurstück 2695/101 mit einer Größe von ca. 1215 m².

Benennung dabei entsprechend dem Veränderungsnachweis Nr. 2011/14, Gemarkung Fellbach, Flurkarte NO 2915), und zwar in Abt. III des Grundbuchs im ersten Rang.

1.4.4 Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder

- sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Vermietung des geplanten Businesshotels in der Umrandungsbebauung des GEWA Tower aus dem Mietvertrag mit der Nordic Hotels

Düsseldorf GmbH vom 13.02.2014 zur Sicherheit abtreten
(Mietansprüche);

- sämtliche Vergütungsansprüche der Emittentin gegenüber den Erwerbern der Wohnungen im GEWA Tower, soweit rechtlich insbesondere nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung zulässig, abtreten
(Vergütungsansprüche);
- sämtliche Ansprüche und Rechte aus Versicherungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit der Errichtung, dem Gebäude und dem Betrieb des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung, und zwar vor und nach Fertigstellung, abschließt, und zwar insbesondere aus der Bauherrenhaftpflichtversicherung und der Bauwesenversicherung, soweit rechtlich zulässig, abtreten
(Versicherungsansprüche);
- sämtliche Ansprüche und Rechte aus den Verträgen mit dem Generalunternehmer vom 22.08.2012 samt etwaigen Änderungsverträgen hierzu sowie aus weiteren Verträgen mit einem Generalunternehmer im Zusammenhang mit der Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung, einschließlich etwaiger Vertragserfüllungsbürgschaften des Generalunternehmers zugunsten der Emittentin, abtreten **(GU Ansprüche)**.

Die Verpfändung von Konten nach Ziffern 1.4.1. und 1.4.2 sowie die nach Ziffer 1.4.2 einzurichtenden Treuhandkonten und die nach Ziffern 1.4.3 und 1.4.4 zu bestellenden Sicherheiten werden durch den Treuhänder dabei entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages gehalten, verwaltet und unter den Bedingungen und nach den Regelungen dieses Treuhandvertrages verwertet
(Sicherheitentreuhand).

- 1.5 Der Treuhänder nimmt sämtliche Aufgaben und Rechte aus diesem Treuhandvertrag ausschließlich im wirtschaftlichen Interesse der Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrags wahr. Sämtliche dem Treuhänder im Rahmen der Sicherheitentreuhand, Mittelverwendungstreuhand I und II übertragenen Sicherheiten und Rechte sowie deren Surrogate bilden das vom Treuhänder zu Gunsten der Anleihegläubiger verwaltete Treugut. Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder entsprechend den Regelungen zur Verwaltung und Verwertung von Sicherheiten nach diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Emittentin und der Treuhänder Folgendes:

2 Aufgaben des Treuhänders

Der Treuhänder verpflichtet sich gegenüber der Emittentin, folgende Aufgaben entsprechend den näheren Regelungen dieses Treuhandvertrages wahrzunehmen:

- 2.1.1 Mittelverwendungstreuhand I entsprechend Abschnitten I und IV;
- 2.1.2 Mittelverwendungstreuhand II entsprechend Abschnitten II und IV;
- 2.1.3 Sicherheitentreuhand entsprechend Abschnitten III und IV.

I.

Mittelverwendungstreuhand I

3 Mittelverwendungstreuhänder

- 3.1 Der Treuhänder verpflichtet sich, die Erlöse aus der Anleihe 2014 nach Abzug und Verrechnung der Kosten der Zahlstelle (der „**Emissionserlös**“) treuhänderisch entsprechend den nachfolgenden Regelungen zu verwalten („**Mittelverwendungstreuhand I**“).
- 3.2 Die Emittentin hat sich gegenüber den Anleihegläubigern verpflichtet, den Emissionserlös der Anleihe 2014 auf Konten (einschließlich Unterkonten) bei Banken einzuzahlen, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind (die „**Erlöskonten**“). Die Emittentin verpflichtet sich, bei einer oder mehreren Banken der in **Anlage 3.2** genannten Banken Erlöskonten zu eröffnen. Die Erlöskonten sind jeweils mittels eines Sperrvermerks zugunsten des Treuhänders so einzurichten, dass vor jeder Verfügung die Zustimmung des Treuhänders einzuholen ist. Die Emittentin verpflichtet sich, durch eine entsprechende unwiderrufliche Weisung an die nach den Anleihebedingungen tätige Zahlstelle sicherzustellen, dass der Emissionserlös nach Zufluss aus der Emission der Anleihe 2014 ausschließlich auf die Erlöskonten überwiesen wird.
- 3.3 Der Treuhänder verpflichtet sich, die Pfandrechte an den Erlöskonten entsprechend den Regelungen dieser Vereinbarung und insbesondere entsprechend diesem Abschnitt I ausschließlich im Interesse der Anleihegläubiger zu verwalten.
- 3.4 Die Parteien vereinbaren, dass Beträge auf den Erlöskonten nur in Tagesgeld, Termingeld sowie Festgeld bei den kontoführenden Instituten investiert werden dürfen. Diese Konten sind ebenfalls zugunsten des Treuhänders zu verpfänden und sind mit einem Sperrvermerk entsprechend Ziffer 3.2) auszugestalten. Zinsen und Erträge für Guthaben auf den Erlöskonten werden den Erlöskonten zugeschlagen.

4 Freigabeverpflichtungen des Mittelverwendungstreuhanders

- 4.1 Der Treuhänder verpflichtet sich, auf schriftliche Aufforderung der Emittentin im Original innerhalb von jeweils 10 Bankarbeitstagen
- 4.1.1 einen Betrag in Höhe von bis zu €2 Mio. des Emissionserlöses, abzüglich der durch die Zahlstelle einbehaltenen Beträge (netto) für die Erfüllung und Erstattung der Emissionskosten für die Anleihe 2014 (auch soweit diese vor der Emission der Anleihe 2014 entstanden sind) und zwar den jeweiligen Bruttobetrag nach Vorlage von Kopien der jeweiligen Rechnungen bzw. Zahlungsaufforderungen;
 - 4.1.2 einen Betrag in Höhe von voraussichtlich € 4.625.447,60 zuzüglich Zinsen und Kosten zur Ablösung des Darlehens bei der MERKUR Bank KG aA;

- 4.1.3 einen Betrag in Höhe des festgesetzten Zinssatzes für die Schuldverschreibungen des jeweiligen Emissionserlöses zur Zahlung auf das Treuhandkonto nach Ziffer 5.1.3 für die Zahlung der Zinsen der Anleihe 2014 an die Anleihegläubiger zum 25.03.2015 und 25.03.2016 (die „**Zinsmittel**“);
- 4.1.4 am 15.04.2014 und sodann jährlich zum 01.01. eines Jahres, jeweils einen Betrag in Höhe von €300.000,00 für die laufende Geschäftsführung einschließlich Lohnkosten, Mietkosten, Nebenkosten und Aufwendungen für Beratungsleistungen der Anleihe 2014 und weitere Kosten der Emittentin ohne weitere Nachweise;
- 4.1.5 den Betrag der Vergütungen, die an den Treuhänder nach Rechnungsprüfung durch die Emittentin geschuldet sind.

jeweils freizugeben, damit diese Beträge auf ein freies Konto der Emittentin überwiesen werden können. Diese Pflicht besteht nicht, sofern und soweit sämtliche Erlöskonten kein Guthaben mehr aufweisen. Die Ansprüche nach Ziffer 4.1.1 bestehen auch dann, wenn die Kosten vor der Emission der Anleihe entstanden und erfüllt wurden; soweit die Gesellschafter der Emittentin solche Kosten oder Aufwendungen nach Ziffer 4.1.1 vorfinanziert haben, ist die Emittentin berechtigt, die entsprechenden Beträge an die Gesellschafter, vorbehaltlich gesellschaftsrechtlicher oder sonstiger Regelungen, zurückzuführen.

- 4.2 Der Treuhänder ist zudem verpflichtet, durch die Emittentin schriftlich angeforderte Mittel für die und im Zusammenhang mit der Errichtung des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung („**Angeforderten Investitionsmittel**“) innerhalb von 10 Bankarbeitstagen freizugeben, damit diese auf ein freies Konto der Emittentin überwiesen werden können, nachdem und sofern sämtliche der in Ziffer 4.2.1 bis 4.2.4 folgenden Bedingungen erfüllt sind.

Angeforderte Investitionsmittel erfassen dabei insbesondere auch, ohne dass die nachfolgende Aufzählung abschließend ist, Beträge für die Kosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken auf dem so genannten Fromm Areal, Kosten und Gebühren für Genehmigungen, Anschlussgebühren, Kosten und Mittel für Umbauten angrenzender Straßen und die McDonalds GmbH, zu denen die Emittentin verpflichtet ist, Kosten für Gutachter, Gutachten und Sachverständige, Versicherungen, Abnahmen, Kosten für die Beratung im Hinblick auf das geplante Hotel, Kosten für Pre-Opening und Richtfest, Kosten für Verkehrsplanungen, Kosten und Mittel für Bürgschaften und Avale, Provisionskosten für den Verkauf von Grundstücken, Kosten für die Betriebsausstattung des geplanten Businesshotels und eventuell des GEWA Tower, Vertriebs- und Provisionskosten für den vollständigen oder teilweisen Verkauf des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung.

- 4.2.1 Anforderungsschreiben der Emittentin im Original an den Treuhänder zur Freigabe des Betrages der Angeforderten Investitionsmittel einschließlich einer Bestätigung der Emittentin, dass für die Angeforderten Investitionsmittel keine MaBV Mittel nach Ziffer 5.6 verwendet werden können;

- 4.2.2 Übersendung (i) der Kopie einer Rechnung oder vergleichbaren Zahlungsaufforderung im Zusammenhang mit der Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung zur Verwendung der Angeforderten Investitionsmittel oder (ii) einer Fälligkeitsbestätigung des beurkundenden Notars, dass zu zahlende Kaufpreise für den Erwerb der Grundstücke nach **Anlage 4.2.2** fällig sind;
 - 4.2.3 Bestätigung durch Wolf Architekten.Ingenieure GmbH oder einer vergleichbaren Gesellschaft, dass die Rechnung bzw. Zahlungsaufforderung nach Ziffer 4.2.2 (i) sachlich und rechnerisch korrekt ist;
 - 4.2.4 Die Angeforderten Investitionsmittel sind als Guthaben auf den Erlöskonten vorhanden.
- 4.3 (freibleibend)
- 4.4 Der Treuhänder ist verpflichtet, (i) weitere Beträge für die Errichtung und den Vertrieb des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung sowie den laufenden Geschäftsbetrieb (die „**Außerordentlichen Kosten**“) und/oder (ii) Beträge für Steuern (die „**Steuern**“) innerhalb von 10 Bankarbeitstagen oder derjenigen kürzeren Frist, innerhalb der Zahlungen durch die Emittentin zu erbringen sind, freizugeben, damit diese auf ein freies Konto der Emittentin überwiesen werden können, sofern sämtliche folgenden Bedingungen erfüllt sind:
- 4.4.1 Anforderungsschreiben der Emittentin im Original an den Treuhänder zur Freigabe des Betrages der Außerordentlichen Kosten und/oder Steuern;
 - 4.4.2 Im Fall von Außerordentlichen Kosten: (i) Kopie einer Aufforderung, dass die entsprechenden Mittel durch die Emittentin zu zahlen sind, (ii) Angabe des Verwendungszweck und (iii) Bestätigung der Emittentin, dass die Außerordentlichen Kosten im Zusammenhang mit der Errichtung und Entwicklung und/oder dem Vertrieb und/oder Finanzierung (einschließlich zur Verbesserung der Finanzierungsstruktur) des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung und dem dazu gehörenden Geschäftsbetrieb der Emittentin stehen;
 - 4.4.3 Im Fall der Steuern: Kopie des Steuerbescheids bzw. der die Steuerzahlung auslösenden Steueranmeldung sowie eines Schreibens des Steuerberaters oder eines Wirtschaftsprüfers, dass der jeweilige Bescheid bzw. die Anmeldung geprüft ist und die Steuern zutreffend ausweist;
 - 4.4.4 Im Fall von Außerordentlichen Kosten: Bestätigung der Emittentin, dass keine Anfänglichen Errichtungsmittel, keine MaBV Mittel und sonstigen Mittel entsprechend Ziffer 4.1 zur Finanzierung der Außerordentlichen Kosten vorhanden sind und genutzt werden können;
 - 4.4.5 Die angeforderten Außerordentlichen Kosten und/oder Steuern sind als Guthaben auf den Erlöskonten vorhanden.

Die Außerordentlichen Kosten können dabei, ohne dass die Aufzählung

abschließend ist, auch Mittel enthalten für Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzierungsstruktur einschließlich der Refinanzierung der Anleihe 2014, Rückkauf der Anleihe 2014 und/oder Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten und Rückführung der Vorfinanzierungen der Gesellschafter der Emittentin für solche Kosten.

- 4.5 Solange Beträge des Emissionserlöses auf Erlöskonten vorhanden sind, gelten Ziffern 6.2 und 8 entsprechend, wobei im Fall der Ziffer 6.2 der Treuhänder die Mittel zur Auszahlung freigibt entsprechend der schriftlichen Anweisung der Emittentin.

II.

Mittelverwendungstreuhand II

5 Mittelverwendungstreuhand II

- 5.1 Die Emittentin hat sich gegenüber den Anleihegläubigern verpflichtet, Erträge aus dem teilweisen oder vollständigen Verkauf oder der Vermietung und Finanzierungsmittel, mit Ausnahme von Finanzierungsmitteln, die der Gesellschaft von ihren Gesellschaftern zur Verfügung gestellt werden, dem Verkauf von Grundstücken sowie Steuererstattungen und Zahlungen aus Bürgschaften und Schadensersatzzahlungen – soweit nach der MaBV rechtlich zulässig – an die Emittentin, (die „**Weiteren Erlöse**“) wie folgt einzuzahlen:

5.1.1 vorbehaltlich Ziffer 5.1.2 sind Weitere Erlöse auf die Erlöskonten zu zahlen und nach Ziffer 4 zu behandeln;

5.1.2 Weitere Erlöse sind (i) nach Fertigstellung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung und damit im Zusammenhang stehenden Verpflichtungen und (ii) sofern ein Betrag in Höhe der Sicherungseinbehalte für Bau- und Handwerksleistungen, entsprechend einer Bestätigung durch einen Steuerberater oder einen Wirtschaftsprüfer auf den Erlöskonten vorhanden ist, auf vom Treuhänder eingerichteten Konten des Treuhänders (die „**Thesaurierungskonten**“) zu zahlen;

5.1.3 Die Zinsmittel sind entsprechend 4.1.3 auf Thesaurierungskonten einzubezahlen.

Dabei werden die Mittel nach Ziffern 5.1.2 und 5.1.3 nachfolgend auch die **Thesaurierungsmittel** genannt, insgesamt die („**Mittelverwendungstreuhand II**“). Die Fertigstellung des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung ist dabei durch Wolf Architekten.Ingenieure GmbH bzw. vergleichbare Gesellschaft zu bestätigen, wenn der GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung abgenommen und sämtliche in der Abnahme festgestellten Mängel beseitigt worden sind.

- 5.2 Nach Fertigstellung wird die Emittentin zudem auf den Erlöskonten vorhandene Guthaben mit Ausnahme der Beträge entsprechend Ziffer 5.1.2 auf die Thesaurierungskonten einbezahlen und diese so damit den Regelungen der Mittelverwendungstreuhand II unterwerfen.

- 5.3 Der Treuhänder hält und verwaltet die Thesaurierungskonten und die Guthaben auf den Thesaurierungskonten treuhänderisch für die Anleihegläubiger entsprechend den nachfolgenden Regelungen. Ziffer 3.4 gilt entsprechend.
- 5.4 Der „**Maximalbetrag der Thesaurierungskonten**“ entspricht der Summe der Beträge der noch nicht erfüllten, fälligen und zukünftigen Forderungen der Anleihegläubiger für Zins und Tilgung aus der Anleihe 2014 („**Maximalbetrag der Thesaurierungskonten**“). Der Maximalbetrag der Thesaurierungskonten ist durch den Abschlussprüfer der Emittentin zusammen mit dem jeweiligen Jahres- oder Halbjahresabschluss zu bestimmen. Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit eine Aktualisierung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorzulegen.
- 5.5 Die Emittentin ist verpflichtet, durch Anweisung an die Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum an dem GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung dafür zu sorgen, dass die Mittel nach Ziffer 5.1 durch Anweisung an die zahlungsverpflichteten Vertragspartner der Emittentin direkt entsprechend den Ziffern 5.1 eingezahlt werden. Es steht der Emittentin frei, Mittel, die keine Thesaurierungsmittel sind, auf die Thesaurierungskonten einzuzahlen, so dass diese Gelder wie Thesaurierungsmittel behandelt werden.
- 5.6 Die Emittentin verpflichtet sich, (i) sämtliche Kosten für die Entwicklung und Errichtung des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung, soweit nach MaBV zulässig aufgrund der MaBV Mittel zu erfüllen und (ii) MaBV Mittel, sofern und soweit sie nicht mehr den Regelungen der MaBV unterliegen, nach Ziffer 5.1 auf Erlös- oder Thesaurierungskonten zu zahlen. **MaBV Mittel** sind solche Mittel von Erwerbenden von Einheiten des GEWA Tower einschließlich der Umrandungsbebauung, die aufgrund der MaBV der Emittentin nicht zur freien Verfügung stehen und insbesondere den Regelungen der §§ 3, 4 und 6 der MaBV unterliegen.

6 **Verwaltung und Verwendung von Thesaurierungsmitteln**

- 6.1 Der Treuhänder wird auf Aufforderung der Emittentin alle Beträge der Guthaben auf den Thesaurierungskonten, die den Maximalbetrag der Thesaurierungsmittel entsprechend der letzten Mitteilung entsprechend Ziffer 5.3, übersteigen, unverzüglich auf ein von der Emittentin bezeichnetes freies Konto überweisen.
- 6.2 Wenn zur Erfüllung fälliger Forderungen der Anleihegläubiger dem Treuhänder
- 6.2.1 ein Anforderungsschreiben der Emittentin zur Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger sowie
 - 6.2.2 eine Bestätigung des Steuerberaters oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, dass der in dem Anforderungsschreiben nach Ziffer 6.2.1 genannte Betrag nach den Anleihebedingungen fällig ist

vorgelegt wird, wird der Treuhänder eine entsprechende Anweisung an die kontoführenden Banken der Thesaurierungskonten geben und den entsprechenden Betrag des Guthabens auf den Thesaurierungskonten an die Zahlstelle überweisen (entsprechend § 3 der Anleihebedingungen) zur Bedienung der Forderungen der

Anleihegläubiger.

- 6.3 Ziffer 4.4. gilt entsprechend für die Thesaurierungsmittel mit Ausnahme der Zinsmittel nach Ziffer 5.1.3. Dies gilt nicht, wenn eine Sicherheitenfreigabe nach Ziffer 10.4 erfolgt ist.
- 6.4 Sofern die Emittentin fällige Forderungen der Anleihegläubiger nicht bedient, ist der Treuhänder verpflichtet, die auf den Thesaurierungskonten befindlichen Beträge zur Bedienung der Forderungen aus der Anleihe zu verwenden, wenn ein rechtskräftiges und in Deutschland vollstreckbares Urteil vorliegt, nachdem die Emittentin und/oder der Treuhänder zur Erfüllung von Forderungen der Anleihegläubiger verpflichtet ist und zwar wie in dem jeweiligen Urteil festgelegt. Ziffer 8 gilt entsprechend.

III. Sicherheitentreuhand

7 Sicherheitentreuhänder, Sicherungszweck

- 7.1 Die Emittentin hat sich gegenüber den Anleihegläubigern verpflichtet, zusätzlich zu den Pfandrechten an den Erlöskonten und den Sicherungsrechten an den Thesaurierungskonten folgende Sicherheiten zugunsten der Anleihegläubiger zu bestellen:

7.1.1 Die Emittentin hat sich verpflichtet, dem Treuhänder folgende Buchgrundschulden zu bestellen:

(i) Bestellung einer Buchgrundschuld in Höhe von € 35.000.000,00 zuzüglich 18 % p.a. Kosten und Zinsen auf folgenden Grundstücken (die „**Anleihe-Grundschulden Ia**“)

- auf dem Grundstück Schorndorfer Straße eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Waiblingen, Grundbuchamt Fellbach Nr. 13986, Gemarkung Karte NO 2915, Flurstück 2609/2 (3524 m²),
- auf dem Grundstück Friedrich-List-Straße eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Waiblingen, Grundbuchamt Fellbach Nr. 16957, Gemarkung Karte NO 2915, Flurstück 2609/3 (2492 m²),

die („**Sicherungsgrundstücke I**“), jeweils in Abt. III des Grundbuchs im ersten Rang.

(ii) Die Emittentin verpflichtet sich weiter, die Buchgrundschuld in Höhe von € 35.000.000,00 zuzüglich 18 % p.a. Kosten und Zinsen zu Gunsten des Treuhänders auf folgende Flurstücke zu erstrecken, sobald sie das Eigentum an diesen Flurstücken von der Stadt Fellbach erworben hat („**Anleihe-Grundschulden I b**“):

- Flurstück 2558/102 mit einer Größe von ca. 333 m²,
- Flurstück 2607/103 mit einer Größe von ca. 51 m²,
- Flurstück 2607/104 mit einer Größe von ca. 43 m²,
- Flurstück 2695/101 mit einer Größe von ca. 1215 m².

Benennung dabei entsprechend dem Veränderungsnachweis Nr. 2011/14, Gemarkung Fellbach, Flurkarte NO 2915), die

(„**Sicherungsgrundstücke II**“), und zwar in Abt. III des Grundbuchs im ersten Rang. Die Sicherungsgrundstücke I und II zusammen auch die „**Sicherungsgrundstücke**“ und die Anleihe-Grundsschulden Ia und Ib zusammen auch die „**Anleihe-Grundsschulden**“ genannt.

7.1.2 Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder

- sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Vermietung des geplanten Businesshotels in der Umrandungsbebauung des GEWA Tower aus dem Mietvertrag mit der Nordic Hotels Düsseldorf GmbH vom 13.02.2014 zur Sicherheit abtreten (**Mietansprüche**);
- sämtliche Vergütungsansprüche der Emittentin gegenüber den Erwerbern der Wohnungen im GEWA Tower, soweit rechtlich insbesondere nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung zulässig, abtreten (**Vergütungsansprüche**);
- sämtliche Ansprüche und Rechte aus Versicherungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit der Errichtung, dem Gebäude und dem Betrieb des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung, und zwar vor und nach Fertigstellung, abschließt, und zwar insbesondere aus der Bauherrenhaftpflichtversicherung und der Bauwesenversicherung, soweit rechtlich zulässig, abtreten (**Versicherungsansprüche**);
- sämtliche Ansprüche und Rechte aus den Verträgen mit dem Generalunternehmer vom 22.08.2012 samt etwaigen Änderungsverträgen hierzu sowie aus weiteren Verträgen mit einem Generalunternehmer im Zusammenhang mit der Errichtung des GEWA Towers einschließlich der Umrandungsbebauung, einschließlich etwaiger Vertragserfüllungsbürgschaften des Generalunternehmers zugunsten der Emittentin, abtreten (**GU Ansprüche**);

wobei entsprechende Zahlungen vorbehaltlich einer Verwertung entsprechend Ziffer 5 verwendet werden.

7.2 An den Sicherungsgrundstücken I sind derzeit noch Grundsschulden in Höhe von € 2.100.000,00, € 200.000,00 und € 6.516.000,00 zugunsten der MERKUR Bank KGaA eingetragen („**Vorranggrundsschuld**“). Die Anleihe-Grundsschulden Ia können daher vorläufig an nächstfolgender Rangstelle eingetragen werden. Die Emittentin wird dafür sorgen, dass die Löschung der Vorranggrundsschuld Zug um Zug gegen Erfüllung der Ansprüche der MERKUR Bank KGaA entsprechend § 4.1.2 gesichert wird. Die Anleihe-Grundsschulden sollen dabei unverzüglich nach erfolgreicher Emission der Anleihe 2014 bestellt werden.

7.3 Die in Ziffer 7.1 bezeichneten Anleihe-Grundsschulden, Mietansprüche, Vergütungsansprüche, Versicherungsansprüche, GU Ansprüche, die Pfandrechte an den Erlöskonten (Ziffer 3.2) und die Sicherungsrechte an den Thesaurierungskonten (Ziffer 5.1) sowie die Parallelverpflichtung (Ziffer 12) werden gemeinsam auch die „**Sicherheiten**“ genannt.

7.4 Aufgabe des Treuhänders ist es,

- 7.4.1 an der vertragsgemäßen Bestellung der Sicherheiten mitzuwirken und alle zu ihrer wirksamen Begründung erforderlichen Erklärungen (auch Bewilligungen, Rangerklärungen, Anträge) abzugeben;
- 7.4.2 die Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu

verwalten sowie, falls und soweit die betreffenden Voraussetzungen vorliegen, freizugeben oder für Rechnung der Anleihegläubiger zu verwerten;

- 7.4.3 ein Treuhandkonto bei einer internationalen oder deutschen Bank für die Verwertungserlöse zu eröffnen und zu führen.

Die dem Treuhänder in Bezug auf die Sicherheiten zukommenden Aufgaben werden zusammen auch die „**Sicherheitentreuhand**“ genannt.

8 Verwertung von Sicherheiten

- 8.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, für Rechnung der Anleihegläubiger Maßnahmen zur Verwertung von anderen Sicherheiten als den Thesaurierungskonten einzuleiten (die „**Verwertungsmaßnahmen**“), sofern und soweit:
- 8.1.1 Forderungen der Anleihegläubiger bei Fälligkeit nicht durch auf den Thesaurierungs- und sekundär Erlöskonten vorhandene Mittel bedient werden können, und
 - 8.1.2 Forderungen nach Ziffer 8.1.1 durch eine nationale oder internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder ein rechtskräftiges, in Deutschland vollstreckbares Urteil bestätigt sind, und
 - 8.1.3 die Emittentin – gleich aus welchem Grund – Forderungen der Anleihegläubiger nach positiver Kenntnis des Treuhänders nicht vertragsgemäß erfüllt oder erfüllen kann.
- 8.2 Der Treuhänder wird der Emittentin vor Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen – eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen zur Befriedigung der fälligen Forderungen der Anleihegläubiger setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung der besicherten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt, nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass (i) das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wurde, (ii) die Emittentin selbst einen Insolvenzantrag gestellt hat oder (iii) über das Vermögen der Emittentin ein Insolvenzantrag gestellt wurde und dieser nicht innerhalb von zwei Monaten beseitigt wurde.
- 8.3 Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem Insolvenzverwalter bezüglich der von ihm verwalteten Sicherheiten seine Rechte aus der jeweils anwendbaren Insolvenzordnung geltend machen.
- 8.4 Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Sicherheiten sind auf einem hierzu vom Treuhänder einzurichtenden Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung, soweit diese nicht von der Emittentin getragen werden – den Verwertungserlös an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer

nominellen Beteiligung am Emissionserlös der Anleihe 2014 auskehren.

9 Freigabe der Sicherheiten am Ende der Laufzeit der Anleihe 2014

- 9.1 Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe 2014 Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass alle Forderungen der Anleihegläubiger befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheiten auf Kosten der Emittentin verpflichtet. Der Nachweis wird durch Bestätigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder des Steuerberaters erbracht.
- 9.2 Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Forderungen der Anleihegläubiger ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen, und dem Fremdmittelgeber hierzu Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder die bestellten Sicherheiten einem mit der Abwicklung betrauten Notar zu treuen Händen herausgeben, verbunden mit der Treuhandaufgabe, von den übertragenen Sicherheiten nur Gebrauch zu machen, wenn die vollständige Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger zugunsten der Anleihegläubiger, ggf. über ein Notaranderkonto sichergestellt wird. Die damit verbundenen Kosten trägt die Emittentin.

10 Freigabe der Sicherheiten während der Laufzeit der Anleihe

- 10.1 Die Emittentin bleibt berechtigt, das Anleihe-Grundstück nach WEG aufzuteilen und/oder ganz oder teilweise, auch im Wege von der MaBV unterliegenden Verträgen an Dritte zu verkaufen. Sie hat dies dem Treuhänder mindestens einen Monat vor Beurkundung des ersten beabsichtigten Verkaufs schriftlich anzuzeigen
- 10.2 Der Treuhänder ist verpflichtet, die Sicherheiten nach Ziffer 7.1 freizugeben und zwar wenn und soweit die Emittentin die bzw. eines der Sicherungsgrundstücke (bzw. im Fall der Aufteilung nach WEG Wohnungs- oder Teileigentumeinheiten des Sicherungsgrundstücks) durch (notariellen) Kaufvertrag im Wege des Share- oder Asset Deals verkauft hat und die Lastenfreistellung sowie Aufhebung der Sicherungsabtretung an den Mietansprüchen zur Herbeiführung der Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen erforderlich ist und wenn sichergestellt ist, dass der Kaufpreis den Erlöskonten oder Thesaurierungskonten entsprechend Ziffer 5 zufließt. In diesem Rahmen hat der Treuhänder bereits 10 Bankarbeitstage nach Einräumung der jeweiligen Grundschulden hinsichtlich der jeweiligen Anleihegrundschulden I a und I b (Gesamtfreigabe) und eventuell nochmals spätestens 10 Bankarbeitstage nach Kaufvertragsabschluss (Einzelfreigabe) dem durchführenden, von der Emittentin zu benennenden Notar entsprechende Pfand- und Sicherungsfreigaben mit entsprechenden Treuhandaufgaben zu übersenden.
- 10.3 Soweit die Sicherungsgrundstücke (bzw. Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten daran) auf der Basis von MaBV-Verträgen an Dritte verkauft werden, ist der Treuhänder zusätzlich zu Ziffer 10.2 verpflichtet, dem jeweiligen Erwerber (gegebenenfalls vermittelt über den Notar) auf dessen Anforderung ein Freigabeversprechen hinsichtlich der Anleihe-Grundschulden mit dem sich aus § 3 Absatz 1 Satz 2 und Satz 3 MaBV ergebenden Inhalt für den verkauften Teil der

Sicherungsgrundstücke zu übersenden. Dabei ist der Käufer als Bedingung für die Freigabe anzuweisen, den Kaufpreis vollständig auf die Erlöskonten oder das Thesaurierungskonto, hinsichtlich von MaBV Mittel soweit nach Ansicht der Emittentin zulässig, zu bezahlen.

- 10.4 Der Treuhänder ist verpflichtet, sämtliche Sicherheiten freizugeben, wenn der Maximalbetrag der Thesaurierungskonten beim Treuhänder auf den Thesaurierungskonten hinterlegt ist.
- 10.5 Die Emittentin ist berechtigt, das Eigentum an der Umrandungsbebauung des GEWA Towers einschließlich der entsprechenden Grundstücke auf eine 100%-ige, inländische Tochtergesellschaft zu übertragen, wenn sie dies dem Treuhänder mindestens einen Monat vorher schriftlich angekündigt hat und diese Tochtergesellschaft vor der Übertragung den Regelungen dieses Treuhandvertrages beitrifft, als für sich verbindlich anerkannt hat und etwaige Erklärungen (Vollmachtserteilungen, Sicherungsabtretungen etc.) im eigenen Namen wiederholt. Es wird klargestellt, dass in diesem Fall die Vergütung nach Ziffer 15 nur einmal geschuldet ist. Die Emittentin und die Tochtergesellschaft werden für diesen Treuhandvertrag wie eine Einheit behandelt. Diese Regelung gilt vorbehaltlich Ziffern 10.2 und 10.4.

IV. Allgemeine Regelungen

11 Stellung und Pflichten des Treuhänders

- 11.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, die Emissionserlöse, die Thesaurierungsmittel und die Sicherheiten sowie einen etwaigen Verwertungserlös aus den Sicherheiten zu jedem Zeitpunkt von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.
- 11.2 Der Treuhänder ist nur verpflichtet, die nach dem Treuhandvertrag ausdrücklich genannten Aufgaben zu übernehmen; insbesondere ist der Treuhänder nicht verpflichtet, die nach Freigabe von Mitteln korrekte Verwendung der Mittel und/oder die sachliche Richtigkeit von Schreiben und Aussagen der Emittentin und/oder Dritter selbst zu prüfen.
- 11.3 Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten nur an von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet Personen zu erteilen.
- 11.4 Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, den Verkehrswert der Sicherheiten im Zeitpunkt der Stellung dieser Sicherheiten oder während der Laufzeit der Anleihe 2014 zu überprüfen, es sei denn, in diesem Treuhandvertrag ist dies ausdrücklich anderes geregelt.
- 11.5 Die Sicherheiten und Pfandrechte an den Erlös- und Thesaurierungskonten werden vom Treuhänder jeweils zugunsten der Anleihegläubiger verwaltet und nur im Außenverhältnis für den Treuhänder bestellt. Im Innenverhältnis nimmt der Treuhänder die Rechte aus den für ihn bestellten Sicherheiten und Thesaurierungsmittel ausschließlich zugunsten der Anleihegläubiger wahr.

- 11.6 Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treuhänders oder der Ablehnung der Eröffnung mangels Masse, überträgt der Treuhänder hiermit sämtliche nicht-akzessorischen Sicherungsrechte an den durch die Emittentin als Nachfolger bestellten Treuhänder und verpflichtet sich, alle dafür notwendigen Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben. Weiterhin tritt der Treuhänder hiermit entsprechend dem vorhergehenden Satz aufschiebend bedingt auf diesen Fall die ihm zustehenden Parallelansprüche nach Ziffer 12 ab. Ziffer 16.6 gilt entsprechend.
- 11.7 Weiterhin tritt der Treuhänder in diesem Fall seine Ansprüche aus den Verträgen über die Thesaurierungskonten an die Emittentin ab bzw. überträgt die vorhandenen Guthaben entsprechend Ziffer 11.6.
- 11.8 Die nach Ziffern 11.6 und 11.7 entstehenden Kosten, trägt der Treuhänder.

12 Parallelansprüche des Sicherheitstreuhänders

- 12.1. Zur Sicherung sämtlicher gegenwärtiger, zukünftiger und/oder bedingter (einschließlich gesetzlicher) Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin aus den Anleihebedingungen („**Primärverpflichtungen**“) sowie der Wirksamkeit der unter den jeweiligen Sicherheitenverträgen bestellten (insbesondere der akzessorischen) Sicherheiten verpflichtet sich die Emittentin hiermit im Wege eines abstrakten Schuldversprechens, dem Treuhänder einen Betrag in Höhe des jeweils aktuellen Maximalbetrages der Thesaurierungskonten zu zahlen („**Parallelverpflichtung**“). Dementsprechend hat der Treuhänder ein eigenes, von den Primärverpflichtungen abstraktes Recht, von der Emittentin die Erfüllung der vorgenannten Verpflichtung zu verlangen.
- 12.2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Parallelverpflichtungen nicht zu einer mehrfachen Inanspruchnahme der Emittentin führen sollen. Daher gilt, dass insgesamt nur einmal Zahlung der Primärverpflichtungen und der Parallelverpflichtungen verlangt werden kann.

13 Aufgaben der Emittentin

- 13.1 Die Emittentin sichert dem Treuhänder für die Laufzeit der Anleihe 2014 ihre volle und uneingeschränkte Unterstützung dahingehend zu, dass sie alles in ihrer Macht stehende unternimmt und veranlassen wird, um die Bestellung und die uneingeschränkte Wirksamkeit der Sicherheiten sicherzustellen und aufrechtzuerhalten.
- 13.2 Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Anleihe 2014 und/oder die vom Treuhänder verwalteten Sicherheiten haben können.
- 13.3 Von etwaigen Beschlüssen der Anleihegläubigerversammlung insbesondere nach dem SchVG ist der Treuhänder von der Emittentin unverzüglich zu informieren.

14 Rechte des Treuhänders und der Anleihegläubiger

- 14.1 Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe 2014 sowie die von ihm verwalteten Sicherheiten und Thesaurierungsmittel betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber Tochtergesellschaften der Emittentin zu ermöglichen. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Gläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.
- 14.2 Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder und die Emittentin zur Verwaltung und Verwertung von Sicherheiten nach diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.
- 14.3 Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für die Anleihegläubiger deren Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.

15 Vergütung des Treuhänders

- 15.1 Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit als Sicherheitentreuhänder von der Emittentin eine pauschale Vergütung in Höhe von € 7.000,00 jährlich. Für seine Tätigkeit im Rahmen der Mittelverwendungskontrolle I und II erhält der Treuhänder eine Vergütung in Höhe von 0,075 % der jeweils zur Freigabe angeforderten Beträge. Abweichend hiervon beträgt der Vergütungssatz 0,025 %, wenn und soweit Empfänger der freigegebenen Mittel die Zahlstelle ist. Alle Vergütungen verstehen sich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und werden zum 15.04.2014 und ab 2015 jeweils zum 31.01. eines Jahres fällig.
- 15.2 Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, werden dem Treuhänder von der Emittentin gegen Nachweis jeweils gesondert erstattet.
- 15.3 Sollte es zur Verwertung der Sicherheiten kommen, erhält der Treuhänder von der Treugeberin für diese Verwertungsmaßnahmen ein Stundenhonorar in Höhe von jeweils € 300,00 für Partner, € 210,00 für Senior Manager und € 75,00 für Assistants jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Dieses Honorar ist monatlich gegen Zeitnachweis zur Zahlung fällig. Alternativ kann der Treuhänder eine verbundene Gesellschaft, die Rechtsanwaltsgesellschaft ist, mit der Verwertung der Sicherheiten mandatieren.
- 15.4 Im Fall einer (teilweisen) Freigabe von Immobiliarsicherheiten (z.B. durch den Verkauf von Eigentumswohnungen) erhält der Treuhänder von der Emittentin pro Freigabeverfahren € 300,00, wenn für die Freigabe eine oder mehrere notarielle

Beurkundung(en) oder Beglaubigung(en) erforderlich ist (sind). Tritt eines der Ereignisse nach Ziffer 16.3) ein, erhält der Treuhänder eine einmalige Vergütung von €3.500,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Mit dieser Vergütung sind sämtliche Aufwendungen und Kosten sowie Honoraransprüche aus der Anbahnung und Durchführung dieses Vertrags abgegolten.

- 15.5 Sollten die im Rahmen der Verwertung der Sicherheiten entstandene Kosten (einschließlich des Honorars des Treuhänders gemäß obigen Ziffer 15.3) bis zum Zeitpunkt der Auskehrung des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger nicht von der Emittentin getragen werden, so ist der Treuhänder berechtigt, diese Kosten von dem an die Anleihegläubiger auszukehrenden Verwertungserlös für sich in Abzug zu bringen.

16 Laufzeit und Kündigung

- 16.1 Dieser Treuhandvertrag tritt mit Billigung des Wertpapierprospektes durch die CSSF in Kraft.
- 16.2 Dieser Treuhandvertrag endet ohne weitere Erklärungen der Parteien
- 16.2.1 mit vollständiger Befriedigung aller Forderungen der Anleihegläubiger und Freigabe der Sicherheiten sowie der Emissionserlöse und Thesaurierungsmittel durch den Treuhänder entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages; oder
 - 16.2.2 mit vollständiger Verwertung der Sicherheiten und Herausgabe des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger und vollständige Freigabe der Erlöskonten und Thesaurierungskonten entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages.
- 16.3 Die Emittentin kann diesen Treuhandvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn bis spätestens 31.07.2014 keine Zuteilung der Anleihe 2014 an die Anleihegläubiger erfolgt ist oder die Emission der Anleihe 2014 abgebrochen wurde mit der Folge, dass keine Zuteilung erfolgt oder eine vollständige Rückabwicklung vorgenommen wird. Es wird klargelegt, dass der Treuhänder im Falle einer Kündigung nach diesem Absatz 3 verpflichtet ist, etwaige bereits bestellte Sicherheiten unverzüglich zu Gunsten der Emittentin freizugeben.
- 16.4 Während der Laufzeit der Anleihe 2014 ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder ausgeschlossen.
- 16.5 Eine jederzeitige Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigen Gründen ist durch die Emittentin und den Treuhänder möglich. Das Nichteintreten eventuell von einem Anleihegläubiger angestrebter wirtschaftlicher Vorteile stellt keinen wichtigen Grund im Sinne dieser Bestimmung dar. Ziffern 11.6 und 11.7 gelten entsprechend.
- 16.6 Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages - aus welchem Grund auch immer – hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt oder einen neuen Treuhandvertrag zu denselben Konditionen abzuschließen. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger unverzüglich über den Wechsel des Treuhänders entsprechend § 11 der Anleihebedingungen zu informieren. Der

Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Treuhänder mitzuwirken.

17 Haftung

- 17.1 Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten einget. bzw. eingegangen ist. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für den von der Emittentin veröffentlichten Wertpapierprospekt und den Erfolg der Anleihe 2014.
- 17.2 Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf den Höchstbetrag von insgesamt €2.000.000,00 beschränkt. Hiervon unberührt bleibt jeweils die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Verletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen.
- 17.3 Der Treuhänder stellt auf eigene Kosten sicher, dass seine Haftung nach diesem Treuhandvertrag bis zu dem in Ziffer 17.2 genannten Höchstbetrag für die Laufzeit dieses Treuhandvertrages von seiner berufsständischen Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgedeckt ist.

18 Schlussbestimmungen

- 18.1 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 18.2 Bankarbeitstage sind Tage, an denen Banken in Stuttgart für den Publikumsverkehr geöffnet sind.
- 18.3 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.
- 18.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien gewollten möglichst nahe kommt. Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.
- 18.5 Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Stuttgart.
- 18.6 Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diesen Vertrag einvernehmlich zu ändern, soweit keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger betroffen sind.



FERI Immobilien Rating

**Fellbach Tower - Stuttgart
Friedrich-List-Str. 2
70736 Fellbach**

GEWCA

Esslingen am Neckar

*Bewertungstichtag:
01. Januar 2017*

FERI EuroRating Services AG
Rathausplatz 8-10
61348 Bad Homburg

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
2	Zusammenfassung	2
2.1	Auftragsverhältnis	2
2.2	Objektdaten	2
2.3	Ratingergebnisse	4
2.4	Bewertungsergebnisse	4
2.5	Kommentierung	5
3	Rating	6
3.1	Ratingübersicht	6
3.2	Standort	7
3.2.1	Makrostandort	7
3.2.2	Mikrostandort	9
3.3	Objekt	10
3.3.1	Gebäudebeschreibung	10
3.3.2	Nutzungssituation	12
3.3.3	Öffentlich-rechtliche Aspekte	14
3.4	Risiko	18
4	Immobilienbewertung	19
4.1	Bewertungsannahmen	19
4.2	Bewertungsergebnisse	20
5	Erläuterungen zum Rating	21
5.1	Objektbegehung	21
5.2	Wertermittlungsmethode	21
5.3	Bewertungsgrundlagen	21
5.4	Bewertungssystematik	24
5.5	Gutachter	24
5.6	Schriftform und formale Belange	24
5.7	Pacht- und Mietverhältnisse	25
5.8	Mehrwertsteuer	25
5.9	Erhaltungszustand und Schadstoffe	26
5.10	Planungsrecht	26
5.11	Grundstücksflächen und Flächenangaben	26
5.12	Mieterbonität	27
5.13	Technische Gebäudeausstattung	27
5.14	Projektentwicklungen	27

5.15	Bewertungsstichtag	27
5.16	Transaktionskosten	28
5.17	Unterlagen für die Bewertung	28
5.18	Haftung	29
6	Anhang	30
6.1	Fotos der Objektbesichtigung	31
6.2	Berechnung des Marktwertes (Discounted Cashflow Verfahren)	32
6.3	Bewirtschaftungskosten	38
6.4	Diskontierung	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mietpreise Wohnimmobilien	8
Abbildung 2: Kaufpreise Wohnimmobilien	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Lageplan	11

1 Allgemeines

Dieses FERI Immobilien Rating wurde durch Sachverständige der FERI EuroRating Services AG gründlich, nach bestem Wissen und unter Berücksichtigung der marktüblichen Methoden zusammengestellt.

Es gilt als abgenommen, falls die Auftraggeberin nicht binnen vier Wochen nach Zugang des Berichtes widerspricht.

Die Sachverständigen der FERI Euro Rating Services AG haben dieses FERI Immobilien Rating als unabhängige Sachverständige durchgeführt.

Das FERI Immobilien Rating stellt eine umfassende Bewertung einer Immobilie aus der Sicht eines Investors dar. Dabei wird versucht, alle wertbestimmenden Einflussfaktoren zu berücksichtigen.

Das Rating basiert im Wesentlichen auf den Prognosen und Bewertungen des Marktes durch das FERI Immobilienmarkt Rating, auf einer detaillierten Analyse der Mikrolage der Immobilie, auf einer Bewertung der Objektqualität sowie auf einer Auswertung der Mietvertragsdaten.

Die Bewertung der Mikrolage und der Objektqualität wird bei einem Vollgutachten durch sachverständige Gutachter im Rahmen einer Objektbegehung vorgenommen.

Bei einem Kurzgutachten erfolgt die Bewertung der Mikrolage und der Gebäudequalität aufgrund der Annahme von Durchschnittswerten oder aufgrund von Angaben des Kunden. Daten über Mietverträge werden ungeprüft vom Kunden übernommen. Insbesondere erfolgt keine Objektbegehung. Kurzgutachten sind deshalb grundsätzlich nicht zur Veröffentlichung bestimmt. Sie sind nur zur internen Verwendung geeignet.

Das FERI Immobilien Rating stützt sich auf Informationen und Unterlagen, die im Anhang zu diesem Bericht aufgelistet sind. Anderweitige Informationen und Unterlagen stehen nicht zur Verfügung und sind für die Erstellung dieses Berichts nicht herangezogen worden. Hinsichtlich der Methoden der Untersuchung, die diesem Bericht zugrunde liegen, verweisen wir auf die Abschnitte „Erläuterungen und Berechnungsmethode“.

Alle Angaben im Gutachten wurden unter Berücksichtigung der oben genannten Einschränkungen sorgfältig überprüft. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der Informationen kann jedoch nicht übernommen werden.

Mit dem Gutachtauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Auftragnehmer können aus dem Auftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Haftungsregelungen in Kapitel „Haftung“ dieses Gutachtens.

Insbesondere dienen die Inhalte des Berichtes lediglich der Information. Sie stellen weder eine Anlageberatung, eine Empfehlung noch eine Aufforderung zur Investition dar. Das Gutachten genießt Urheberschutz. Nachdruck und Vervielfältigung sowie die Weitergabe an Dritte sind ohne schriftliche Zustimmung nicht gestattet.

Bad Homburg, Dezember 2013

2 Zusammenfassung

2.1 Auftragsverhältnis

Auftraggeber:	GEWA 5 to 1 GmbH & Co.KG Siemensstr. 17 73733 Esslingen am Neckar
Datum der Beauftragung:	20. November 2013
Zweck der Bewertung:	Wertfeststellung zu Finanzierungszwecken

2.2 Objektdaten

Bewertungsgegenstand:	Fellbach Tower - Stuttgart Friedrich-List-Str. 2 in 70736 Fellbach
Bewertungsstichtag:	01. Januar 2017
Tag der Besichtigung:	26. November 2013
Tag der Gutachtenerstellung:	17. Dezember 2013

Übersicht:

Nutzungsart	Hotel & Eigentumswohnungen
Baujahr	2017 & 2017
Restnutzungsdauer	60 Jahre & 70 Jahre
Grundstücksfläche	7.656 m ²
Gesamtmietfläche	14.136 m ²
davon Hotel	3.800 m ²
davon Eigentumswohnungen	10.336 m ²
Vertragsmiete pro Monat **	Hotel: 9,84 €/m ² /mtl.
Marktmiete pro Monat **	Hotel: 14,77 €/m ² /mtl.
Kaufpreise für ETW (in 2017)	Mittleres Preissegment (5. – 15. OG) 3.300 €/m ²
	Gehobenes Preissegment (16. – 21. OG) 4.900 €/m ²
	Oberes Preissegment (22. – 34. OG) 7.700 €/m ²
Kaufpreise für Stellplatz	18.000 €/Stpl.
Rohertrag pro Jahr (Hotel)*	448.800 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr *	48.352 €
davon Verwaltungskosten	4.488 €
davon Betriebskosten pro Jahr *	4.488 €
davon Instandhaltungskosten pro Jahr *	30.400 €
Reinertrag pro Jahr (Hotel)*	400.448 €
Marktwert pro m ² vermietbare Fläche	4.704 €/m ²

*) Monatszahlen ab Bewertungsstichtag auf Jahresbasis umgerechnet

**) zum Bewertungsstichtag

Wir weisen darauf hin, dass diese und die nachfolgenden Übersichten nur in Verbindung mit dem Gesamtreport herangezogen werden sollen.

2.3 Ratingergebnisse

Indikator	Gewicht	Wert	Ratingklasse
Objektrating	100%	59	B+
Attraktivität	40%	59	B+
Makrostandort	60%	55	
Mikrostandort	20%	66	
Objektqualität	20%	64	
Risiko	60%	60	B+
Mieterspezifisches Risiko	33%	60	
Objektspezifisches Risiko	33%	65	
Standortspezifisches Risiko	33%	55	

2.4 Bewertungsergebnisse

Marktwert (gerundet):	66.500.000 €
Break Even Rendite *	6,45%

Dieses Gutachten bewertet den Bewertungsgegenstand zum Bewertungsstichtag 01.01.2017. Der Bewertung liegen dabei insbesondere folgende Annahmen zugrunde:

- Die Baugenehmigung wird entsprechend der Projektplanung erteilt (siehe dazu auch Punkt 3.3.3 auf Seite 16).
- Der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücksflächen können entsprechend den Planungs- bzw. Genehmigungsunterlagen umgesetzt werden (siehe dazu auch Punkt 3.3.3 auf Seite 14-15).
- Die Gebäude werden mängelfrei und termingerecht fertiggestellt – eventuelle Projektentwicklungsrisiken, die während der Realisierung auftreten können, wurden nicht berücksichtigt (siehe dazu auch Punkt 3.3.1 auf Seite 10-12).
- Sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. wurden entrichtet (siehe dazu auch Punkt 4.1 auf Seite 19).
- Der Pachtvertrag mit einem namhaften Hotelbetreiber wird zu den uns vorliegenden Konditionen abgeschlossen (siehe dazu auch Punkt 3.3.2 auf Seite 12-13).
- Eventuell anfallende Kosten für die Beseitigung von Altlasten sind nicht berücksichtigt – zur Ermittlung eventueller Entsorgungskosten ist ein gesondertes Gutachten einzuholen (siehe dazu auch Punkt 3.3.3 auf Seite 17).

Die oben aufgeführten Annahmen sind unter Anderem wertbeeinflussend. Dies bedeutet, dass bei Abweichungen oder nicht Eintreten der Annahmen sich der Marktwert erheblich ändern kann.

* Die Break Even Rendite wird zur Diskontierung des Cash Flows verwendet. Ihre Bestimmung orientiert sich an dem Capital Asset Pricing Modell. Nach dieser Theorie entspricht der marktgemäße Zinssatz eines risikobehafteten Aktivums dem risikolosen Zinssatz plus der marktgemäßen Risikoprämie dieses Aktivums. Die Basis für die Break Even Rendite bildet die Umlaufrendite für 10-jährige Staatsanleihen. Die Adjustierung der Umlaufrendite erfolgt durch mieter-, objekt- und standortspezifische Risikoprämien, die durch eine standardisierte Ratingmethodik ermittelt werden. Das mieter- und objektspezifische Risiko wird durch das FERI Objektrating determiniert. Das standortspezifische Risiko basiert auf den Immobilienmarkt-Analysen und Prognosen des FERI Research. Das FERI Real Estate Research liefert aktuelle Marktinformationen zu Mieten, Preisen und Renditen. Daneben steht eine Inhouse- Transaktionsdatenbank zur Verfügung. Über die Laufzeit des Cash Flows variiert die Umlaufrendite prognosebedingt, so dass durchschnittlich über die gesamte Laufzeit mit der oben angegebenen BER diskontiert wird. Die Umlaufrendite liegt im ersten Jahr des Cash Flows durchschnittlich bei prognostizierten 2,93%, dazu wird noch ein Aufschlag für das Marktrisiko (0,98%) und für das objektspezifische Risiko (1,01%) hinzugerechnet, um zur Break Even Rendite (4,92%) zu gelangen.

2.5 Kommentierung

Das Rating der Immobilie setzt sich aus der Bewertung der Attraktivität, des Risikos und der Wirtschaftlichkeit zusammen. Der Bewertungsgegenstand wird durch das Bauprojekt 5 to 1 Tower in Fellbach (Fellbach Tower) gebildet. Das Bauprojekt umfasst den Neubau eines Hotels und eines Wohntowers mit Eigentumswohnungen sowie einer Tiefgarage. Der Bewertungsgegenstand erreicht ein Bewertungsergebnis von insgesamt **59 Punkten**, was der Ratingnote **B+ (gut)** entspricht.

Der Bewertungsgegenstand entsteht in Fellbach, welches nordöstlich von Stuttgarts Stadtgrenzen liegt. Die verkehrstechnische Anbindung mit dem ÖPNV ist über die nahe gelegene Bushaltestelle in der Bühlstraße gewährleistet, eine weitere Haltestelle ist in der Schorndorfer Straße direkt vor dem Objekt geplant. Die S-Bahn Station Fellbach ist in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Der Fellbach Tower wird mit seinen 107 Metern Höhe einen der höchsten Wohntürme Deutschlands bilden. Im Zuge der Projektentwicklung soll auf dem Gelände eine Wohnfläche von ca. 10.336 m² entstehen. In der 2-geschossigen Parkgarage befinden sich 113 Stellplätze für die Wohnungen. Die Wohnungen im Tower beginnen ab dem 5. Obergeschoss. Bis zum 21. Stockwerk befinden sich zweieinhalb Wohneinheiten und ab dem 22. Stockwerk zwei Wohneinheiten je Etage. Unterschiedliche Wohnungsgrößen von ca. 60 m² bis 330 m² werden dabei angeboten.

Das Hotel wird über 110 Zimmer, Konferenzräume, Frühstücksraum, Bar, Lobby im 3-Sterne-Business Bereich sowie 106 Stellplätze in der Tiefgarage verfügen. Die Nettogrundfläche des Hotels beträgt ca. 3.800 m².

Teil der Gesamtbaugenehmigung für das Bauprojekt ist eine Randbebauung von sechs Wohnhäusern auf dem nördlich angrenzenden Grundstück. Diese geplante Wohnbebauung ist jedoch nicht Gegenstand der Bewertung.

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Projektentwicklung und Gebäudefertigstellung terminlich und qualitativ entsprechend den vorliegenden Unterlagen durchgeführt werden. Risiken, die durch verzögerte Termine und / oder veränderte Ausführungsqualitäten, Flächen und / oder Entwicklungs- und Baukosten entstehen können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird dementsprechend davon ausgegangen, dass die Immobilie zum Bewertungsstichtag 01.01.2017 in der beschriebenen Qualität mängelfrei hergestellt und ohne Einschränkungen vollständig vermietbar ist bzw. an die Besitzer der Eigentumswohnungen übergeben wird.

Basis dieser Bewertung sind die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen.

3 Rating

3.1 Ratingübersicht

Indikator	Gewicht	Wert	Ratingklasse	Kommentar
Objektrating	100%	59	B+	gut
Attraktivität	40%	59	B+	gut
Makrostandort	60%	55		
Angebot	30%	60		
Nachfrage	30%	55		
Wertentwicklung	40%	51		
Mikrostandort	20%	66		
Hotelkonkurrenz	4%	54		
Lagequalität	26%	34		
Verkehrsinfrastruktur	29%	76		
Touristischer Wert	3%	71		
Freizeitwert	22%	78		
Versorgungsinfrastruktur	17%	80		
Objektqualität	20%	64		
Gebäudequalität	50%	65		
Grundstücksqualität	50%	62		
Risiko	60%	60	B+	gut
Mieterspezifisches Risiko	33%	60		
Mieterbonität	54%	59		
Hotelgästemix	3%	58		
Vertragsgestaltung	30%	61		
Mieterkonzentration	13%	60		
Objektspezifisches Risiko	33%	65		
Mikrostandort	50%	66		
Objektqualität	50%	64		
Standortspezifisches Risiko	33%	55		
Angebot	30%	60		
Nachfrage	30%	55		
Wertentwicklung	40%	51		

3.2 Standort

3.2.1 Makrostandort

Die Makrostandortkomponente des Ratings setzt sich aus drei Bestandteilen für die jeweilige Nutzung zusammen:

Bei der Hotelnutzung sind dies die Nachfrage nach Hotels, die weitgehend von der weiteren Entwicklung der Hotelübernachtungen sowie der Saisonalität der Nachfrage bestimmt wird, dem Angebot, das von der Entwicklung der Hotelbettenzahl sowie von der Bettenauslastung determiniert wird sowie die Wertentwicklung in den kommenden Jahren.

Bei Wohnimmobilien sind die Nachfrage nach Wohnimmobilien, die weitgehend von der weiteren Entwicklung der Einkommensgruppen und dem verfügbaren Einkommen abhängt, dem Angebot, das von der gegenwärtigen und zukünftigen Bautätigkeit in der Region und der Größe je Umsatzeinheit abhängt, und der Wertentwicklung in den kommenden Jahren die entsprechenden Komponenten.

In Fellbach bei Stuttgart wird die Entwicklung des Angebotes und der Nachfrage als gut bzw. befriedigend beurteilt. Das Bewertungskriterium **Wertentwicklung** wird mit **51 Punkten**, als **genügend** eingestuft.

Insgesamt wird der Makrostandort mit **55 Punkten (befriedigend)** bewertet.

Übersicht der Ratingergebnisse für den Bereich Makrostandort:

Indikator	Gewicht	Wert	Bewertung
Makrostandort	60%	55	+
Angebot	30%	60	+
Entwicklung Hotelbettenzahl	5%	52	N
Bettenauslastung	8%	60	+
Ausweitung des Bestandes	87%	60	+
Nachfrage	30%	55	+
Anzahl Hotelübernachtungen	9%	59	+
Saisonalität der Nachfrage	4%	47	N
Mittlere Einkommensgruppe	35%	66	++
Obere Einkommensgruppe	12%	44	-
Untere Einkommensgruppe	6%	44	-
Verfügbares Einkommen insgesamt	35%	49	N
Wertentwicklung	40%	51	N

Stuttgart ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Baden-Württemberg und mit rund 600.000 Einwohnern dessen größte Stadt. Stuttgart ist auch die sechstgrößte Stadt Deutschlands und bildet das Zentrum der rund 2,7 Millionen Einwohner zählenden Region Stuttgart, der - nach dem Ruhrgebiet und Berlin - drittgrößten Agglomeration in der Bundesrepublik Deutschland, sowie der Europäischen Metropolregion Stuttgart (ca. 5,3 Mio. Einwohner), der viertgrößten im Bundesgebiet. Die zunehmende Bedeutung des tertiären Bereichs für die Wirtschaftsleistung Stuttgarts spiegelt sich in überdurchschnittlichen Wachstumsraten der Dienstleistungen seit Ende der neunziger Jahre wider. Zwischenzeitlich hat die konjunkturelle Entwicklung jedoch zu einer Verlangsamung des Wachstums geführt. Der Anteil der Bürobeschäftigten an der Gesamtbeschäftigung wird auch in den kommenden Jahren weiter steigen, zumal in Stuttgart im Gegensatz zu den anderen großen Bürostandorten noch Nachholbedarf besteht. Dazu wird vor allem die weitere Entwicklung im Dienstleistungssektor beitragen, der sich in den kommenden Jahren weiter diversifizieren wird.

Auf dem Stuttgarter Mietwohnungsmarkt besteht ein Nachfrageüberhang. Im Mittelpunkt der Nachfrage stehen insbesondere größere Wohnungen, hier ist jedoch das Angebot knapp. Durch die geographische Talkessellage sind Angebotserweiterungen nur begrenzt realisierbar. Vor allem für den im Mietwohnungsmarkt relevanten Geschosswohnungsbau war die Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren gering. Ob die Konversion von ehemaligen Kasernengeländen und Gewerbeflächen zu einer Entspannung auf der Angebotsseite beitragen wird, bleibt abzuwarten. Aufgrund des knappen Angebots, der guten Einkommensentwicklung und weiter steigenden Haushaltszahlen sind in den nächsten Jahren weitere Mietzuwächse bei den Alt- und Neubauwohnungen zu erwarten.

Die Preise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen steigen seit 2004 an. Gefragt sind vor allem große, familiengerechte Wohnungen in bevorzugten Lagen, während die Nachfrage in mittleren und einfachen Lagen hinter dem Angebot zurückbleibt. Das hohe Kaufpreisniveau veranlasst viele Stuttgarter, auf dem Mietwohnungsmarkt zu bleiben oder in die angrenzenden, meist günstigeren Kreise abzuwandern. Das geringe Angebot, die hohen Preise und die stabile Nachfrage werden die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen in Stuttgart weiter in die Höhe treiben.

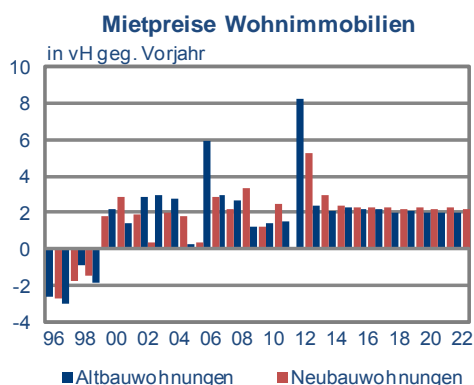


Abbildung 1: Mietpreise Wohnimmobilien

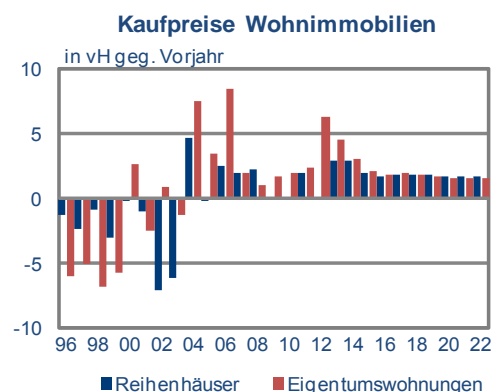


Abbildung 2: Kaufpreise Wohnimmobilien

3.2.2 Mikrostandort

Die Kategorie Mikrostandort setzt sich aus Faktoren, welche die unmittelbare Umgebung der Objektimmobilie widerspiegeln, zusammen. Diese Kategorie besteht aus der Lagequalität und der Verkehrsinfrastruktur. Zudem werden für Wohnnutzungen der Freizeitwert und die Versorgungsinfrastruktur sowie bei Hotelnutzungen die Hotelkonkurrenz und der touristische Wert hinzugezogen.

Der Mikrostandort für die Hotel- und Wohnimmobilie wird mit **66 Punkten (sehr gut)** bewertet.

Übersicht der Ratingergebnisse für den Bereich Mikrostandort:

Indikator	Gewicht	Wert	Bewertung
Mikrostandort	20%	66	++
Hotelkonkurrenz	4%	54	+
Lagequalität	26%	34	--
Verkehrsinfrastruktur	29%	76	++
Touristischer Wert	3%	71	++
Freizeitwert	22%	78	++
Versorgungsinfrastruktur	17%	80	++

Der Fellbach Tower befindet sich in Fellbach, welches nordöstlich von Stuttgart liegt. Das Areal wird östlich begrenzt von der Bühlstraße, im Süden von der Schorndorfer Straße, im Westen von der Friedrich-List-Straße sowie im Norden von der Eberhardstraße.

Das Objekt ist durch die Schorndorfer Straße direkt an die Bundesstraße B14 angebunden und sorgt für eine gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt von Stuttgart. Die nächstgelegene Autobahn A81 ist ca. 17 Kilometer entfernt. Der internationale Flughafen Stuttgarts liegt in ca. 22. Kilometer Entfernung.

Die verkehrstechnische Anbindung mit dem ÖPNV ist über die nahe gelegene Bushaltestelle in der Bühlstraße gewährleistet, eine weitere Haltestelle ist in der Schorndorfer Straße direkt vor dem Objekt geplant. Die S-Bahn Station Fellbach ist in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Direkt neben dem Tower befindet sich ein McDonald's. Des Weiteren liegen ein Einrichtungsmarkt und ein Möbelhaus in unmittelbarer Entfernung. Während in der Umgebung einige gewerbliche Immobilien anzutreffen sind, schließt sich nördlich an die Eberhardstraße ein Wohngebiet an.

3.3 Objekt

Bei der Objektqualität werden der Zustand und die Qualität der Ausstattung des Gebäudes, die Repräsentativität, die Bausubstanz sowie die Qualität des Grundstücks analysiert.

Zusammenfassend wird die Objektqualität des Bewertungsgegenstandes "Fellbach Tower - Stuttgart" in Fellbach mit **64 Punkten (sehr gut (-))** bewertet.

Übersicht der Ratingergebnisse für den Bereich Objektqualität:

Indikator	Gewicht	Wert	Bewertung
Objektqualität	20%	64	++
Gebäudequalität	50%	65	++
Ausstattung	20%	61	++
Repräsentativität	10%	69	++
Substanz	35%	68	++
Funktionalität	35%	63	++
Grundstücksqualität	50%	62	++
Grundstücksgestaltung	30%	60	+
Grundstückssubstanz	70%	63	++

3.3.1 Gebäudebeschreibung

Das Gesamtentwicklungsareal befindet sich zwischen Schorndorfer Straße, Friedrich-List-Straße, Eberhardstraße und Bühlstraße und umfasst neun Neubaugebäude und den bestehenden McDonald's. Der Bewertungsgegenstand umfasst jedoch nur den Wohnturm mit einer Gesamthöhe von 107 m und das Hotel, welches den Tower umrahmt. Die nördliche Wohnrandbebauung und der nebenan befindliche McDonald's sind nicht Teil der Bewertung. Im nachfolgenden Ausschnitt aus dem Lageplan ist das Gesamtareal skizzenhaft blau und das Bewertungsobjekt rot umrandet.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Lageplan

Der Eingang des Hotels befindet sich direkt an der Schorndorfer Straße. Wobei eine Spur der heute dreispurigen Schorndorfer Straße die zukünftige Vorfahrt für das Hotel wird und die Einfahrten zur Tiefgarage des Gesamtprojektes. In dieser Vorfahrtsspur wird zudem die neu geplante Bushaltestelle errichten.

Zusätzlich verfügt der Bewertungsgegenstand noch über eine Tiefgarage im Erd- und Unterschoss. Insgesamt stehen für die Wohneinheiten 113 Stellplätze und für die Hotelgäste 106 Stellplätze zur Verfügung.

Uns liegen eine Baubeschreibung für den 34-geschossigen Wohnturm samt Parkierung und eine beispielhafte Konstruktionsrichtlinie für das Hotel vor.

Gemäß diesen Baubeschreibungen werden die Außenwände und Stützen in den Ebenen -1 bis 0 sowie sämtliche Decken aus Stahlbeton je nach statischen Vorgaben erstellt. Im erdberührenden Bereich werden die Außenwände mit einer wasserabweisenden Beschichtung behandelt. Die weiteren Außenwände werden als Mauerwerk (z. B. KSV) oder in Stahlbeton errichtet. Innenwände werden, soweit sie tragend sind, in Ortbeton, KSV-Mauerwerk oder Leichtbeton ausgeführt. Nichttragende Wände hingegen werden in Gipsdielen oder als Gipskartonständerwände erstellt.

Alle Fassadenteile werden hinsichtlich des Wärmeschutzes entsprechend der aktuell gültigen Energie-Einsparverordnung 2009 und DIN 4108 ausgeführt. Die Fassaden werden abwechslungsreich als Wärmedämmverbundsystem in Ebene +1 bis +4 und in den weiteren Geschossen als hinterlüftete Fassade erstellt. Die Fenster werden als Aluminium-Fensterelemente ausgeführt.

Insgesamt verfügen die Wohneinheiten durch die Tiefgarage, die Aufzüge, die Fußbodenheizung sowie das Massiv-Holz-Parkett über eine gehobene Ausstattung. Zudem werden die Bäder modern gestaltet.

Die Erschließung der Wohnetagen erfolgt über zwei Treppenhäuser und vier Aufzüge.

Die Außenanlagen werden ansprechend und modern im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt gestaltet.

Das Objekt wird an das öffentliche Versorgungssystem angeschlossen. Die Heizung bzw. Wärmeerzeugung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk als Contractingmodell. Eine Kühlung wird als Betonkernaktivierung für die Wohnungen ab dem 22. Obergeschoss und auf Wunsch auch in den anderen Wohnungen realisiert.

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Projektentwicklung und Gebäudefertigstellung terminlich und qualitativ entsprechend den vorliegenden Unterlagen bzw. den Ausstattungsbeschreibungen durchgeführt werden. Risiken, die durch verzögerte Termine und / oder veränderte Ausführungsqualitäten, Flächen und / oder Entwicklungs- und Baukosten entstehen können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird dementsprechend davon ausgegangen, dass die Immobilien zum Bewertungsstichtag 01. Januar 2017, in der beschriebenen Qualität mängelfrei hergestellt und ohne Einschränkungen vollständig vermietbar sind bzw. an die Besitzer der Eigentumswohnungen übergeben werden.

3.3.2 Nutzungssituation

Für die Nutzung des Objekts wird unterstellt, dass die 64 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen verkauft werden und für die Hotelflächen ein Pachtvertrag abgeschlossen wird.

Auf Basis der uns vorliegenden Informationen und der Einschätzung der Marktlage wird der Wertermittlung ein sukzessiver Verkauf der Wohneinheiten zu Grunde gelegt. Dabei werden für die einzelnen Wohneinheiten die unten aufgeführten Verkaufspreise pro m² unterstellt. Die Ansätze beruhen auf einer durchgeführten Marktrecherche sowie die uns vorliegenden

Informationen über den aktuellen Vorverkaufsstand bezüglich der Wohneinheiten und Stellplätze. Für die Stellplätze wird ein Verkaufspreis von 18.000 Euro pro Stück unterstellt.

	01.01.2014	01.01.2017*
Mittleres Preissegment (5. – 15. OG)	3.000 €/m ²	3.300 €/m ²
Gehobenes Preissegment (16. – 21. OG)	4.500 €/m ²	4.900 €/m ²
Oberes Preissegment (22. – 34. OG)	7.200 €/m ²	7.700 €/m ²

* Die Quadratmeterpreise für die Wohnflächen im Jahr 2017 basieren auf den aktuellen Marktgegebenheiten und der FERI-Immobilienmarktprognose für die Entwicklung der Preise von Eigentumswohnungen. Die Prognose für 2014 geht von einer Preissteigerung von 3,1% aus, für die Folgejahre werden Preissteigerungen von rund 2,0% prognostiziert.

Für das Hotel laufen nach Informationen des Auftraggebers derzeit Verhandlungen mit zwei etablierten Hotelbetreibern über den Abschluss eines Pachtvertrages. Die Pacht soll als Festpacht vereinbart werden, wobei für die ersten drei Jahre eine Staffelmiete und im Anschluss eine Indexierung vorgesehen ist.

Trotz der Tatsache, dass noch kein unterzeichneter Pachtvertrag vorliegt, gehen wir davon aus, dass der Pachtvertrag unter den unten aufgeführten Bedingungen abgeschlossen wird.

Die uns zur Verfügung gestellten Informationen bezüglich der sich derzeit in Verhandlungen befindenden Pachtzahlungen wurden von uns durch eine Marktrecherche und Plausibilitätsrechnung auf Basis von vergleichbaren, uns bekannten Pachtverträgen im Hotelgewerbe auf ihre Nachhaltigkeit hin überprüft. Die Pachtansätze werden von uns als realisierbar eingeschätzt.

Eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung ist auf Grund fehlender Hotelkennziffern und der Unkenntnis des endgültigen Pächters nicht möglich.

Mietanteil an der Gesamtfläche	ca. 100%
Mietfläche (m²)	3.800 m ² (NGF) 106 TG-Stpl.
Vertragslaufzeit	20 Jahre ab Fertigstellung
Pacht	2017: 448.800 € p.a. 2018: 501.600 € p.a. 2019: 528.000 € p.a.
Wertsicherung	ab 2020: 75% / VPI Anpassung jedes Jahr

3.3.3 Öffentlich-rechtliche Aspekte

Grundbuch

Das zu entwickelnde Areal umfasst die folgenden Flurstücke sowie Flächen, die sich derzeit im Eigentum der Stadt Fellbach befinden:

Amtsgericht	Waiblingen
Grundbuch von	Fellbach
Blatt	16957
Flurstück	2609
Quadratmeter	7.124 m ²
Eigentümer	GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen

Amtsgericht	Waiblingen
Grundbuch von	Fellbach
Blatt	13986
Flurstück	2609/2
Quadratmeter	3.368 m ²
Eigentümer	GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen

Amtsgericht	Waiblingen
Grundbuch von	Fellbach
Blatt	5040
Flurstück	2608
Quadratmeter	85 m ²
Eigentümer	GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen

Amtsgericht	Waiblingen
Grundbuch von	Fellbach
Blatt	10613
Flurstück	2628
Quadratmeter	2.165 m ²
Eigentümer	McDonald's GmbH, Sitz in Hamburg

Amtsgericht	Waiblingen
Grundbuch von	Fellbach
Blatt	10613
Flurstück	2628/1
Quadratmeter	3.403 m ²
Eigentümer	McDonald's GmbH, Sitz in Hamburg

Die vorliegenden Ausdrücke des Grundbuchs datieren vom 20. November 2013 bzw. vom 26. November 2013.

Für diese Flurstücke ist durch das Stadtplanungsamt Fellbach eine Neuordnung geplant. Die Grundstücke für die Projektentwicklung unterliegen dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Gäuäcker“. Der Durchführungsvertrag des Vorhaben- und Erschließungsplan „Gäuäcker“ vom 22.11.2007 / 14.03.2008 wurde durch einen Ersten Ergänzungsvertrag vom 24.02.2010 und einen Zweiten Ergänzungsvertrag vom 23.07.2013 ergänzt.

Im Rahmen dieser Neuordnung sollen zur Realisierung der Projektentwicklung durch die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen von der Stadt Fellbach und der McDonald's GmbH mit Sitz in Hamburg weitere Flächen erworben werden. Von der McDonald's GmbH ist dabei nach den vorliegenden Unterlagen der Erwerb des Flurstücks mit der Nummer 2628/1 vorgesehen. Nach Abschluss der Neuordnung ist vorgesehen, dass die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen Eigentümer folgender Flurstücke ist:

Flurstück 2609 neu	8.854 m ²
Flurstück 2609/2 neu	5.123 m ²
Flurstück 2609/3 neu	2.535 m ²
Gesamtfläche	16.512 m²

Für die Projektentwicklung des Fellbach Towers und des Hotelgebäudes sollen anschließend zwei Teilflächen mit 2.604,7 m² bzw. 5.051,7 m² ausparzelliert werden.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die Planungen und Neuordnungen gemäß der vorliegenden Informationen genehmigt und umgesetzt werden.

Wir gehen davon aus, dass ein – insbesondere in baurechtlicher Hinsicht – ausreichend großes Teilstück für den geplanten Bewertungsgegenstand ausparzelliert wird.

Wir behalten uns vor, den Wert anzupassen, sollte sich etwas an diesen Informationen ändern.

Dienstbarkeiten

Im vorliegenden Auszug des Grundbuchs mit der Nummer 16957 für das Flurstück 2906 ist die Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 2628 zur Duldung eines McDonald's Restaurants mit Autoschalter, zur Nutzung einer Fläche – Müllraum – zur Müllaufbewahrung und -entsorgung und / oder als Lager, Anlagenbetriebsrecht, ein Parkplatzbenutzungsrecht sowie ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.

Im vorliegenden Auszug des Grundbuchs mit der Nummer 5040 für das Flurstück 2608 ist die Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 2628 zur Duldung eines McDonald's Restaurants mit Autoschalter eingetragen.

Im vorliegenden Auszug des Grundbuchs mit der Nummer 13986 für das Flurstück 2609/2 ist die Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 2628 zur Duldung eines McDonald's Restaurants mit Autoschalter sowie ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.

Es besteht Gesamthaft in den Grundbüchern von Fellbach Blatt 5040, Blatt 16957, Blatt 13986 und Blatt 10613.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die Dienstbarkeiten im Rahmen der Neuordnung entsprechend Berücksichtigung finden. Für die Dienstbarkeiten wird keine Wertrelevanz unterstellt.

Sollten dennoch wertrelevante Eintragungen erfolgen, behalten wir uns vor, die Wertermittlung anzupassen.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft des Bauverwaltungs- und Bauordnungsamtes der Stadt Fellbach vom 25.06.2010 sind für die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 2608, 2628/1, 2609 und 2609/2 keine Baulasten eingetragen.

Baugenehmigungen

Das Bürgermeisteramt der Stadt Fellbach hat am 11.04.2013 die uns vorliegende Baugenehmigung für das Bauvorhaben mit der Baugesuchs-Nummer 2012/143-01 erteilt. Das Bauvorhaben umfasst den Neubau 5 to 1 – Neubau eines Medizinischen Dienstleistungszentrums (MDZ), eines Wohnturms sowie die Wohnbebauung samt Parkgarage.

Es wird u. a. darauf hingewiesen, dass für die noch nicht im Grundbuch auf den Bauherren eingetragenen Grundstücke und Grundstücksteile vor Baufreigabe der Eigentumsnachweis zu erbringen ist und eine Vereinigungsbauast vorzuliegen hat.

Der Baugenehmigung ist ebenfalls zu entnehmen, dass bei einer möglichen Teilung der Grundstücke für die Blockrandbebauung in der südlichen Tiefgarage für den Wohnturm und das MDZ 55 Stellplätze als Grunddienstbarkeit zu sichern sind.

Vor Baufreigabe hat hinsichtlich der Abweichung von den erforderlichen Abstandsflächen und Grenzabständen eine schriftliche Zustimmung der McDonald's GmbH zu erfolgen.

Derzeit liegt keine Genehmigung für die beabsichtigte Nutzung als Hotel vor.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass eine Nutzung als Hotel zulässig ist und auch die beabsichtigte Teilung der Grundstücke der Genehmigung der geplanten baulichen Umsetzung nicht entgegen steht.

Im Rahmen der Wertermittlung gehen wir davon aus, dass die Projektentwicklung gemäß den uns vorgelegten Planungsunterlagen umgesetzt werden kann und keine wesentlichen behördlichen Auflagen erfüllt oder Veränderungen der Planungen vorgenommen werden müssen. Zudem wird unterstellt, dass der avisierte Zeitplan bis zur Fertigstellung eingehalten werden kann.

Altlasten

Laut schriftlicher Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Fellbach vom 16.06.2010 besteht für die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 2608, 2628/1, 2609 und 2609/2 keine akute Gefährdung von Schutzgütern. Allerdings ist bei Baumaßnahmen damit zu rechnen, dass ausgekoffertes Material in Abstimmung mit dem Landratsamt entsorgt werden muss (Handlungsbedarf B = belassen). Hierzu können auf Basis der vorliegenden Informationen derzeit allerdings keine Aussagen über den Umfang und die Höhe der anfallenden Kosten getroffen werden. Diese gegebenenfalls anfallenden Kosten bleiben bei der Wertermittlung daher unberücksichtigt.

Zur Ermittlung der Entsorgungskosten ist ein gesondertes Gutachten einzuholen.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft des Bauverwaltungs- und Bauordnungsamtes der Stadt Fellbach vom 25.06.2010 gibt es auf den Grundstücken mit den Flurstücks-Nummern 2608, 2628/1, 2609 und 2609/2 keine denkmalgeschützten Anlagen oder Gebäude.

3.4 Risiko

Die Einschätzung für das Risiko beinhaltet das standortspezifische Risiko, das objektspezifische Risiko und das mieterspezifische Risiko. Insgesamt führt dies im FERI Immobilien Rating zu einer Bewertung des Risikos mit der **Note B+ (gut)**.

Das **standortspezifische Risiko** gibt die befriedigende Bewertung des Risikos für den Makrostandorts Fellbach wieder.

Das **mieterspezifische Risiko** basiert auf einer Einschätzung der Mieterbonität, der Mieterkonzentration und der Vertragsgestaltung.

Die Projektentwicklung wird durch die Errichtung von Eigentumswohnungen dominiert, die nach Fertigstellung verkauft werden sollen und daher keine Vermietung erfolgt. Die vorgesehene Nutzung als Hotel besitzt insgesamt nur einen geringen Werteinfluss. Folglich wird das mieterspezifische Risiko in der vorliegenden Wertermittlung auf den sich aus den übrigen Faktoren ergebenden Risikowert gesetzt.

Das **objektspezifische Risiko** setzt sich zusammen aus der Einschätzung des Mikrostandortes und der Gebäudequalität und wird hier ebenfalls zu einem Drittel gewichtet.

Das **standortspezifische Risiko** spiegelt die befriedigende Bewertung des Risikos für den Makrostandort Fellbach wider.

Übersicht der Ratingergebnisse für den Bereich Risiko:

Indikator	Gewicht	Wert	Bewertung
Risiko	100%	60	+
Mieterspezifisches Risiko	33%	60	+
Mieterbonität	54%	59	+
Hotelgästemix	3%	58	+
Vertragsgestaltung	30%	61	++
Mieterkonzentration	13%	60	+
Objektspezifisches Risiko	33%	65	++
Mikrostandort	50%	66	++
Objektqualität	50%	64	++
Standortspezifisches Risiko	33%	55	+
Angebot	30%	60	+
Nachfrage	30%	55	+
Wertentwicklung	40%	51	N

4 Immobilienbewertung

4.1 Bewertungsannahmen

Es wird ungeprüft angenommen, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und entrichtet wurden. Eine Einsichtnahme in die Grundakte erfolgte nicht. Aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen wird davon ausgegangen, dass neben denen im Grundbuch eingetragenen Rechten und Lasten keine weiteren Rechte, Nutzen und Lasten oder altrechtliche Dienstbarkeiten am Grundstück bestehen.

Für die Immobilie Fellbach Tower - Stuttgart werden eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für den Wohntower und von 60 Jahren für das Hotelgebäude nach Fertigstellung zugrunde gelegt.

Die Wohneinheiten des Wohnturms werden, wie bereits unter Abschnitt 3.3.2 dieses Berichtes beschrieben, als Eigentumswohnungen verkauft. Abweichend von den Ansätzen in Abschnitt 3.3.2 werden für die bereits verkauften Wohneinheiten die erzielten Verkaufspreise angesetzt.

Vergleichspreise ETW	VK-Fläche	Kaufpreis pro m ² (01.01.2014)	Kaufpreis pro m ² (01.01.2017)
Verkaufte ETW	3.117 m ²	ca. 3.350 €	ca. 3.350 €
Mittleres Preissegment (5. – 15. OG)	722 m ²	3.000 €	3.300 €
Gehobenes Preissegment (16. – 21. OG)	2.206 m ²	4.500 €	4.900 €
Oberes Preissegment (22. – 34. OG)	4.291 m ²	7.200 €	7.700 €
Wohntower gesamt	10.336 m ²	53.450 T€	56.700 T€

Für die Hotelflächen wird ein Pachtvertrag abgeschlossen. Dieser wird derzeit noch verhandelt.

Da die Wohnungen veräußert werden, werden als Kostenfaktoren nur folgende nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten für das Hotel in der Bewertung berücksichtigt:

Bewirtschaftungskosten	Anteil am Rohertrag p.a.
Verwaltungskosten	1,0 %
Betriebskosten	1,0 %
Instandhaltungskosten	8,00 € / m ² p.a. (inflationiert)
Mietausfallwagnis	2,0 %
CapEx	300 € / m ² (inflationiert) nach Auslauf des Pachtvertrages

4.2 Bewertungsergebnisse

Marktwert (gerundet): 66.500.000 €
Break Even Rendite 6,45%

Marktwert in Worten: sechshundsechzigmillionenfünfhunderttausend Euro

Der Bewertungsgegenstand stellt eine Investition an einem guten Wohn- und Hotelstandort im Großraum von Stuttgart dar. Dank der etablierten Wohnlage sind in der unmittelbaren Nähe alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen vorhanden. Ebenso besteht sowohl mit dem PKW als auch mit dem ÖPNV eine gute verkehrstechnische Anbindung.

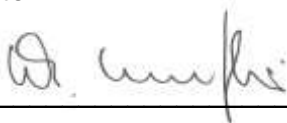
Die Ausstattung der Wohneinheiten und des Drei-Sterne Hotels sind als gehoben zu bezeichnen. Aufgrund der verkehrstechnisch guten Lage wird eine stabile Nachfrage nach Hotelübernachtungen erwartet und von einer Veräußerung der überwiegenden Anzahl an Wohnungen bis zur Fertigstellung ausgegangen.

Die Kosten wurden an Hand von gutachterlichen Erfahrungswerten angesetzt.

Die Marktmieten und Kostenansätze basieren auf heutigen Informationen, auch wenn der Bewertungsstichtag erst in der Zukunft liegt. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Projektentwicklung und Gebäudefertigstellung terminlich und qualitativ entsprechend den vorliegenden Unterlagen durchgeführt werden. Risiken, die durch verzögerte Termine und / oder veränderte Ausführungsqualitäten, Flächen und / oder Entwicklungs- und Baukosten entstehen können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird dementsprechend davon ausgegangen, dass die Immobilie zum Bewertungsstichtag 01.01.2017 in der beschriebenen Qualität mängelfrei hergestellt und ohne Einschränkungen vollständig vermietbar ist bzw. an die Besitzer der Eigentumswohnungen übergeben wird.

Datum: Bad Homburg, den 17. Dezember 2013

Gutachter:



Wolfgang Kubatzki
Head of Real Estate



Karina Fabian
Senior Analyst

5 Erläuterungen zum Rating

5.1 Objektbegehung

Da es sich bei dem Bewertungsgegenstand um eine Projektentwicklung handelt, konnte keine Besichtigung des finalen Zustandes des Bewertungsgegenstandes vorgenommen werden.

Am 26. November 2013 erfolgte zwischen 13.30 Uhr und 14.30 Uhr eine Ortsbesichtigung. Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um einen Neubau auf einem derzeit unbebauten Grundstück bzw. zum Besichtigungstichtag bereits teilweise geräumten Grundstück mit vorhandener Bepflanzung.

Die Besichtigung hat Herr Manfred Binsfeld von der FERI EuroRating Services AG durchgeführt. Das Wetter am Besichtigungstag war bewölkt, aber niederschlagsfrei.

Die Ortsbesichtigung vermittelte einen guten Eindruck über die unmittelbare Umgebung und deren Entwicklungszustand und Attraktivität.

5.2 Wertermittlungsmethode

Das FERI Immobilienobjekt Rating ist die Bewertung einer Immobilie nach Attraktivität, Risiko und Wirtschaftlichkeit. Die Bewertung erfolgt nach dem FERI Rating Algorithmus, durch den die Immobilie auf einer Punkteskala von 1 bis 100 bewertet wird. Die Punkte werden anschließend in 10 Bewertungsnoten eingeteilt, die von AAA (absolute Spitze) bis E- (sehr schlecht) reichen.

Ergebnis der Bewertung ist das **Investitionsrating**. Dieses besteht aus drei Säulen: Die **Attraktivität** bewertet die Qualität des Objektes, den Mikrostandort und den Makrostandort. Das **Risiko** setzt sich aus der marktspezifischen und einer objektspezifischen Komponente zusammen. Darüber hinaus bewertet es das Risiko, das aus den bestehenden Mietverträgen resultiert. Die **Wirtschaftlichkeit** bewertet das Verhältnis der Investitionsrendite zur Break Even Rendite.

Das **Objektrating** ist ein Bestandteil des Investitionsratings und zielt auf die Beurteilung der Attraktivität und der Risiken des Objekts ab.

5.3 Bewertungsgrundlagen

Basis für die Wertermittlung (Marktwert) des Bewertungsgegenstands ist das Rating der Immobilie.

Der ermittelte Marktwert entspricht den Definitionen des Marktwerts der

- **Royal Institution of Chartered Surveyors**

“Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Wertermittlung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

- **den International Accounting Standards (IAS 40)**

Die Fair Value Definition gemäß IAS 40 beschreibt den beizulegenden Zeitwert (Fair Value) definiert als den „Betrag, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht wird.“ IAS 40.29 konkretisiert den beizulegenden Zeitwert einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie i.d.R. als den Marktwert (Verkehrswert).

- **dem Baugesetzbuch (§194)**

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Liegen aktuelle Preise eines aktiven Marktes in der nach IAS 40.45 verlangten Art nicht vor, kann ein Unternehmen Informationen verschiedenster Quellen berücksichtigen.

Dazu können auch bei Fehlen eines aktiven Marktes - gemäß IAS 40.46 – „hilfsweise diskontierte Cashflow-Prognosen, die auf einer verlässlichen Schätzung von zukünftigen Cashflows beruhen, gestützt durch die Vertragsbedingungen bestehender Mietverhältnisse und anderer Verträge sowie durch (wenn möglich) externe substanzielle Hinweise, wie aktuelle marktübliche Mieten für ähnliche Immobilien am gleichen Ort und im gleichen Zustand und für die Abzinsungssätze verwendet wurden, die die gegenwärtigen Bewertungen des Marktes hinsichtlich der Unsicherheit der Höhe und des zeitlichen Anfalls künftiger Cashflows widerspiegeln“ herangezogen werden.

Im vorliegenden Gutachten wird der Marktwert nach dem Discounted Cashflow Verfahren ermittelt. Die Differenz aus Rohertrag und Bewirtschaftungskosten ist der Net Cashflow, der für alle Perioden der Restnutzungsdauer des Objekts ermittelt wird. Die Diskontierung erfolgt mit der Break Even Rendite. Diese berücksichtigt neben der Verzinsung für risikofreie Anlagen alle Risiken, die mit dem Objekt verbunden sind.

Direkte Vergleichsobjekte und Transaktionen werden im Rahmen der Bewertung nicht explizit herangezogen. Vielmehr werden Marktinformationen über das FERI Immobilienmarkt Rating gesammelt, aggregiert und prognostiziert. Diese bilden die Grundlage für die Cashflow Modellierung und die Ratingkomponenten der Marktwertermittlung im FERI Ratingsystem.

Die **Break Even Rendite** (BER) stellt diejenige Verzinsung dar, die ein individuelles Objekt erwirtschaften muss, um eine risikogerechte Rendite zu erzielen. Daher wird die BER zur Diskontierung des Cash Flows verwendet. Ihre Bestimmung orientiert sich an dem Capital Asset Pricing Modell.

Gemäß dieser Theorie bildet der risikolose Zins den Basiszinssatz, der an Hand der Umlaufrendite einer Staatsanleihe (10-Jahre) ermittelt wird. Ein Aufschlag (Risikoprämie) auf die Differenz von Hypothekenzins (10-Jahre) und Umlaufrendite (10-Jahre) berücksichtigt das allgemeine Marktrisiko einer Immobilieninvestition. Dieser Risikoaufschlag wird im Objektrisiko aggregiert, welches alle Risiken der jeweiligen Immobilie berücksichtigt. Hierzu gehören die Risiken, die aus der Objektqualität, der Mikrolage sowie den bestehenden Mietverhältnissen resultieren.

Die entsprechenden Prognosedaten basieren auf den Immobilienmarkt-Analysen und Prognosen von FERI. So liefert das FERI Real Estate Research aktuelle Marktinformationen zu Mieten, Preisen und Renditen.

Die Prognosedaten werden auf Monatsbasis prognostiziert. Daher kann die jeweilige monatliche Diskontierungsrate im Verlauf des Cash Flows variieren. Die in diesem Bericht dargestellte BER ist ein Durchschnittswert über die gesamte Laufzeit des Cash Flows, die gegebenenfalls noch gewichtet wurde bei unterschiedlichen Nutzungs- bzw. Flächenarten in einem Gebäude.

Die **Investitionsrendite** stellt die konkrete Verzinsung des eingesetzten Kapitals dar. Ausgangspunkt für die Berechnung sind die **Investitionskosten**. Hier werden i.d.R. die Anschaffungskosten des Objekts sowie der anschaffungsnahe Aufwand verwendet. Dem wird der **Net Cashflow** über die gesamte Lebensdauer des Objekts gegenübergestellt. Die Berechnung erfolgt nach der Methode des Internen Zinsfußes.

Die **Mieteinnahmen** des Objektes werden über die gesamte Restnutzungsdauer berechnet. Bestehende Mietverträge werden um das Mieterrisiko bereinigt. Nach Ablauf des Mietvertrags wird eine von der FERI prognostizierte objektspezifische Marktmiete verwendet, die aus der allgemeinen Marktmiete ermittelt wird. Dabei werden Anpassungen vorgenommen, die sich auf die Mikrolage und auf objektspezifische Aspekte beziehen. Läuft ein Mietvertrag aus, wird die Absorption zu Marktmieten nach Maßgabe eines Leerstandes in Abhängigkeit der dann vorherrschenden Marktsituation angenommen.

Die **Bewirtschaftungskosten** beinhalten die **Verwaltungskosten**, die **Betriebskosten**, die **Instandhaltungsausgaben**, das **Mietausfallwagnis** sowie sonstige Kosten. Die Kosten werden über die gesamte Restnutzungsdauer des Objekts ermittelt.

Bewirtschaftungskosten werden in der Höhe angesetzt, wie sie bei normalen, die Art der Nutzung berücksichtigenden Verhältnissen mit fremden Personal für ein unverschuldetes Grundstück laufend entstehen. Überdurchschnittliche Ausgaben aufgrund einer aufwendigen Wirtschaftsführung bleiben unberücksichtigt. Bei dem FERI Immobilien Rating werden zur Ermittlung der Net Cashflows grundsätzlich nur die Bewirtschaftungskosten berücksichtigt, die der Vermieter zu tragen hat und somit seinen Mietertrag schmälern. Die **Instandhaltungsausgaben** werden so festgelegt, dass durch Instandhaltung und Revitalisierung das Niveau der Objektqualität über die Restnutzungsdauer gehalten werden kann.

Bei der Darstellung der Ergebnisse der Marktwert-Berechnung werden die Komponenten des **Net Cashflows** ausgewiesen. Dabei wird von kalkulatorisch konstanten Werten ausgegangen. Der kalkulatorisch konstante Reinertrag hat folgende Interpretation: Wird für die gesamte Restnutzungsdauer in jeder Zeitperiode (hier: jedes Jahr) der gleiche Ertrag erwirtschaftet, so entspricht der Barwert dieses Zahlungsstroms dem ermittelten Marktwert.

5.4 Bewertungssystematik

Ratingklassen			
Klasse	Punkte von	Punkte bis	Kommentar
AAA	100	84	Herausragend
AA	83	72	Ausgezeichnet
A+	71	69	Sehr gut (+)
A	68	65	Sehr gut
A-	64	61	Sehr gut (-)
B+	60	57	Gut
B	56	54	Befriedigend
C	53	47	Genügend
D	46	44	Mäßig
D-	43	40	Schwach
E	39	29	Schlecht
E-	28	1	Sehr schlecht

Klasse	Punkte	Kommentar
++	100 - 61	Sehr gut
+	60 - 54	Gut
N	53 - 47	Neutral
-	46 - 40	Schlecht
--	39 - 1	Sehr schlecht

5.5 Gutachter

Die Erstellung des Wertgutachtens im Rahmen der Ermittlung des Marktwertes (im Sinne des Fair Value) erfolgt gemäß IAS 40.75 e „durch **unabhängige Gutachter**“, die „eine entsprechende berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrungen mit der Lage und der Art der zu bewertenden, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, haben.

Sämtliche Gutachter sind Angestellte der Auftragnehmerin und werden nicht im eigenen Namen, sondern nur im Namen der Auftragnehmerin im Rahmen der Wertermittlung tätig. Zudem sind sämtliche Angestellte über die unternehmensweite Berufshaftpflichtversicherung versichert. Die eingesetzten Gutachter haben langjährige Erfahrung und entsprechende Qualifikationen, um die Gutachtenerstellung gemäß IVS 103 durchzuführen.

Der Gutachter bestätigt, dass er keine persönlichen oder anderen Interessen hinsichtlich des Bewertungsgegenstandes verfolgt. Zudem wird bestätigt, dass die vereinbarte Vergütung für die Erstellung des Gutachtens unabhängig vom Ergebnis der Bewertung ist.

5.6 Schriftform und formale Belange

Gewerbliche Mietverträge weisen häufig Defizite hinsichtlich der Schriftformerfordernisse nach deutschem Gesetz oder im Bereich des Nachweises von Vertretungsrechten/rechte, Mietverträge verbindlich zu unterzeichnen, auf. Diese Defizite können dazu führen, dass die Mietverträge auf unbestimmte Zeit abgeschlossen sind und mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden können.

Es kann auch sein, dass Mängel der Schriftformerforderisse gegebenenfalls die Indexierungsvereinbarungen nichtig machen.

Die Prüfung solcher eventuellen Mängel ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Im Rahmen des FERI Immobilien Ratings haben wir unterstellt, dass alle Mietverträge mit den Schriftformerfordernissen und vertretungsrechten konform sind. Alle Konsequenzen, die sich aus solchen formalen Mängeln ergeben, wurden – sofern wir nicht explizit angewiesen wurden diese zu berücksichtigen – im Rahmen dieses Immobilien Ratings nicht berücksichtigt.

5.7 Pacht- und Mietverhältnisse

Das FERI Immobilien Rating basiert auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen hinsichtlich Pacht- und Mietverhältnissen, Nutzungsbeschränkungen und ähnlichen Sachverhalten. Wir unterstellen ungeprüft, dass diese Informationen korrekt, aktuell und vollständig sind.

Die Grundakte wird im Rahmen des Immobilien Ratings nicht eingesehen. Daher unterstellen wir, dass – abgesehen von in unserem Text explizit genannten Besonderheiten – der Bewertungsgegenstand nicht durch nachteilige Beschränkungen, besonderen Zahlungsverpflichtungen oder Gebühren, Dienstbarkeiten oder Wegerechte belastet ist.

Des Weiteren unterstellen wir, dass alle offenen Reparatur- und Gewährleistungsansprüche erfüllt wurden.

5.8 Mehrwertsteuer

Im Rahmen des FERI Immobilien Ratings haben wir unterstellt, dass der Eigentümer entweder zur Mehrwertsteuer optiert hat oder die 10-jährige Bindungsperiode seit der Optierung, soweit möglich, abgelaufen ist, so dass der Käufer keine Mehrwertsteuererluste im Rahmen des Erwerbs eines Objektes realisieren wird.

Des Weiteren haben wir unterstellt, dass alle Mietverträge hinsichtlich der Mietzahlungen und der Nebenkostenverteilung zuzüglich Mehrwertsteuer abgeschlossen wurden – soweit nicht explizit anders erwähnt.

Zusätzlich wurde ungeprüft unterstellt, dass alle Mieter verpflichtet wurden, nur solche Geschäfte im Gebäude zu tätigen, die einen Vorsteuerabzug des Eigentümers nicht gefährden. Andernfalls gehen wir davon aus, dass die Mieter verpflichtet wurden alle möglichen negativen Auswirkungen dem Eigentümer vollumfänglich zu kompensieren.

5.9 Erhaltungszustand und Schadstoffe

Wir gehen wir im Rahmen des FERI Immobilien Ratings davon aus, dass:

1. Keine Materialien beim Bau der Immobilien verwendet wurden, die schädlich oder giftig sind oder möglicherweise strukturellen Defekten Vorschub leisten.
2. Alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt wurden.
3. Das Grundstück physisch bebaubar oder entwicklungsfähig ist, wenn es zutreffend ist, und das keine besonderen oder ungewöhnlichen Kosten im Rahmen der Erstellung der Gründung und Erschließung entstehen werden.
4. Der Bewertungsgegenstand nicht durch irgendwelche Belastungen oder Kontaminationen negativ belastet ist.
5. Keine archäologischen Rückstände auf oder im Grundstück vorhanden sind, die den Wert oder die Nutzbarkeit negativ beeinflussen könnten.
6. Die gesamte Haustechnik, welche die elektrischen und elektronischen Installationen umfasst, voll funktionsfähig ist, und alle Software, die diese Haustechnik steuert, ohne wesentliche Kosten ggf. angepasst oder aktualisiert werden kann.

Im Rahmen des Immobilien Ratings wird allerdings der allgemeine Zustand des Bewertungsgegenstandes sowie eventuelle, vorhandene und offensichtlich erkennbare Mängel, basierend auf einer rein visuellen Objektbesichtigung, berücksichtigt und im Text beschrieben.

5.10 Planungsrecht

Im Rahmen des FERI Immobilien Ratings werden gegebenenfalls nur allgemeine Anfragen bei den lokalen Planungsbehörden eingeholt. Im Wesentlichen basiert die Analyse auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen, die wir als korrekt, aktuell und vollständig unterstellen. Formelle Nachforschungen werden nicht vorgenommen.

Ausgenommen, wo explizit aufgeführt, gehen wir davon aus, dass keine stadt- oder verkehrsplanungsrechtlichen Beschränkungen vorliegen, die ein Enteignungsverfahren ermöglichen oder sich anderweitig negativ auswirken könnten.

5.11 Grundstücksflächen und Flächenangaben

Soweit nicht anderweitig aufgeführt, wurde von uns kein Aufmaß des Bewertungsgegenstandes erstellt, noch irgendwelche Testvermessungen vorgenommen. Das vorliegende FERI Immobilien Rating basiert auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen.

5.12 Mieterbonität

Obwohl wir unser generelles Verständnis über die Mieterbonität in unserem Rating berücksichtigen, erstellen wir selbst keine Analysen oder holen Auskünfte über die Bonität der Mieter ein und basieren unsere Bewertungen auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen.

Wir gehen davon aus, dass entsprechende Analysen bei der ursprünglichen Mietvertragsunterzeichnung durchgeführt wurden oder dann, wenn entsprechende Untermietverhältnisse akzeptiert wurden.

5.13 Technische Gebäudeausstattung

Im Rahmen des FERI Immobilien Ratings berücksichtigen wir solche Arten und Gegenstände von technischen Installationen, welche üblicherweise als Gebäudeversorgungsinstallationen angesehen werden und welche üblicherweise im Rahmen eines Verkaufs oder der Vermietung mit übertragen werden.

Davon ausgeschlossen sind darüber hinausgehende technische Gebäudeausstattungen und Betriebseinrichtungen, zusammen mit ihren speziellen Fundamenten und Trägern, Betriebs- und Geschäftsausstattungen, Fahrzeuge, Bestände und lose Werkzeuge sowie Mietereinbauten und -ausbauten.

5.14 Projektentwicklungen

Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Projektentwicklung und Gebäudefertigstellung terminlich und qualitativ entsprechend den vorliegenden Unterlagen durchgeführt werden. Risiken, die durch verzögerte Termine und/oder veränderte Ausführungsqualitäten, Flächen und/oder Entwicklungs- und Baukosten entstehen können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird dementsprechend davon ausgegangen, dass die Immobilie zum Bewertungsstichtag in der beschriebenen Qualität mängelfrei hergestellt und ohne Einschränkungen vollständig vermietbar ist bzw. an Mieter übergeben wird.

5.15 Bewertungsstichtag

Gebäudewerte können signifikant innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums verändern. Für den Fall eines Verkaufs des Bewertungsgegenstandes oder eines Teils davon oder für den Fall einer Beleihung für eine Kreditzusage nach dem Bewertungsstichtag, möchten wir Ihnen dringend nahelegen, in Kontakt mit uns zu treten.

5.16 Transaktionskosten

Im Rahmen des FERI Immobilien Ratings werden Transaktionskosten nicht berücksichtigt sondern vielmehr betrachten wir die Nutzung des Gebäudes für seine spezifische Restnutzungsdauer. Ebenso werden im Rahmen des FERI Immobilien Ratings keine Hypotheken oder ähnliche Finanzierungsbelastungen, die auf dem Bewertungsgegenstand lasten, berücksichtigt.

5.17 Unterlagen für die Bewertung

Die Bewertung der Immobilie basiert auf:

- einer Beurteilung der Immobilie in Bezug auf die Attraktivität des Standortes, der Mikrolage und der Qualität des Gebäudes und des Grundstücks.
- auf einer Auswertung des noch abzuschließenden Mietvertrages
- dem Vorverkaufsstand der Eigentumswohnungen und
- auf Kennzahlen zur Wirtschaftlichkeit der Immobilie und des Standorts.

Alle Informationen zum Standort werden mittels eines Fragebogens erhoben, der im Rahmen einer Objektbegehung von einem Gutachter ausgefüllt wird. Die Einschätzung zum Objektrating erfolgt anhand der zur Verfügung gestellten Plänen und Baubeschreibungen.

Dabei werden im Wesentlichen die folgenden Informationen herangezogen:

- FERI Immobilienmarkt Rating
- Pacht- und Mietverträge
- Technische Unterlagen und Gutachten zur Immobilie

Des Weiteren wurden folgende Unterlagen als Informationsbasis herangezogen:

- Grundbuchauszüge zu Flurstück mit der Nummer 2628 – Stand: 26. Oktober 2013
- Grundbuchauszüge zu Flurstück mit der Nummer 2628/1 – Stand: 26. Oktober 2013
- Grundbuchauszüge zu Flurstück mit der Nummer 2609 – Stand: 20. November 2013
- Grundbuchauszüge zu Flurstück mit der Nummer 2609/2 – Stand: 20. November 2013
- Grundbuchauszüge zu Flurstück mit der Nummer 2608 – Stand: 20. November 2013
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis – Stand: 25. Juni 2010
- Auskunft des Denkmalschutzamtes – Stand: 25. Juni 2010
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis – Stand: 16. Juni 2010
- Vorhaben- und Erschließungsplan – Stand: 19. Oktober 2007
- Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan – Stand: 19. März 2008
- Erster Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan – Stand: 24. Februar 2010
- Zweiter Ergänzungsvertrag zum Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan – Stand: 23. Juli 2013
- Lageplan – Stand: 11. November 2011
- Pläne zur Grundstückneuordnung – Stand: 01. Oktober 2007
- Pläne zur Grundstücksteilung – Stand: 05. Juli 2010
- Übersichtspläne – Stand: 26. November 2012
- Baubeschreibung für GEWA-Tower – Stand: 12. Juli 2012
- Baugenehmigung – Stand: 11. April 2013
- Informationen über den aktuellen Stand des Vorabverkaufs inkl. Kaufpreise (keine Einsicht in entsprechende Grundbuchauszüge)

5.18 Haftung

Dieses FERI Immobilien Rating (nachfolgend auch „Bericht“) wurde im Auftrag der GEWA 5 to 1 GmbH & Co.KG (nachfolgend auch „AG“) durch die FERI EuroRating Services AG (nachfolgend auch „AN“) für das Objekt „Fellbach Tower - Stuttgart“ angefertigt. Zweck des Berichts ist es, den Marktwert und das Rating der vorgenannten Immobilie zu ermitteln. Der Bericht genießt Urheberschutz.

Der Bericht stützt sich auf Informationen und Unterlagen, die im Anhang zu diesem Bericht aufgelistet sind. Anderweitige Informationen und Unterlagen standen nicht zur Verfügung und sind für die Erstellung dieses Berichts nicht herangezogen worden. Hinsichtlich der Methoden der Untersuchung verweisen wir auf die Abschnitte „Erläuterungen“ und „Berechnungsmethoden“.

Soweit nichts Gegenteiliges in diesem Bericht aufgeführt wird, sind wir davon ausgegangen, dass die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen vollständig sind und ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt haben. Wir sind ebenfalls davon ausgegangen, dass sämtliche uns zur Verfügung gestellten Kopien den Originalen entsprechen, die vorgelegten Dokumente echt und die auf diesen abgegebenen Unterschriften von den jeweils berechtigten Personen abgegeben worden sind.

Dieser Bericht berücksichtigt die tatsächlichen Verhältnisse bis zum Dezember 2013, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist.

Unsere Haftung für Vermögensschäden, die auf etwaige Berufsversehen (Pflichtverletzungen) bei Auswertung der überlassenen Unterlagen und gegebenen Informationen zurückzuführen sind, ist ausdrücklich ausgeschlossen, soweit die Haftung nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruht und nicht das Ergebnis einer Verletzung der besonderen wesentlichen Vertragspflichten (Kardinalpflichten) ist. Der vorstehende Haftungsausschluss gilt nicht für Ansprüche, die wegen arglistigen Verhaltens entstanden sind, sowie für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In jedem Fall haften wir nicht über einen Betrag in Höhe von € 250.000.- hinaus (Haftungshöchstgrenze).

Unser Bericht ist ausschließlich für die Verwendung des AG erstellt worden. Nur der AG und die AN können aus dem Bericht gegenseitig Ansprüche geltend machen. Jede Weitergabe des Berichts an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der AN. Die Zustimmung zur Weitergabe wird nur dann erteilt, wenn auch der Dritte den obigen Haftungsausschluss als für sich verbindlich anerkennt. Eine Haftung gegenüber Dritten – ohne dass eine ausdrückliche und schriftliche Zustimmung der AN zur Weitergabe dieses Berichts an Dritte erfolgt ist – ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Der AG verpflichtet sich, die AN auf erstes Anfordern von jeglicher Haftung gegenüber Personen oder Gesellschaften freizustellen, die von diesem Bericht Kenntnis erlangt haben, es sei denn die Kenntnisnahme erfolgte aufgrund der schriftlichen Zustimmung der AN oder durch eine Handlung, die von der AN zu vertreten ist. Die Haftung der AN gegenüber dem AG bleibt von dieser Freistellung unberührt.

6 Anhang

6.1 Fotos der Objektbesichtigung

Fotos der Umgebung und des derzeit noch unbebauten Grundstücks:



6.2 Berechnung des Marktwertes (Discounted Cashflow Verfahren)

Marktwert und Rating



Berechnung des Marktwertes (Discounted Cashflow Verfahren)

Alle Angaben in €	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	>= 2027
Jahresrohertrag	55.191.525	4.485.965	528.000	536.822	545.672	554.580	563.635	572.946	582.384	591.950	53.847.734
Mieteinnahmen	53.157.525	4.485.965	528.000	536.822	545.672	554.580	563.635	572.946	582.384	591.950	53.847.734
Miete (pro m ² , pro Monat)	959,20	97,27	11,58	11,77	11,97	12,16	12,36	12,56	12,77	12,98	24,10
Vermietete Fläche (m ²)	4.618	3.843	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.103
Mieteinnahmen Mietgegenstände	2.034.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Miete (pro Stück, pro Monat)	1.468,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vermietete Anzahl (Stück)	115	106	106	106	106	106	106	106	106	106	88
Sonstige Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Anges. Bewirtschaftungskosten	48.352	50.920	52.439	53.262	54.092	54.933	55.786	56.657	57.541	58.437	8.953.472
Mindestbewirtschaftungskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bewirtschaftungskosten	48.352	50.920	52.439	53.262	54.092	54.933	55.786	56.657	57.541	58.437	8.953.472
Verwaltungskosten	4.488	5.016	5.280	5.368	5.457	5.546	5.636	5.729	5.824	5.919	538.477
Betriebskosten	4.488	5.016	5.280	5.368	5.457	5.546	5.636	5.729	5.824	5.919	538.477
Instandhaltungsausgaben	30.400	30.856	31.319	31.789	32.265	32.749	33.241	33.739	34.245	34.759	2.599.563
Leerstandskosten	8.976	10.032	10.560	10.736	10.913	11.092	11.273	11.459	11.648	11.839	1.076.955
Sonstige Ausgaben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.200.000
Net Cashflow	55.143.173	4.435.045	475.561	483.561	491.580	499.647	507.849	516.288	524.843	533.513	44.894.262
Diskontierung											
Diskontierungszinssatz (%)	4,92	5,44	5,87	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,49
Diskontierungsfaktor	0,99	0,95	0,86	0,81	0,75	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,11
Diskontierter Net Cashflow	54.583.529	4.198.592	410.319	390.688	371.075	352.387	334.642	317.854	301.894	286.720	4.955.653

Diskontierter Net Cashflow der nächsten 10 Jahre	61.547.700
Diskontierter Wiederverkaufswert nach 10 Jahren	4.955.653
Wiederverkaufswert nach 10 Jahren	9.523.556
Marktwert	66.503.353
Annualisiertes Marktmietvolumen im 11. Cash Flow Jahr	2.286.074

Marktwert und Rating



Berechnung der Miete für 'Hotel\Hotel'

Alle Angaben in €	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	>= 2027
Vermietbare Fläche (m ²)	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
Vermietete Fläche (m ²)	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800	3.724
Mieteinnahmen	448.800	501.600	528.000	536.822	545.672	554.580	563.635	572.946	582.384	591.950	53.847.734
Angesetzte Miete (Vertrag, €/m ²)	9,84	11,00	11,58	11,77	11,97	12,16	12,36	12,56	12,77	12,98	24,10
Jährliche Steigerung (%)	-	11,76	5,26	1,67	1,65	1,63	1,63	1,65	1,65	1,64	1,95
Objektspez. Marktmiete (€/m ²)	14,88	15,02	15,17	15,32	15,48	15,65	15,83	16,02	16,22	16,43	26,02
Jährliche Steigerung (%)	-	0,94	1,00	0,99	1,04	1,10	1,15	1,20	1,25	1,29	1,78
Vertragsmiete/Objektspez. Marktmiete	0,66	0,73	0,76	0,77	0,77	0,78	0,78	0,78	0,79	0,79	0,93
Allgemeine Marktmiete (€/m ²)	13,30	13,43	13,55	13,69	13,84	13,99	14,15	14,32	14,50	14,68	23,25
Objektspez. Auf-/Abschlag (€/m ²)	1,58	1,59	1,62	1,63	1,64	1,66	1,68	1,70	1,72	1,75	2,77
Anpassung Mieteinheitsgröße (€/m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Objektspez. Marktmiete (€/m ²)	14,88	15,02	15,17	15,32	15,48	15,65	15,83	16,02	16,22	16,43	26,02

Hinweis: Solange ein Mietvertrag existiert, wird die Vertragsmiete angesetzt. Ansonsten wird die objektspezifische Marktmiete unter Berücksichtigung von Leerstandszeiten verwendet.

Marktwert und Rating



Berechnung der Miete für 'Hotel\Stellplätze'

Alle Angaben in €	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	>= 2027
Vermietbare Anzahl (Stück)	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106
Vermietete Anzahl (Stück)	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106
Mieteinnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Angesetzte Miete (Vertrag, €/Stück)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jährliche Steigerung (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Marktwert und Rating



Berechnung der Miete für 'Wohn-Tower\ETW'

Alle Angaben in €	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	>= 2027
Vermietbare Fläche (m ²)	10.336	10.336	10.336	10.336	10.336	10.336	10.336	10.336	10.336	10.336	10.336
Vermietete Fläche (m ²)	818	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mieteinnahmen	52.708.725	3.984.365	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Angesetzte Miete (Vertrag, €/m ²)	5.368,30	7.700,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jährliche Steigerung (%)	-	30,51	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Objektspez. Marktmiete (€/m ²)	9,61	9,86	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jährliche Steigerung (%)	-	2,60	2,54	2,57	2,60	2,44	2,48	2,51	2,45	2,47	2,16
Vertragsmiete/Objektspez. Marktmiete	558,62	780,93	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Allgemeine Marktmiete (€/m ²)	9,51	9,76	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Objektspez. Auf-/Abschlag (€/m ²)	1,91	1,96	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anpassung Mieteinheitsgröße (€/m ²)	-1,81	-1,86	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Objektspez. Marktmiete (€/m ²)	9,61	9,86	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Hinweis: Solange ein Mietvertrag existiert, wird die Vertragsmiete angesetzt. Ansonsten wird die objektspezifische Marktmiete unter Berücksichtigung von Leerstandszeiten verwendet.

Marktwert und Rating



Berechnung der Miete für 'Wohn-Tower\Stellplätze'

Alle Angaben in €	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	>= 2027
Vermietbare Anzahl (Stück)	23	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Vermietete Anzahl (Stück)	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mieteinnahmen	2.034.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Angesetzte Miete (Vertrag, €/Stück)	18.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jährliche Steigerung (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.3 Bewirtschaftungskosten

Marktwert und Rating



Berechnung der Bewirtschaftungskosten für 'Hotel'

Alle Angaben in €	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	>= 2027
Jahresrohertrag	448.800	501.600	528.000	536.822	545.672	554.580	563.635	572.946	582.384	591.950	53.847.734
Anges. Bewirtschaftungskosten	48.352	50.920	52.439	53.262	54.092	54.933	55.786	56.657	57.541	58.437	8.953.472
Mindestbewirtschaftungskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
In Prozent des Rohertrags	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	48.352	50.920	52.439	53.262	54.092	54.933	55.786	56.657	57.541	58.437	8.953.472
In Prozent des Rohertrags	10,77	10,15	9,93	9,92	9,91	9,91	9,90	9,89	9,88	9,87	16,63
Verwaltungskosten	4.488	5.016	5.280	5.368	5.457	5.546	5.636	5.729	5.824	5.919	538.477
Jährliche Steigerung (%)	-	11,76	5,26	1,67	1,65	1,63	1,63	1,65	1,65	1,64	1,95
In Prozent des Rohertrags	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Nachrichtl.: Lohnkostenst. (%)	4,86	2,58	1,41	1,92	2,82	2,15	2,03	2,61	1,88	0,77	2,01
Betriebskosten	4.488	5.016	5.280	5.368	5.457	5.546	5.636	5.729	5.824	5.919	538.477
Jährliche Steigerung (%)	-	11,76	5,26	1,67	1,65	1,63	1,63	1,65	1,65	1,64	1,95
In Prozent des Rohertrags	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Instandhaltungsausgaben	30.400	30.856	31.319	31.789	32.265	32.749	33.241	33.739	34.245	34.759	2.599.563
Jährliche Steigerung (%)	-	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
In Prozent des Rohertrags	6,77	6,15	5,93	5,92	5,91	5,91	5,90	5,89	5,88	5,87	4,83
€/m ² /Monat	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,76	0,95
Nachrichtl.: Erzeugerpreisst. (%)	1,72	-1,26	1,23	-0,42	-1,02	3,05	2,98	-0,60	1,73	1,63	1,19
Leerstandskosten	8.976	10.032	10.560	10.736	10.913	11.092	11.273	11.459	11.648	11.839	1.076.955
Jährliche Steigerung (%)	-	11,76	5,26	1,67	1,65	1,63	1,63	1,65	1,65	1,64	1,95
In Prozent des Rohertrags	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
€/m ² /Monat	0,20	0,22	0,23	0,24	0,24	0,24	0,25	0,25	0,26	0,26	0,39
Sonstige Ausgaben	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.200.000
Jährliche Steigerung (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
In Prozent des Rohertrags	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,80
€/m ² /Monat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,54

6.4 Diskontierung

Marktwert und Rating



Berechnung der Break Even Rendite

Alle Angaben in %	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	>= 2027
Basiszinssatz	2,93	3,45	3,89	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Marktrisiko	0,98	0,91	0,86	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39
Objektrisiko	1,01	1,08	1,13	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,60
Break Even Rendite	4,92	5,44	5,87	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,49
Diskontierungsfaktor	0,99	0,95	0,86	0,81	0,75	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,11

FINANZINFORMATIONEN

Inhaltsverzeichnis

Geprüfter Einzelabschluss der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG für das am 31. Dezember 2012	
endende Geschäftsjahr.....	F - 2
Bilanz	F - 3
Gewinn-und Verlustrechnung	F - 4
Anhang	F - 5
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	F - 8
Geprüfter Einzelabschluss der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG für das am 31. Dezember 2013	
endende Geschäftsjahr.....	F - 9
Bilanz	F - 10
Gewinn-und Verlustrechnung	F - 11
Anhang	F - 12
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	F - 15
Kapitalflussrechnung vom 01. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 und 01. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012	F - 16
Kapitalflussrechnung	F - 17
Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers	F - 18

Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2012

der

GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

Esslingen

Bilanz der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen

zum 31. Dezember 2012

AKTIVA

	Stand am		Stand am		<u>PASSIVA</u>	
	Euro	TEuro	Euro	TEuro	Euro	TEuro
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
A. Umlaufvermögen						
I. Vorräte						
1. Grundstücke	4.281.228,23	4.201	518.000,00	518		
2. In Ausführung befindliche Bauaufträge	755.114,60	858	-1.130.275,49	-795		
3. Werbetaetivitäten/-material	44.537,82	0				
			612.275,49	277		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.677,50	5.059	0,00	0,00		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	304.823,71		9.000,00	9,00		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.051,49					
III Guthaben bei Kreditinstituten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			3.848.490,20	3126		
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen			113.773,52	134		
3. Verbindlichkeiten gegenüber Komplementär			42.675,33	39		
4. Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten			1.097.296,14	1771		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Verbundenen Unternehmen			910.473,65	436		
			6.012.708,84	436		
			6.021.708,84	5.506,00		
			6.021.708,84	5.515,00		

GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2 0 1 2		2 0 1 1
	Euro	Euro	Euro
1. Sonstige betriebliche Erträge		12.227,27	12.650,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen		115.439,08	31.367,16
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.080,79		12.211,35
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>233.390,10</u>	<u>228.309,31</u>	<u>265.790,55</u>
5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-331.521,12	-272.296,36
6. Sonstige Steuern		<u>3.998,43</u>	<u>5.997,66</u>
7. Jahresfehlbetrag		<u><u>-335.519,55</u></u>	<u><u>-278.294,02</u></u>

Anhang

Der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen Für das Wirtschaftsjahr 2012

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag 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 (§ 275 Abs. 2 HGB).

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 Bauvorhaben selbst durchführen. Ursprünglich war geplant, dass die verbundenen Unternehmen GEWA Tower GmbH & Co. KG sowie die GEWA MDZ GmbH & Co. KG die Baumaßnahme durchführen sollten. Deshalb werden vorstehende Gesellschaft auf die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG umgewandelt werden.

Zusätzliche Sanierungsmaßnahmen sind kurzfristig nicht notwendig. Die Gesellschaft wird im Jahre 2014 eine Anleihe zeichnen. Mit deren Mitteln wird das Bauvorhaben durchgeführt und die bisherigen Bankkredite abgelöst werden.

Die Bewertung der **Gegenstände des Vorratsvermögens** erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Darlehenszinsen unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

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

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftigen 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.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen in Höhe von TEuro 305 (i. Vj. TEuro 156). Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEuro 0 (i. Vj. Teuro 0).

Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von TEuro 6.012 (i. Vj. TEuro 5.506). Davon sind Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von TEuro 1.086 (i. Vj. TEuro 16) und einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren in Höhe von TEuro 0 ausgewiesen.

Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin in Höhe von TEuro 43 (i. Vj. TEuro 40). Hiervon sind TEuro 43 ((i. Vj. Teuro 40) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten bestehen in Höhe von TEuro 1.097 (i. Vj. TEuro 1.771). Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr TEuro 0 (i. Vj. TEuro 0) und mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren in Höhe von TEuro 0 (i. Vj. TEuro 0).

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen in Höhe von TEuro 910 (i. Vj. TEuro 436). Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr TEuro 910 (i. Vj. TEuro 436).

IV. Sonstige Angaben

Im Wirtschaftsjahr 2012 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., Betriebswirt. -Niko Warbanoff, Esslingen
- Herrn Diplom-Betriebswirt Mark Warbanoff, Winnenden.

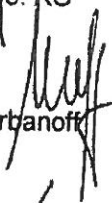
Die Geschäftsführer Michael Warbanoff und Mark Warbanoff sind stets einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

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

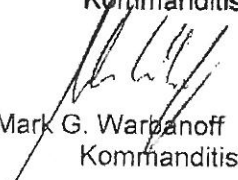
Die Komplementärin der Gesellschaft ist die GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH, Esslingen a.N. mit einem Stammkapital von Euro 25.000,00.

Esslingen-Mettingen, den 05. Dezember 2013


GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG


Dipl.-Ing. Michael G. Warbanoff
Kommanditist


Niko G. Warbanoff
Kommanditist


Mark G. Warbanoff
Kommanditist

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn – und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der GEWA 5 to 1 GmbH & Co :KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung vom Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

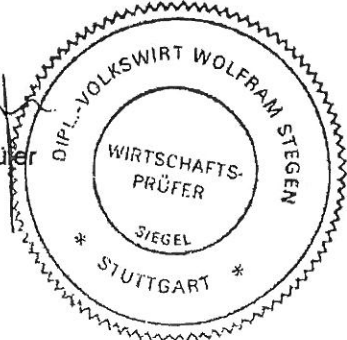
Ich nahm meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vor. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des 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 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. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, den 09. Dezember 2013

(Stegen)
Wirtschaftsprüfer



Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2013

der

GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

Esslingen

Bilanz der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen

zum 31. Dezember 2013

AKTIVA

	Stand am 31.12.2013	Euro	Stand am 31.12.2012	TEuro	Stand am 31.12.2012	TEuro
A. Umlaufvermögen						
I. Vorräte						
1. Grundstücke	4.316.951,33		4.281		518.000,00	518
2. In Ausführung befindliche Bauaufträge	1.595.764,08		755		-1.682.624,01	-795
3. Werbaktivitäten/-material	44.537,82		45		600.259,59	
			5.081		564.364,42	277
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>						
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.677,50				0,00	0,0
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	141.239,18				337.250,00	9
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00					
III. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>						
IV. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>						
V. <u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>						
					4.651.472,82	3.849
					133.730,74	114
					46.072,48	43
					1.419.734,83	1.097
					448.854,42	910
					32.674,02	0
					7.069.789,31	6.022
					7.069.789,31	6.022

GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2 0 1 3		2 0 1 2
	Euro	Euro	Euro
1. Sonstige betriebliche Erträge		9.185,88	12.227,27
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen		228.215,82	115.439,08
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.087,28		5.080,79
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>331.407,33</u>	<u>329.320,05</u>	<u>233.390,10</u>
5. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-548.349,99	-331.521,12
6. Sonstige Steuern		<u>3.998,53</u>	<u>3.998,43</u>
7. Jahresfehlbetrag		<u><u>-552.348,52</u></u>	<u><u>-335.519,55</u></u>

Anhang

Der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen Für das Wirtschaftsjahr 2013

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag 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 (§ 275 Abs. 2 HGB).

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 Bauvorhaben selbst durchführen. Die verbundenen Unternehmen GEWA Tower GmbH & Co. KG sowie die GEWA MDZ GmbH & Co. KG, die ursprünglich die Baumaßnahme durchführen sollten, wurden durch Anwachsung gem. § 738 BGB auf die GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 31.12.2013 um 24:00 Uhr übertragen.

Zusätzliche Sanierungsmaßnahmen sind kurzfristig nicht notwendig. Die Gesellschaft wird im Jahre 2014 Finanzierungsmittel auf dem Kapitalmarkt aufnehmen. Vorbereitungen hierfür sind bereits in die Wege geleitet worden. Mit diesen Mitteln werden das Bauvorhaben durchgeführt und die bisherigen Bankkredite 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 TEuro 260 aktiviert. Die in 2012 und 2013 geleisteten Schuldzinsen von insgesamt TEuro 376 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 vernünftigen 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.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen in Höhe von TEuro 141 (i. Vj. TEuro 305). Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEuro 0 (i. Vj. Teuro 0).

Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von TEuro 6.733 (i. Vj. TEuro 6.012). Davon sind Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von TEuro 687 (i. Vj. TEuro 1.086) und einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren in Höhe von TEuro 0 ausgewiesen.

Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin in Höhe von TEuro 46 (i. Vj. TEuro 43). Hiervon sind TEuro 46 ((i. Vj. Teuro 43) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten bestehen in Höhe von TEuro 1.420 (i. Vj. TEuro 1.097). Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr TEuro 0 (i. Vj. TEuro 0) und mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren in Höhe von TEuro 0 (i. Vj. TEuro 0).

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen in Höhe von TEuro 449 (i. Vj. TEuro 910). Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr TEuro 449 (i. Vj. TEuro 910).

IV. Sonstige Angaben

Im Wirtschaftsjahr 2013 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.-Betriebswirt. -Niko Warbanoff, Esslingen
- Herrn 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 Euro 25.000,00.

Esslingen-Mettingen, den 30. Januar 214


GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG


Dipl.-Ing. Michael G. Warbanoff
Kommanditist


Niko G. Warbanoff
Kommanditist

Mark G. Warbanoff
Kommanditist

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Ich habe den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn – und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung der GEWA 5 to 1 GmbH & Co :KG, Esslingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung vom Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

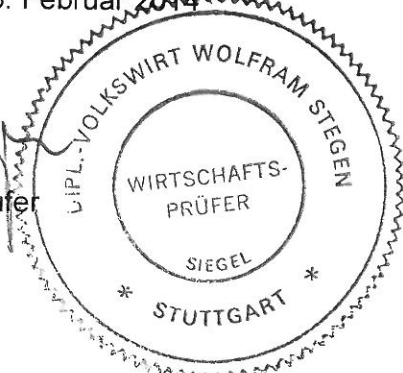
Ich nahm meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vor. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des 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 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. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, den 03. Februar 2014

(Stegen)
Wirtschaftsprüfer



Kapitalflussrechnung

vom 01. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013

und

01. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

Esslingen

· Kapitalflußrechnung		
	2013	2012
	<u>TEuro</u>	<u>TEuro</u>
I. Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	-552,3	-335,5
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	0
+/- ergebniswirksame Zuführungen/Auflösung der sonstigen langfr. Rückstellungen	0	0
- Ertragsteuern	0	0
+/- sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	-3,7	2,2
= Cash-flow	-556,0	-333,3
-/+ Gewinne/Verluste aus Anlageabgängen	0	0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte	-876,4	-22,4
-/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände	235,3	-138,2
-/+ Anstieg/Minderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen	0	0
Mittelzufluß/-abfluß aus Geschäftstätigkeit	-1.197,1	-493,9
II. Investitionstätigkeit		
Erlöse aus Sachanlagevermögen	0	0
Erlöse aus Verkauf von Finanzanlagen	0	0
Einzahlung aus der Tilgung sonstiger Ausleihungen	0	0
- Investitionen in Sachanlagen (Zugänge)	0	0
- Investitionen in Finanzanlagen	0	0
Mittelzufluß/-abfluß aus Investitionstätigkeit	0	0
III. Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen der Gesellschafter		
+ Haftungsvergütung, Zinsen an Gesellschafter	3,3	3,2
+/- Einzahlung an Gesellschafter (Gewinnausschüttung bzw. Tilgung Kredit)	322,4	-673,3
+ Einzahlung aus der Erhöhung mittel- und langfristiger Verbindlichkeiten	803,00	722,5
+ Zuführung mittel- und langfristiger Verbindlichkeiten	52,6	0
- Auszahlung aus der Tilgung von Pensionsverpflichtungen	0	0
-/+ Sonstige Aus- und Einzahlungen (von verbundenen Unternehmen)	0	452,4
Mittelzufluß/-abfluß aus Finanzierungstätigkeit	1.181,3	504,8
Veränderung der liquiden Mittel	-15,8	10,9
Liquide Mittel am Anfang des Geschäftsjahres	20	9,1
Liquide Mittel am Ende des Geschäftsjahres	4,2	20

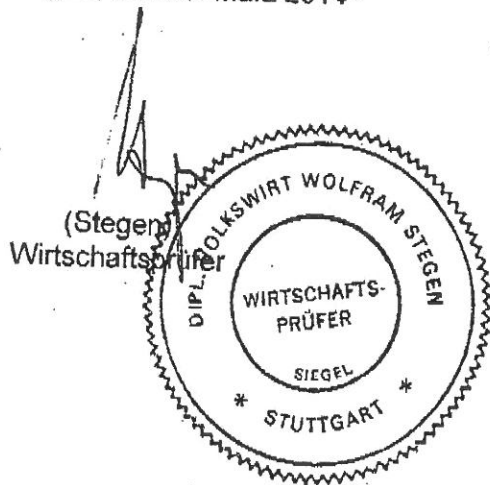
Bestätigung

zur Kapitalflussrechnung der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen, für die Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2013.

Die Kapitalflussrechnungen ergänzen die auf der Grundlage der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre 2012 und 2013, die von mir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft wurden.

Die Kapitalflussrechnungen sind Bestandteil meiner Prüfungsberichte vom 9. Dezember 2013 für den Jahresabschluss der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2012 und vom 9. Februar 2014 für den Jahresabschluss der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG zum 31. Dezember 2013.

Stuttgart, den 03. März 2014




Unterschriftenseite

Esslingen, den 04.03.2014

GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

Michael Warbanoff

Mark Warbanoff



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