GEWA TOWER

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2015

GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

Zwischenabschluss über die sechs Monate
vom 1. Januar bis 30. Juni 2015

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Vorwort	1
2.	Zwischenlagebericht 2015 der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG	2
3.	Zwischenabschluss der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG zum 30.06.2015	5
4.	Anhang	7
5.	Bescheinigung des Steuerberaters über die Erstellung	9

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

Vorwort

Sehr geehrte Investoren, Geschäftspartner und Interessenten der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG,

wir blicken auf ein sehr zufriedenstellendes erstes Halbjahr 2015 zurück. In Fellbach, mitten im dynamischen Wirtschaftsraum Stuttgart und mit Zugang zum landschaftlich reizvollen Remstal entsteht das dritthöchste Wohngebäude Deutschlands, der „GEWA-Tower“. Er verspricht mit einer Höhe von 107 Metern eine fantastische Aussicht und wird über 65 exklusive Wohnungen auf 34 Etagen verfügen. Hinzu kommt ein Business-Hotel mit 123 Zimmern, für welches wir bereits mit der nordic hotels AG einen Pachtvertrag über 20 Jahre zuzüglich zwei Verlängerungsoptionen abgeschlossen haben.

Unser GEWA-Tower-Projekt schreitet planmäßig voran. Sämtliche Meilensteine wurden im Zuge des Baufortschritts erreicht. Seit Januar - in welchem wir mit dem Erdaushub und der Pfahlgründung begonnen haben - bis heute, ist unglaublich viel passiert: Im Februar wurden die Arbeiten für die erste Bodenplatte abgeschlossen, der zweite Baukran aufgestellt und mit dem Bau der Tiefgarage begonnen. Seit Ende April sind erste Gebäudeteile des GEWA-Towers sichtbar. Seitdem wächst er unübersehbar nach oben. Im Mai konnten wir die Rohbauarbeiten für das Erdgeschoss und die Stellplätze im Tower sowie das erste Stockwerk fertigstellen, Ende Juni wurde das 5. OG erreicht. Derzeit sind wir mit einer Höhe von 45 Metern beim 11. Stockwerk angelangt und der Tower wächst schnell weiter. Für jedes weitere Stockwerk haben wir jeweils 2-3 Wochen eingeplant. Ermöglicht wird das stetige Wachstum durch eine sogenannte Kletterschalung, die mit zunehmendem Baufortschritt nach oben wandert. Des Weiteren wurde ein Windschild installiert, welches jeweils drei Stockwerke umfasst und die Arbeiten in dieser Höhe erleichtert. Es ist geplant, die Rohbauarbeiten für den Tower bis Ende dieses Jahres fertigzustellen. Auch die Umrandungsbebauung mit dem in Bau befindlichen Business-Hotel entwickelt sich nach Plan. Die Arbeiten zur Tiefgarage sind abgeschlossen, seit August entsteht der Hochbau.

Michael G. Warbanoff und Mark G. Warbanoff

Im Rahmen der Anleihefinanzierung hat die Ratingagentur Creditreform am 24. Februar 2015 ihr „Investment Grade Rating“ BBB für die besicherte Teilschuldverschreibung nach einem Jahr erneut bestätigt und der Anleihe wieder eine stark befriedigende Güte bescheinigt.

Auch die Wohnungsverkäufe laufen planmäßig. Das Interesse der Käufer für die exklusiven Wohnungen steigt mit zunehmendem Baufortschritt, da der herrliche Rundumblick mit dem stetigen Wachstum des Towers nun auch „live“ erlebt werden kann.

Wir freuen uns auf die weiterhin erfolgreiche Umsetzung unseres GEWA-Tower-Projektes

Michael G. Warbanoff Mark G. Warbanoff

2. Zwischenlagebericht 2015 der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

Geschäftstätigkeit der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

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

Außer der Errichtung des GEWA Towers und des angegliederten Hotels werden von der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG keine weiteren Bautätigkeiten ausgeübt.

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

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

Geschäftsverlauf und wichtige Ereignisse des Berichtszeitraums

1. Zur Finanzierung des Gesamtbauvorhabens hat die Gesellschaft im März 2014 eine Unternehmensanleihe in Höhe von 35 Mio. Euro mit einer Verzinsung von 6,5 % und einer Laufzeit von maximal 4 Jahren begeben. Die Ratingagentur Creditreform hat ihr „Investment Grade Rating“ BBB im Rahmen des Folgeratings für die Schuldverschreibungen (ISIN DE000A1YC7Y7/WKN A1YC7Y) nach einem Jahr zum 24. Februar 2015 bestätigt und der Anleihe damit erneut eine stark befriedigende Güte bescheinigt.

2. Die erste Zinszahlung der GEWA-Tower-Anleihe an die Anleihegläubiger in Höhe von 2,275 Mio. Euro erfolgte am 24. März 2015.

3. Im Rahmen der Planungsoptimierung des Hotels wurde die Zimmeranzahl um 13 auf 123 erhöht. Über diese Erweiterung der Hotelfläche wurde bereits ein Nachtrag zum Pachtvertrag mit der Nordic Hotels Düsseldorf GmbH geschlossen. Für den GEWA-Tower wurde die Fläche ebenfalls erweitert. Hier stehen ca. 100 qm mehr Wohnraum zur Verfügung.

4. Der Baufortschritt wurde planmäßig fortgeführt. Im Januar 2015 wurden bei den Tiefgründungs-arbeiten die Bewehrungsarbeiten abgeschlossen. Zudem wurden der Sprinklertank, der die Wasserbevorratung im Brandfall abdeckt und die Unterfahrten für den Aufzug installiert. Auch die Bewehrung, bei der die 2,5 m dicken Bodenplatten aus Stahl und Beton gegossen wurden, wurde bereits im Februar 2015 abgeschlossen.

Bereits seit Ende April sind die Gebäudeteile des Towers aus dem Erdgeschoss erkennbar und wachsen sukzessive weiter. Zum 30. Juni 2015 wurde bereits das 5. Stockwerk erreicht.

Am 27. Mai 2015 wurde mit den Gründungsarbeiten des Hotels in der Umrandungsbebauung begonnen. Bis zum 30. Juni 2015 wurde an der Tiefgarage sowie am Untergeschoss gearbeitet.

5. Bis zum 30. Juni 2015 wurden zahlreiche Eigentumswohnungen im GEWA-Tower notariell verkauft. Die jeweiligen Kaufpreise werden nach Baufortschritt geleistet. Weiterhin wurden bis zum 30. Juni 2015 Vorverträge abgeschlossen.

6. In die Projektentwicklung wurden insgesamt 20,615 Mio. Euro investiert. Davon 8,484 Mio. Euro im ersten Halbjahr 2015. Der Zugang setzt sich zum größten Teil aus der Erstellung des Gebäudes, der Aktivierung von Zinsen, Architekturleistungen und Genehmigungsgebühren zusammen. Wesentliche Ausgaben flossen dabei an den Generalunternehmer Fa. Baresel GmbH für die schlüsselfertige Erstellung des Towers und des Hotels.

Ertrags- und Vermögenslage

Einnahmen wurden bis zum 30. Juni 2015 noch nicht erzielt. Verkaufte Wohnungen dürfen erst dann ertragswirksam gebucht werden, wenn diese fertiggestellt und übergeben wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 267 TEuro sind geprägt von Verkaufsprovisionen für die Wohnungen in Höhe von 51 TEuro und Verwaltungskosten für die Anleihe in Höhe von 156 TEuro. Die auf die Anleihe bis zum 30. Juni 2015 entfallenden Zinsen wurden entsprechend der handelsrechtlichen Wahlmöglichkeit bei den „Grundstücke sowie in Ausführung befindlichen Bauaufträgen und Außenanlagen“ aktiviert. Der zum 30. Juni 2015 erwartungsgemäß anfallende Fehlbetrag in Höhe von 234 TEuro, der für Projektgesellschaften typisch ist, führt zu einer negativen Eigenkapitalsituation von 4,463 Mio. Euro.

Die Bilanz ist maßgeblich durch die Anleihe in Höhe von 35 Mio. Euro geprägt. Die Position „Vorräte“ beinhaltet unter anderem „Grundstücke“ in Höhe von 3,494 Mio. Euro, „In Ausführung befindliche Bauaufträge“ in Höhe von 16,3 Mio. Euro sowie „In Ausführung befindliche Außenanlagen“ in Höhe von 753 TEuro, die im Rahmen des Projektes aktiviert wurden. Die Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 1,687 Mio. Euro beinhalten Anleihezinsen für den Zeitraum vom 01. Juli 2015 bis 24. März 2016.

Des Weiteren verfügte die Gesellschaft zum Stichtag über liquide Mittel in Höhe von 14,5 Mio. Euro.

Risiken im Zusammenhang mit dem Bauprojekt

Die Risiken, die im Zusammenhang mit dem Projekt GEWA Tower mit Hotel auftreten können, sind ausführlich im Anleihe-Wertpapierprospekt vom 04. März 2014 unter dem Kapitel „Risiken in Bezug auf die Emittentin“ (ab Seite 20) beschrieben. Der Prospekt steht auf der Anleihe-Webseite www.gewa-tower.de/anleihe zum Download zur Verfügung. Wie im Geschäftsverlauf zum 30. Juni 2015 beschrieben, sind die dargestellten Risiken um die bereits erfolgten Projektschritte verringert worden.

Ereignisse nach dem Berichtszeitraum

Die Baumaßnahmen für den GEWA-Tower schreiten planmäßig voran. Im Rahmen der Rohbauarbeiten wird seit Juli 2015 mit einer sogenannten „Kletterschalung“ gearbeitet, die mit zunehmendem Baufortschritt sukzessive nach oben gezogen wird. Im Oktober 2015 wird das dreizehnte Obergeschoss zu sehen sein. Teil der Rohbauarbeiten sind ebenso die Einlegearbeiten der Elektro- und Sprinklerleitungen sowie der Bauteilkühlung in den Rohdecken.

In der Umrandungsbebauung wurden die Rohbauarbeiten für die Tiefgarage fertiggestellt, derzeit wird bereits am Hochbau für das Hotel gearbeitet. Die Rohbauarbeiten für das Hotel sollen planmäßig bis zum Ende des Jahres 2015 fertig gestellt werden. Parallel zu den Rohbauarbeiten werden bereits die Fertignasszellen eingebaut.

Der Verkaufsprozess für die exklusiven GEWA-Tower Wohnungen verläuft planmäßig und wird weiter vorangetrieben. Die durchschnittliche Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Raum Stuttgart ist unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage bei geringem Angebot auch innerhalb der letzten 12 Monate erneut angestiegen. Mit dem Verkauf mehrerer Wohnungen wird gerechnet, sobald der Bau signifikant fortgeschritten ist und weitere Stockwerke errichtet wurden.

Esslingen, 08. September 2015

GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG

Michael G. Warbanoff

Mark G. Warbanoff

3. Zwischenabschluss der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG zum 30. Juni 2015

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

zum 30. Juni 2015

A K T I V A

		EUR	30.06.2015 EUR	31.12.2014 TEUR
A.	**Umlaufvermögen**			
I.	Vorräte			
	Grundstücke sowie in Ausführung befindliche Bauaufträge und Außenanlagen		20.615.494,54	15.700
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.800,00		0
	2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	144.440,96		143
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	108.528,81		32
			267.769,77	175
III.	Guthaben bei Kreditinstituten		14.517.138,09	19.239
B.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		1.687.331,09	52
C.	**Nicht durch Vermögenseinlagen gedeckter Fehlbetrag**		4.462.762,60	4.225
			41.550.496,09	39.391

P A S S I V A

		EUR	30.06.2015 EUR	31.12.2014 TEUR
A.	**Rückstellungen**			
	Sonstige Rückstellungen		14.000,00	1.826
B.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Anleihen	35.000.000,00		35.000
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		4
3.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.900.514,07		281
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.537.558,08		190
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	479.886,15		479
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.569.260,76		1.553
			41.487.219,06	37.507
C.	**Rechnungsabgrenzungs-posten**		49.277,03	58
			41.550.496,09	39.391

Gewinn- und Verlustrechnung der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG, Esslingen
für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015

		01.01.-30.06. 2015		01.01.-30.06. 2014	
		EUR	EUR	TEUR	TEUR
1.	Rohergebnis		34.361,59		1
2.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		266.949,57		2.893
3.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.168,94		2	
4.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	20.921,51		104	
			247,43		./. 102
5.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		./. 232.340,55		./. 2.994
6.	Sonstige Steuern		2.055,52		2
7.	Periodenfehlbetrag		./. 234.396,07		./. 2.996

4. Anhang der

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

zum 30. Juni 2015

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß §§ 267 Abs. 1 in Verbindung mit 264a HGB auf. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach §§ 274a und 288 HGB wird Gebrauch gemacht.

II. Angaben zu 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 nach der Planungsphase nun in der Bauphase befindet, kann sie erst mit Abverkauf der Einheiten nach Abschluss der Bauphase mit Gewinnen rechnen.

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

Die Bewertung der **Gegenstände des Vorratsvermögens** erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips. Darlehenszinsen für das Bauvorhaben wurden bis zum Jahre 2011 in Höhe von insgesamt TEUR 260 und im Jahr 2014 in Höhe von TEUR 1.758 und bis zum 30. Juni 2015 in Höhe von TEUR 1.138 aktiviert. Die in 2012 bis 2013 geleisteten Schuldzinsen von insgesamt TEUR 510 werden als Aufwand gezeigt.

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

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

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

III. Angaben zur Bilanz

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

Forderung gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 144 (i.Vj. TEUR 143). Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von TEUR 0 (i.Vj. TEUR 0).

Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von TEUR 41.487 (i.Vj. TEUR 37.507). Davon sind Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr in Höhe von TEUR 1.538 (i.Vj. TEUR 195) und einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren in Höhe von TEUR 0 ausgewiesen.

Verbindlichkeiten gegenüber der Komplementärin bestehen in Höhe von TEUR 46 (i.Vj. TEUR 48). Hiervon sind TEUR 0 (i.Vj. TEUR 0) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber Kommanditisten bestehen in Höhe von TEUR 1.523 (i.Vj. TEUR 1.505). Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr TEUR 0 (i.Vj. TEUR 0) und mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren in Höhe von TEUR 0 (i.Vj. TEUR 0).

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen in Höhe von TEUR 480 (i.Vj. TEUR 479). Davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr TEUR 0 (i. Vj. TEUR 0).

IV. Sonstige Angaben

Im Wirtschaftsjahr 2015 erfolgte die Geschäftsführung der Gesellschaft durch die GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH, vertreten durch die zwei Geschäftsführer:

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

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

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

Esslingen, 08. September 2015

GEWA 5 to 1 Komplementär GmbH als
Geschäftsführerin der
GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG,
vertreten durch ihre Geschäftsführer

Michael G. Warbanoff

Mark G. Warbanoff

5. Bescheinigung des Steuerberaters über die Erstellung

An die Firma GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG:

Wir haben auftragsgemäß den Zwischenabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – der Firma GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG für den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags erstellt.

Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte.

Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Stuttgart, den 08. September 2015

Schramm und Partner GbR
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

Joachim Schramm
Wirtschaftsprüfer

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