

CLOUD N° 7

Wertpapierprospekt

Cloud N° 7 GmbH, Stuttgart

6 % Schuldverschreibungen 2013/2017

Volumen	bis zu EUR 30 Mio. plus EUR 5 Mio.
Stückelung	EUR 1.000
Laufzeit	3.7.2013 bis 3.7.2017
WKN/ISIN	A1TNGG/DE000A1TNGG3
Handel	Bondm, Börse Stuttgart

CLOUD № 7

Cloud № 7 GmbH

Stuttgart, Bundesrepublik Deutschland

Emission

von bis zu € 30.000.000,00 zuzüglich € 5.000.000,00

6 % Schuldverschreibungen 2013/2017

mit einer Laufzeit vom 03.07.2013 bis 03.07.2017

Die Schuldverschreibungen werden im Nennbetrag von je € 1.000,00 begeben.

Die 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und über einen Treuhänder dinglich und schuldrechtlich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin. Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse sowie die zeitgleiche Aufnahme in das Handelssegment Bondm wurde beantragt

vom **10.06.2013**

International Securities Identification Number (ISIN): DE000A1TNGG 3

Wertpapierkennnummer (WKN): A1TNGG

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 Wertpapieraufsichtsbehörde (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.cloudno7-anleihe.de>) der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse (www.boerse-stuttgart.de) 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 Registrierungsspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist.

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	5
A Einleitung und Warnhinweise	5
B Emittent.....	6
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.....	29
III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	32
Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts.....	32
Gegenstand des Prospekts.....	32
Zukunftsgerichtete Aussagen	33
Informationen von Seiten Dritter	34
Links	34
Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre	34
Einsehbare Dokumente	35
IV. VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES	37
V. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN	38
1. Allgemeine Informationen über die Cloud № 7 GmbH	38
a. <i>Name, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin, Satzung</i>	38
b. <i>Unternehmensgegenstand</i>	39
c. <i>Geschäftsjahr</i>	39
d. <i>Stammkapital</i>	39
e. <i>Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur</i>	39
2. Überblick über die Geschäftstätigkeit	40
a. <i>Überblick</i>	40
b. <i>Projektbeschreibung</i>	42
<i>Hotelpachtvertrag mit Steigenberger Hotels AG</i>	43
<i>Businessappartements</i>	44
<i>Wohnen</i>	44
<i>Businessappartements und Wohnen – besondere Ausstattungsmerkmale</i>	45
c. <i>Stand der Entwicklung</i>	45
d. <i>Weitere Umsetzung des Projekts</i>	46
e. <i>Finanzierungs- und Sicherheitenstruktur</i>	48
f. <i>Immobilien Gutachten</i>	50
3. Standorte	50
4. Marktumfeld	50
5. Investitionen.....	54
6. Mitarbeiter	54
7. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane.....	54
a. <i>Potenzielle Interessenskonflikte</i>	54
b. <i>Gesellschafterversammlung</i>	55
8. Praktiken der Geschäftsführung	55
a. <i>Geschäftsführung</i>	55
b. <i>Corporate Governance und Risikomanagement</i>	55
9. Wesentliche Gesellschafter	55
10. Wesentliche Verträge	55
a. <i>Aufhebung der stillen Beteiligung</i>	55
b. <i>Finanzierungsverträge</i>	56

Finanzierungsverträge Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG.....	56
Weitere Finanzierungen durch Mezzanine oder Gesellschafter	56
Gesellschafterdarlehen	56
c. Vereinbarung zur Bauentwicklung	56
Nachbarschaftsverträge	56
Städtebaulicher Vertrag und öffentlich-rechtliche Vereinbarungen.....	56
Bau- und Werkverträge	57
d. Hotelpachtvertrag.....	57
e. Verträge mit Projektpartnern	58
f. Vertrieb für den Verkauf der Businessappartements und Wohnungen	58
g. Dienstleistungen mit der Schwäbische Wohnungs Gruppe.....	58
h. Treuhandvertrag.....	58
11. Markenrecht	59
12. Rechtsstreitigkeiten.....	59
13. Jüngste Entwicklung und Trends	59
VI. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN / RATING	60
1. Ausgewählte Finanzinformationen	60
2. Abschlussprüfer	61
3. Rating.....	61
4. Veränderungen in der Handelsposition	62
VII. ANLEIHEBEDINGUNGEN	63
VIII. BESTEUERUNG	73
1. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland	73
2. Besteuerung in der Republik Österreich.....	74
3. Besteuerung der Anleihegläubiger im Großherzogtum Luxemburg.....	76
4. EU-Zinsrichtlinie.....	77
IX. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE ANLEIHE	78
1. Wertpapierkennnummer, International Securities Identification Number	78
2. Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere	78
3. Bedingungen des Angebots.....	78
a. Das Angebot	78
b. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität... ..	79
c. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Emittentin.....	79
d. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über den Öffentlichen Abverkauf....	79
e. Zeichnungsanträge der Privatplatzierung	79
f. Frist des öffentlichen Angebots.....	79
g. Zuteilung.....	80
h. Ausgabebetrag.....	80
i. Zahlung Ausgabebetrag.....	81
j. Begebung, Übernahme, Ergebnis des Angebots	81
k. Zeitplan.....	82
l. Kosten im Zusammenhang mit dem Angebot.....	82
m. Rendite	82
n. Stabilisierungsmaßnahmen.....	82
o. Angebots- und Verkaufsbeschränkungen.....	83
4. Einbeziehung in den Handel.....	83
5. Verbriefung	83
6. Clearing und Abwicklung	83
7. Zahlstelle.....	83
8. Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen	83
X. TREUHANDVERTRAG.....	T - 1
XI. ZUSAMMENFASSUNG IMMOBILIENGUTACHTEN.....	I – 1

XII. FINANZINFORMATIONEN.....	F - 1
GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS DER CLOUD N° 7 GMBH (VORMALS: BAUFELD 7 GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH) FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2012 ENDENDE GESCHÄFTSJAHR.....	F-3.1
Bilanz	F-3.1 - Seite 1
Gewinn-und Verlustrechnung	F-3.1 - Seite 2
Anhang	F-3.1 - Seite 3 - 6
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-3.1 - Seite 7 - 8
GEPRÜFTER JAHRESABSCHLUSS DER CLOUD N° 7 GMBH (VORMALS: BAUFELD 7 GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT MBH) FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2011 ENDENDE GESCHÄFTSJAHR.....	F-3.2
Bilanz	F-3.2 - Seite 1
Gewinn-und Verlustrechnung	F-3.2 - Seite 2
Anhang	F-3.2 - Seite 3 - 6
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-3.2 - Seite 7 - 8
GEPRÜFTE KAPITALFLUSSRECHNUNG DER CLOUD N° 7 GMBH (VORMALS: BAUFELD 7 GRUND-STÜCKSGESELLSCHAFT MBH) FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2012 ENDENDE GESCHÄFTSJAHR	F-3.3
Kapitalflussrechnung für 2012	F-3.3 - Seite 1
Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers.....	F-3.3 - Seite 2 - 3
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.</p> <p>Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzen 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 Cloud № 7 GmbH (die „Emittentin“, „Cloud № 7“ oder die „Gesellschaft“) hat ausschließlich der Donner & Reuschel AG, Ballindamm 27, 20095 Hamburg („Donner & Reuschel“) und der equinet Bank AG, Gräfstraße 97, 60487 Frankfurt am Main („equinet Bank“) die ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und Österreich ab Veröffentlichung des Prospekts und Donner & Reuschel bis zum 30.07.2013 und equinet Bank bis zum 30.09.2013 erteilt und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung während dieser Fristen oder endgültigen Platzierung der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 übernimmt.</p> <p>Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.</p> <p>Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (http://www.cloudno7-anleihe.de) bekannt machen.</p> <p>Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.</p> <p>Darüber hinaus wird die Emittentin erforderlichenfalls der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse und weiteren Börsen alle notwendigen Zustimmungen zur Verwendung dieses Prospekts erteilen. Die Baden-Württembergischen Wertpapierbörse sowie ggf. die weiteren Börsen werden jedoch keine Platzierung der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 durchführen.</p>

B Emittent

B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin	Cloud № 7 GmbH
B.2	Sitz / Rechtsform / geltendes Recht / Land der Gründung der Emittentin	Die Emittentin hat ihren Sitz in Stuttgart und ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Die Emittentin wurde in Deutschland errichtet und auf sie ist das deutsche Recht anwendbar.
B.4b	Alle bereits bekannten Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken	Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt für hochwertige Businessappartements und Wohnungen sowie internationale 4 bis 5 Sterne-Hotels im Zentrum von 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 Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 im entstehenden Europaviertel am Stuttgarter Hauptbahnhof geht die Emittentin von einer guten Nachfrage trotz des beabsichtigten höheren Preissegments aus. Die Konzeption Hotel/Wohnen unter einem Dach schafft nach Ansicht der Emittentin gegenseitige positive Synergien und stellt in Stuttgart derzeit ein Alleinstellungsmerkmal dar.
B.5	Beschreibung der Gruppe und Stellung der Emittentin Innerhalb der Gruppe	<p>Die Emittentin gehört zur Schwäbischen Wohnungs AG, die wiederum Teil der Unternehmensgruppe Dr. Aldinger & Fischer ist. Diese bündelt ihre bundesweiten Aktivitäten in zwei Hauptgesellschaften. Ihre jeweiligen Projekte führt die Schwäbische Wohnungs AG in Projektgesellschaften mit dem Ziel der Haftungsabschirmung aber auch der leichteren Übertragbarkeit aus. Dementsprechend wurde für das Projekt Cloud № 7 die Emittentin gegründet.</p> <p>Die Emittentin nimmt dabei Dienstleistungen der anderen Gesellschaften der Schwäbische Wohnungs AG in Anspruch, u.a. Personal, Controlling, Finanzen und auch technische Dienstleistungen. Die Struktur der Gruppe Schwäbische Wohnungs AG und die Stellung der Emittentin ist dabei wie folgt:</p>

B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Entfällt, da keine Gewinnprognose aufgenommen wird.																																				
B.10	Beschränkungen in Bestätigungsvermerken	Entfällt, da keine Einschränkung erteilt wurde. Es erfolgte ein ergänzender Hinweis zur Vermeidung der bilanziellen Überschuldung insbesondere durch einen vorliegenden Verbindlichkeiten-Rangrücktritt sowie zur für die weitere Entwicklung der Gesellschaft aus Liquiditätsgründen notwendigen weiteren erheblichen Fremdkapitalaufnahme während der Projektphase versehen																																				
B.12	Ausgewählte historische Finanzinformationen	<p>Soweit nicht anders angegeben, sind die Finanzinformationen für die Cloud № 7 GmbH 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 Cloud № 7 GmbH. Für den 31.12.2012 bzw. 31.12.2011 sind sie den geprüften, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellten Jahresabschlüssen zum 31.12.2011 und zum 31.12.2012 entnommen worden.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Alle Angaben nach HGB (in T€)</th> <th>31.12.2012</th> <th>31.12.2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bilanz</td> <td>(geprüft)</td> <td>(geprüft)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">A. Anlagevermögen</td> </tr> <tr> <td><i>(2012: Umgliederung des Grundstücks und der geleisteten Anzahlungen ins Umlaufvermögen aufgrund geänderter Verwertungsabsicht)</i></td> <td>31</td> <td>11.818</td> </tr> <tr> <td>B. Umlaufvermögen</td> <td>13.386</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</td> <td>2.280</td> <td>1.913</td> </tr> <tr> <td>= Aktiva</td> <td>15.697</td> <td>13.792</td> </tr> <tr> <td colspan="3">B. Eigenkapital</td> </tr> <tr> <td>A. Eigenkapital</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>B. Rückstellungen</td> <td>19</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>C. Verbindlichkeiten</td> <td>15.678</td> <td>13.782</td> </tr> <tr> <td>= Passiva</td> <td>15.697</td> <td>13.792</td> </tr> </tbody> </table>	Alle Angaben nach HGB (in T€)	31.12.2012	31.12.2011	Bilanz	(geprüft)	(geprüft)	A. Anlagevermögen			<i>(2012: Umgliederung des Grundstücks und der geleisteten Anzahlungen ins Umlaufvermögen aufgrund geänderter Verwertungsabsicht)</i>	31	11.818	B. Umlaufvermögen	13.386	61	C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	2.280	1.913	= Aktiva	15.697	13.792	B. Eigenkapital			A. Eigenkapital	0	0	B. Rückstellungen	19	10	C. Verbindlichkeiten	15.678	13.782	= Passiva	15.697	13.792
Alle Angaben nach HGB (in T€)	31.12.2012	31.12.2011																																				
Bilanz	(geprüft)	(geprüft)																																				
A. Anlagevermögen																																						
<i>(2012: Umgliederung des Grundstücks und der geleisteten Anzahlungen ins Umlaufvermögen aufgrund geänderter Verwertungsabsicht)</i>	31	11.818																																				
B. Umlaufvermögen	13.386	61																																				
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	2.280	1.913																																				
= Aktiva	15.697	13.792																																				
B. Eigenkapital																																						
A. Eigenkapital	0	0																																				
B. Rückstellungen	19	10																																				
C. Verbindlichkeiten	15.678	13.782																																				
= Passiva	15.697	13.792																																				

Alle Angaben nach HGB (in T€)	2012	2011
Gewinn- und Verlustrechnung	(geprüft)	(geprüft)
1. Rohergebnis <i>(2011: inkl. Sondereffekt aus Gesellschafter-Forderungsverzicht i.H.v. T€ 1.268)</i>	172	1.555
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-136	-85
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-370	-438
4. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-334	1.032
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-5
6. Sonstige Steuern	-33	-33
7. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-367	994

Es folgen weitere Finanzinformationen über die Cloud N° 7 GmbH. Für den 31.12.2012 bzw. 31.12.2011 sind diese als gesonderte Finanzaufstellung nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs von der Gesellschaft aufgestellt und durch den Abschlussprüfer ergänzend geprüft und mit einem Prüfungsvermerk versehen worden.

Ergänzende Finanzinformationen (in T€)	2012	2011
Kapitalflussrechnung	(geprüft)	(geprüft)
Cash Flow	-60	-9
- aus operativer Geschäftstätigkeit	-981	33
<i>hiervon: aus laufender Geschäftstätigkeit</i>	32	103
<i>hiervon: im Zusammenhang mit der Bautätigkeit</i>	-1.013	-70
- aus der Investitionstätigkeit	-30	0
- aus der Finanzierungstätigkeit	951	-42

Seit dem Datum des geprüften Jahresabschlusses zum 31.12.2012 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin ergeben.

Seit dem 31.12.2012 bis zum Datum dieses Prospekts sind keine wesentlichen

		Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Cloud № 7 eingetreten.
B.13	Für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevante Ereignisse aus der jüngsten Zeit	<p>Die Emittentin hat mit notarieller Urkunde 1112/2007/N am 20.11.2007 einen Kaufvertrag über den Erwerb des Grundbesitzes Flurstück 9080/4 Heilbronner Straße/Wolframstraße in Stuttgart zu einem Kaufpreis von € 10,6 Mio. geschlossen. Das Eigentum ging am 18.12.2007 auf die Emittentin über.</p> <p>Für den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 liegt ein weitgehend abgeschlossener Architektenentwurf vor. Auf dieser Basis hat die Emittentin am 29.01.2013 einen Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Die Emittentin geht davon aus, dass die Baugenehmigung im August 2013 erteilt werden wird. Die Emittentin beabsichtigt einen Baubeginn im Sommer 2013 und plant die Fertigstellung für Frühjahr 2016.</p> <p>Die Emittentin hat am 13.05.2013 einen Pachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG über 20 Jahre mit zwei Verlängerungsoption für jeweils 5 Jahre abgeschlossen.</p>
B.14	Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe	Die Cloud № 7 GmbH gehört zur Gruppe der Schwäbische Wohnungs AG, siehe oben B5, und es bestehen damit Abhängigkeiten. Die Emittentin nimmt von den anderen Gesellschaften der Gruppe der Schwäbische Wohnungs AG Dienstleistungen insbesondere in den Bereichen Personal, Finanzen, Controlling und auch technische Dienstleistungen in Anspruch.
B.15	Beschreibung der Haupttätigkeit des Emittenten.	<p>Haupttätigkeit der Cloud № 7 GmbH ist es, an der Ecke Wolframstraße/Heilbronner Straße auf dem Baufeld 7 des Europaviertels am Stuttgarter Hauptbahnhof ein 18-geschossiges Hochhaus (zuzüglich Erdgeschoß) für Hotel, Wohnungen und gewerbliche Nutzung mit 4 Untergeschossen mit dem Namen Cloud № 7 (der „Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7“) zu errichten. Produkt und Dienstleistung der Emittentin ist dabei, für die Errichtung des Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 zu sorgen und diesen anschließend aufgeteilt zu verkaufen. Die Fertigstellung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 ist derzeit für Frühjahr 2016 geplant.</p> <p>Die Emittentin konnte als Pächterin für das Hotel die Steigenberger Hotels AG gewinnen, die ein internationales 4 bis 5 Sterne-Hotel im Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 betreiben soll. Die Laufzeit des Pachtvertrages beträgt 20 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen für jeweils 5 Jahre.</p> <p>Die verschiedenen Nutzungsarten des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 sollen es ermöglichen, Synergieeffekte zu erzielen, um damit hohen Ansprüchen der Nutzer gerecht zu werden.</p> <p>Der Wohn- und Hotelturm wird ca. 61 Höhenmeter hoch, verteilt auf 18 Stockwerke (zuzüglich Erdgeschoß), werden. Er soll nach derzeitigen Planungen der Emittentin ein internationales 4 bis 5 Sterne Hotel mit ca. 170 Zimmern, davon 154 Standard Gästezimmer, 3 Behindertenzimmer, 3 Suiten und 10 Junior Suiten, sowie 5 Long Stay Apartments und ca. 28 Luxuswohnungen und ca. 25 Businessappartements mit hotelartigem Serviceangebot enthalten. Dabei ist es im Rahmen der Planungsgrenzen möglich, auf Kundenwünsche einzugehen, Wohnungen zusammenzulegen und die finale Größe und Ausstattung der einzelnen Wohnungen und Businessappartements mit den künftigen Erwerbern abzustimmen und damit die Anzahl der Wohnungen und Buinessappartements zu modifizieren. Ein Teil des Gebäudes kann eventuell auch gewerblich für Büroräumlichkeiten genutzt werden. Die Emittentin rechnet derzeit mit Kosten für die Errichtung des Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 in Höhe von ca. € 76 bis 80 Mio. bei zeitnahe Beginn der Arbeiten und planmäßiger Fertigstellung.</p> <p>Die Emittentin geht dabei davon aus, dass aufgrund der wenigen Hochhäuser mit dieser Höhe in Stuttgart die Wohnungen und Businessappartements einen der</p>

		<p>herrlichsten Blicke über Stuttgart gewähren und damit mindestens genauso attraktiv wie die in Stuttgart begehrten Halbhöhenlagen sein werden. Zudem sticht die Emittentin aus ihrer Sicht mit dem derzeit geplanten, hotelartigen Serviceangebot aus dem Markt hervor.</p> <p>Die Emittentin beabsichtigt, ein erstklassiges bei Planung zeitgerecht modernes Gebäude mit nach Einschätzung der Emittentin hochwertigem Komfort und Atmosphäre zu errichten. Das Hotel soll nach derzeitigen Planungen über 2 Restaurants verfügen, eines mit Außenbereich zur Gasse im Europaviertel und eines in der 6. Etage mit einem nach Ansicht der Emittentin schönen Blick über die Stadt.</p> <p>Alleiniger Geschäftsführer der Cloud № 7 GmbH ist Herr Tobias Fischer.</p>
B.16	Die Emittentin betreffende Beteiligungen und Beherrschungsverhältnisse	<p>Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 25.000 und ist eingeteilt in 3 Geschäftsanteile, jeweils einen à € 12.500, € 11.000 und € 1.500. Die Geschäftsanteile à € 12.500 und € 11.000 werden von der Schwäbischen Wohnungs AG gehalten und der verbleibende Geschäftsanteil à € 1.500 von Frau Christine Fischer. Alleiniger Aktionär der Schwäbischen Wohnungs AG ist die Dr. Aldinger & Fischer Beteiligungs GmbH, deren Gesellschafter wiederum Herr Tobias Fischer und Herr Dr. Henrik Aldinger sind.</p>
B.17	Ratings	<p>Die 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 der Cloud № 7 GmbH wurden am 27.05.2013 von der Creditreform Rating AG mit dem Anleiherating „BBB“ bewertet.</p>

C Wertpapiere

C.1	Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere	<p>Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen mit der Wertpapierkennnummer (WKN) A1TNGG.</p>
C.2	Währung der Wertpapieremission	<p>Die Emission erfolgt in €.</p>
C.5	Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit	<p>Entfällt, da die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt.</p>
C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte einschließlich der Rangordnung sowie Beschränkungen dieser Rechte	<p>Die 6% Schuldverschreibungen 2013/2017 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 Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.</p> <p>Die Parteien beabsichtigten, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus den 6% Schuldverschreibungen 2013/2017 durch folgende Maßnahmen, wie näher im Treuhandvertrag vom 06.06.2013 (der „Treuhandvertrag“), wobei Treuhänder bei Emission die RB Treuhand GmbH ist, und den Anleihebedingungen vereinbart, zu sichern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Erlöse aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 sollen nach Abzug der Kosten der Zahlstelle auf Konten der Emittentin, die zugunsten des

		<p>Treuhänders verpfändet sind, eingezahlt werden (Erlöskonten). Einnahmen aufgrund des vollständigen oder teilweisen Verkaufs und/oder der Verpachtung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 sowie aus weiteren Finanzierungen, mit Ausnahme von Gesellschafterfinanzierungen, im Zusammenhang mit der Errichtung und Entwicklung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 sollen – soweit nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (die „MaBV“) zulässig – bis zur Fertigstellung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 grundsätzlich auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind, (Erlöskonten) und nach Fertigstellung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 grundsätzlich auf sogenannte Treuhandkonten des Treuhänders (Thesaurierungskonten) eingezahlt werden. Die Mittel dürfen nur nach Freigabe durch den Treuhänder entsprechend dem Treuhandvertrag verwendet werden. Der Treuhänder nimmt dabei nur eine formale und keine inhaltliche, sachliche Prüfung vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder wie im Treuhandvertrag näher definiert eine Buchgrundschuld in Höhe von € 40.000.000,00 (die „Grundschuld“) dem Grundstück Wolframstraße/Ecke Heilbronner Straße, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Stuttgart, Grundbuchamt Stuttgart Nr. 96629, Gemarkung Karte NO 2709, Flurstück 9080/4 (1950 m²) (das „Sicherungsgrundstück“) im Rang in Abt. III des Grundbuchs nach der Grundschuld in Höhe von € 9.000.000,00 zu Gunsten der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG einräumen. Der erste Rang in Abteilung III des Grundbuchs wird erreicht, wenn das Darlehen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank vollständig zurückgeführt ist und die eingetragene Grundschuld über € 9.000.000,00 gelöscht wird. - Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Verpachtung des Hotels des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 aus dem Pachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG vom 13.05.2013 zur Sicherheit abtreten (Pachtansprüche). <p>Die Grundschuld und Pachtansprüche, die Pfandrechte an den Erlöskonten und die Sicherungsrechte an den Thesaurierungskonten werden zugunsten der Anleihegläubiger der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 durch den Treuhänder dabei entsprechend den Regelungen des Treuhandvertrages verwaltet und bei Bedarf verwertet.</p> <p>Es bestehen keine Beschränkungen der Rechte aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017.</p>
C.9	Zinsen, Fälligkeit, Rendite, Vertreter der Anleihegläubiger	<p>Siehe C.8. Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag vom 03.07.2013 (einschließlich) bis zum 03.07.2017 (ausschließlich) verzinst und sind jährlich nachträglich am 03.07. eines jeden Jahres zahlbar.</p> <p>Grundsätzlich werden die Schuldverschreibungen am 03.07.2017 zu 100 % des Nennbetrages von € 1.000 je Schuldverschreibung zurückgezahlt, soweit sie nicht zuvor zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden. Die Anleger sind bei Vorliegen bestimmter Gründe wie z.B. Insolvenz, Liquidation wie näher in den Anleihebedingungen definiert, berechtigt, die Schuldverschreibungen zu kündigen.</p> <p>Weiterhin ist die Emittentin berechtigt, die 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 vorzeitig zum 03.01.2016, 03.07.2016, 03.01.2017 ganz oder teilweise wie näher in den Anleihebedingungen geregelt, zu kündigen. Die vorzeitige Kündigung kann auch mehrmals ausgeübt werden.</p> <p>Die Emittentin hat sich unbedingt und unwiderruflich verpflichtet, die Forderungen aus Rückzahlungen im Sinne der §§ 3, 4 der Anleihebedingungen oder Verpflichtungen zur Zahlung von Zinsen nach §§ 2, 3 der Anleihebedingungen, bei Fälligkeit in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland auf ein Eigenkonto der Emittentin oder des Treuhänders bei der Zahlstelle zu zahlen bzw. zahlen zu lassen. Fallen der Fälligkeitstag oder der</p>

		<p>Zinszahltag (wie jeweils in den Anleihebedingungen definiert) auf einen Tag, der kein Zahltag ist, dann hat der Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Zahltag. 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.</p> <p>Die jährliche Rendite der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit beträgt 6 %.</p> <p>In den Anleihebedingungen ist kein gemeinsamer Vertreter der Gläubiger benannt.</p>
C.10	Derivative Komponente Der Zinszahlung	Siehe C.9. Entfällt, da die 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 keine derivative Komponente haben.
C.11	Zulassung zum Handel an einem regulierten Markt	Entfällt. Der Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse und das Handelssegment Bondm, in den die 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 voraussichtlich am 03.07.2013 einbezogen werden sollen, ist kein regulierter Markt im Sinne der Richtlinie 2004/39/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21.04.2004 über Märkte in Finanzinstrumenten. Eine Zulassung der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 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 Cloud № 7 GmbH ist allgemeinen operativen Risiken ausgesetzt. Die Errichtung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 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, was sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnte.
		Bei der Cloud № 7 Gruppe bestehen Finanzierungsrisiken. Die Errichtung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 soll im Wesentlichen durch die Erlöse aus der 6 % Schuldverschreibung 2013/2017 und dem Abverkauf von Businessappartements und Wohnungen finanziert werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über ausreichende Liquidität und/oder Finanzmittel für die Fertigstellung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 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 % Schuldverschreibungen 2013/2017 zu bedienen oder insolvent werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin insolvent wird und/oder die Forderungen aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 nicht bedienen kann. 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.

	<p>Die Kosten für die Entwicklung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 könnten höher sein. Unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse aber auch eigene fehlerhafte Projektplanungen auf Seiten der Emittentin könnten die Kosten erhöhen. Gegenansprüche gegen Vertragspartner könnten aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzbar sein, so dass die Emittentin Kosten z.B. für Mängelbeseitigungen und/oder Verzögerungen selbst zu tragen hat. Des Weiteren könnten Kostensteigerungen aufgrund von längeren Bauzeiten Umweltschäden, wegen geänderter Rechtslage und/oder steuerlichen Rahmenbedingungen oder wegen der Nichterteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen eintreten. Zudem drohen bei Bauverzögerungen Schadensersatzforderungen der Erwerber von Wohnungen oder des Hotels bzw. des Hotelpächters. Auch kann eine falsche Kostenkalkulation der Emittentin ein Grund für eine Kostensteigerung sein. Diese Risiken könnten sich negativ auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Emittentin auswirken.</p>
	<p>Aufnahme von weiterem Fremdkapital. Die Emittentin könnte weitere Fremdfinanzierungen in Anspruch nehmen und daher mit den Anleihegläubigern gleichrangige Verpflichtungen eingehen. Der eventuelle Erlös aus Sicherheiten könnte, insbesondere wenn der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 noch nicht fertig gestellt ist, nicht zu einer vollständigen Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger auf Zinsen und Rückzahlung führen.</p>
	<p>Es könnte zu Verzögerungen und Mehrkosten aufgrund von Einschränkungen auf der Baustelle kommen. Sofern die Emittentin infolge der anderen Bauvorhaben im Europaviertel und/oder der Sperrung der Wolframstraße bei den Arbeiten beeinträchtigt wird, könnte dies zu zeitlichen Verzögerungen und/oder Mehrkosten führen.</p>
	<p>Es könnten Änderungen erforderlich sein. Es besteht das Risiko, dass Änderungen erforderlich sind, insbesondere wenn die Produkte auf dem Markt nicht angenommen werden und/oder aufgrund der Voraussetzungen an öffentlich-rechtliche Genehmigungen. Dies kann zu Mehrkosten aber auch Imageschäden führen, die den Verkauf und die Verpachtung beeinträchtigen. Diese Risiken könnten sich negativ auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der Emittentin auswirken.</p>
	<p>Sicherheiten für Dritte aus dem Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7. Im Fall der Verwertung von Sicherheiten, die als Sicherheiten für die Forderungen der Anleihegläubiger aufgrund der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 gewährt wurden, könnten die Erlöse dann nicht ausreichen, um die Forderungen der Anleihegläubiger vollständig zu erfüllen.</p>
	<p>Technische Risiken insbesondere beim Hochhaus. Sofern die Emittentin und die von ihr einbezogenen Dienstleister die besonderen Anforderungen an Hochhäuser insbesondere hinsichtlich Statik, Klimatechnik und Brandschutz 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.</p>
	<p>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.</p>
	<p>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.</p>

		<p>Erteilung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Beschränkungen. Es besteht das Risiko, dass die öffentlich-rechtliche Genehmigungen und insbesondere Baugenehmigungen nicht wie beantragt oder nur mit Auflagen und Nebenbestimmungen rechtsbeständig erteilt werden, mit der Folge, dass der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 nicht wie geplant realisiert werden kann. In diesem Fall besteht das Risiko höherer Kosten, geringerer Einnahmen aus dem Verkauf und zeitlichen Verzögerungen.</p> <p>Zudem 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.</p> <p>Ebenso bestehen 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.</p>
		<p>Das regulatorische Umfeld könnte sich verändern. Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Gebäudekomplexes Cloud № 7 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.</p>
		<p>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. Dies könnte sich dabei negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Cloud № 7 GmbH auswirken.</p>
		<p>Risiken im Zusammenhang mit Gewährleistungen aus dem Abverkauf von Teilen des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7. Beim Verkauf bzw. Verpachtung der Businessappartements, Wohnungen und des Hotels könnten Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden, ohne dass die Emittentin Regressansprüche gegen Dritte durchsetzen kann. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.</p>
		<p>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 und der Gruppe auswirken.</p>
		<p>Risiken hinsichtlich des Verkaufs des Hotels, der Businessappartements und Wohnungen und/oder einer Refinanzierung. Der Verkauf des Hotel- und Wohnungskomplexes Cloud № 7 oder die Refinanzierung der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 könnte schwieriger sein, als erwartet. Dies könnte die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den 6% Schuldverschreibungen 2013/2017 beeinträchtigen und es besteht das Risiko einer verspäteten Zahlung oder sogar eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen.</p>
		<p>Fehlerhafte Immobilienbewertung. Es ist nicht auszuschließen, dass dem Bewertungsgutachten 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).</p>
		<p>Risiken im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb. Es besteht das Risiko, dass aufgrund des Hotelpachtvertrages nicht die feste Mindestpacht, sondern eine geringere variable Umsatzpacht erzielt werden kann. Sofern in diesem Fall eventuelle</p>

		Kündigungsrechte von der Emittentin ausgeübt werden, besteht das Risiko, dass kein neuer Pächter oder nur mit zeitlichen Verzögerungen gefunden werden kann und/oder dies mit schlechteren Konditionen und/oder Mehraufwand verbunden ist. Zudem könnten Zahlungen des Pächters teilweise oder ganz ausbleiben. Dies könnte sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Cloud № 7 GmbH auswirken und zu einem teilweisen oder kompletten Ausfall der Forderungen der Anleihegläubiger führen.
		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.
		Das Risikomanagementsystem der Cloud № 7 GmbH 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. Dies könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.
		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 Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 nicht, erst später und/oder zu höheren Kosten fertig gestellt werden kann und sogar zur Insolvenz der Emittentin führen.
		Es könnten Umweltrisiken und Altlasten bestehen. Es besteht das Risiko, dass über bereits bekannte Altlasten hinaus, gefährliche Stoffe, Kampfmittel oder Umweltschäden auf dem Grundstück für den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 bestehen. Durch weitere Umweltschäden könnten Schäden insbesondere an angrenzenden Liegenschaften oder der Umwelt verursacht werden. Zudem könnten Wasserhaltungsarbeiten in der Baugrube das Grundwasser gefährden. Würden solche Umweltbeeinträchtigungen oder Schäden ersichtlich, könnte die Emittentin 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 Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 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 % Schuldverschreibungen 2013/2017 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 Hotel und Wohnkomplex Cloud № 7 beeinträchtigt und gefährdet. Sofern externe Berater und/oder auch qualifizierten Fachkräften 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. 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 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 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 Emittentin könnte weitere Fremdfinanzierung aufnehmen. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten (Fremdkapital) erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten.
		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. 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 die 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 Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen. Ein Anleihegläubiger 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.

E Angebot

E.2b	Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse	<p>Der Emissionserlös in Höhe von voraussichtlich netto nach Abzug der Kosten € 28,8 Mio. zuzüglich € 4,8 Mio. soll dazu verwendet werden, um den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 an der Ecke Heilbronner Straße/Wolframstraße in Stuttgart auf dem Baufeld 7 des Europaviertels am Stuttgarter Hauptbahnhof zu errichten.</p> <p>Dabei sollen zunächst Vorfinanzierungen wie folgt zurückgeführt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Betrag in Höhe von € 3,75 Mio. soll dazu verwendet werden, Ansprüche der Gesellschafter der Emittentin per 21.05.2013 zu erfüllen. Dieser könnte insbesondere verwendet werden, um die Vorfinanzierung von Planungsleistungen zu erfüllen und Gesellschafterdarlehen zurückzuführen. Die Schwäbische Wohnungs AG beabsichtigt, die Mittel aus der Rückzahlung des vorgenannten Gesellschafterdarlehens auch dazu zu verwenden, den Kaufpreis an Development 04 GmbH & Co. KG zu zahlen, um deren Ansprüche in Höhe von € 5.250.000 zzgl. Zinsen aus der bereits wirksamen Auflösung der stillen Beteiligung endgültig zu erwerben. - Ein Betrag in Höhe von voraussichtlich € 6,3 Mio. soll genutzt werden, um das Darlehen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG in Höhe von bis zu € 6,3 Mio. zurückzuzahlen. In deren Folge würde die erstrangige Grundschuld über einen Betrag von € 9 Mio. auf dem Grundstück für den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 zugunsten der Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG frei werden und soll anschließend gelöscht werden. - Weiterhin soll ein Betrag in Höhe der Zinsen auf die 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 in Höhe von 6 % von bis zu € 4,2 Mio., die am 03.07.2014 und am 03.07.2015 zu zahlen sind, beim Treuhänder verbleiben. <p>Die weiteren Erlöse in Höhe von bis zu voraussichtlich ca. € 19,35 Mio. sollen dazu verwendet werden, den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 mit einem Hotel sowie ca. 53 Wohnungen, davon ca. 25 Businessappartements zu errichten. Eine detaillierte Aufschlüsselung auf die Gewerke für die Errichtung des Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 ist dabei noch nicht möglich. Der Verwendungszweck umfasst auch Zahlungen an Projektpartner, Auftragnehmer und Gutachter, die Rückführung von Vorfinanzierungskosten, die Pre-Opening-Zahlung an den Hotelpächter, Maklerkosten sowie die Beschaffung der Betriebsausstattung des Hotels (Einrichtungsgegenstände und Inventar).</p>
E.3	Beschreibung der Angebotskonditionen	<p>Die Schuldverschreibungen werden öffentlich angeboten („Öffentliche Angebote“)</p> <ul style="list-style-type: none"> - über die Zeichnungsfunktionalität der EUWAX AG (die „Zeichnungsfunktionalität“). Anleger, die Zeichnungsanträge stellen möchten, müssen über ihre jeweilige Depotbank bindende Zeichnungsanträge für die Schuldverschreibungen stellen - über die Emittentin. Die Anleger können bei der Emittentin unter http://www.cloudno7-anleihe.de dafür Zeichnungsanträge erhalten. Der Zeichnungsantrag muss an die Emittentin per Internet geschickt werden. - über die Annahme von Erwerbsangeboten im Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse nach Aufnahme des Handels der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 nach freiem Ermessen durch die Emittentin über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin („Öffentlicher Abverkauf“). <p>Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen im Öffentlichen Angebot entspricht</p> <p>(i) bis zu deren Einbeziehung zum Handel in den Freiverkehr der Baden-</p>

		<p>Württembergischen Wertpapierbörse 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen; und</p> <p>(ii) nach deren Einbeziehung zum Handel in den Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Öffentlichen Angebot über die Emittentin dem im elektronischen Handelssystem XONTRON ermittelten Schlusskurs am Vortag der Zeichnung durch den Anleger (der „Börsenpreis“) zuzüglich Stückzinsen. - im Öffentlichen Abverkauf dem im elektronischen Handelssystem XONTRON ermittelten jeweils auf das Verkaufsgeschäft anwendbaren Kurs zuzüglich Stückzinsen. <p>Der Ausgabebetrag ist bei einer Zeichnung über die Zeichnungsfunktionalität nach Zuteilung Zug um Zug gegen Lieferung der Schuldverschreibungen zu zahlen, bei einer Zeichnung bei der Emittentin 5 Bankarbeitstage nach Zeichnung.</p> <p>Die Fristen der Öffentlichen Angebote betragen grundsätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - über die Zeichnungsfunktionalität vom 20.06.2013 bis 01.07.2013 - über die Emittentin vom 20.06.2013 bis 31.05.2014 (Angebotsfrist Emittentin) - mittels des Öffentlichen Abverkaufs von der Aufnahme des Handels an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse bis zum 31.05.2014. <p>Die Emittentin ist berechtigt, die vorgenannten Angebotsfristen abzukürzen.</p> <p>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.</p> <p>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 im Wesentlichen entsprechend den Konditionen der Öffentlichen Angebote abzugeben.</p> <p>Die Zuteilung erfolgt wie folgt: Solange Zeichnungsanträge bis zu einem Gesamtbetrag von € 30 Mio. vorliegen, werden die dem jeweiligen Börsentag zuzurechnenden Zeichnungsanträge jeweils vollständig zugeteilt. Sobald Zeichnungsanträge über einem Gesamtbetrag von € 30 Mio. vorliegen (die „Überzeichnung“), ist die Emittentin berechtigt, aber nicht verpflichtet Zeichnungsanträge bis zu einem Gesamtbetrag von € 35 Mio. nach ihrem freien Ermessen anzunehmen, zu kürzen und zurückzuweisen. 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>Die Emittentin behält sich vor, am Ende des ersten Tages der Emission über die Zeichnungsfunktionalität die Emission abzurechnen, wenn absehbar ist, dass bis zum Tage der Schließung des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität nicht mindestens € 25 Mio. gezeichnet werden. Sofern bis zum Tage der Schließung des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität nicht mindestens € 25 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>Ab Aufnahme des Handels ist die Emittentin nicht verpflichtet, Zeichnungsanträge anzunehmen und zuzuteilen.</p> <p>Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine</p>
--	--	---

		Vollplatzierung erreicht werden kann.
E.4	Für die Emission wesentliche Interessen, einschließlich Interessenkonflikte	<p>Die Berater für die Emission der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 und Finanzintermediäre, die EUWAX, die Baden-Württembergische Wertpapierbörse sowie die Zahlstelle und weitere Berater haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung (vgl. Emissionskosten) abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.</p> <p>An dem Angebot ist Herr Tobias Fischer als Geschäftsführer der Emittentin beteiligt. Herr Fischer und Herr Dr. Aldinger sind über die Schwäbische Wohnungs AG und die Dr. Aldinger & Fischer Beteiligungs GmbH maßgeblich an der Emittentin beteiligt und haben ein Interesse am Erfolg der Emission.</p> <p>Zwischen der Schwäbischen Wohnungs AG und der Emittentin bestehen Leistungsbeziehungen. Auf Grund dieser Leistungsbeziehungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, insbesondere bei der (wirtschaftlichen) Vertragsausgestaltung, Leistungserbringung- und Abrechnung und bzgl. möglicher Leistungsfristen. Es bestehen darüber hinaus keine weiteren vertraglichen Verpflichtungen, die für die Interessenkonflikte wesentlich sind. Neben den zuvor dargestellten Verbindungen bestehen für den Geschäftsführer der Emittentin im Hinblick auf seine privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen keine potentiellen Interessenskonflikte in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der Emittentin.</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 Cloud № 7 GmbH ist allgemeinen operativen Risiken ausgesetzt.

Die Cloud № 7 GmbH beabsichtigt, auf dem Baufeld 7 im so genannten Europaviertel am Stuttgarter Hauptbahnhof an der Ecke Heilbronner Straße/Wolframstraße ein bis zu 18-geschossiges Hochhaus (zuzüglich Erdgeschoß) für Hotel, Wohnen und gewerbliche Nutzung mit bis zu 4 Untergeschossen mit dem Namen Cloud № 7 zu errichten. Die Errichtung dieses Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 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 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 Cloud № 7 Gruppe bestehen Finanzierungsrisiken.

Die Errichtung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 soll im Wesentlichen durch die Erlöse aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 und dem Abverkauf von Businessappartements und Wohnungen finanziert werden. Die Erlöse aus dem Abverkauf werden dabei weitgehend erst nach Erfüllung der Voraussetzungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) ausgezahlt werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin aufgrund der Erlöse aus der Emission der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017, den erfolgten Abverkäufen und daraus resultierenden Zahlungen entsprechend der MaBV nicht über ausreichende Liquidität und/oder Finanzmittel für die fertige Errichtung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 verfügt.

Es besteht zudem das Risiko, dass die Emittentin weitere oder alternative Finanzierungen insbesondere aufgrund fehlender Liquidität und/oder Abverkäufen und/oder Mehrkosten benötigt, um den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 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 % Schuldverschreibungen 2013/2017 haben.

Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen, um die Verbindlichkeiten aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 zu bedienen oder insolvent werden

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin insolvent wird und/oder die Forderungen aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 nicht bedienen kann. Dies kann insbesondere eintreten, wenn die Kosten für die Errichtung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 einschließlich Gewährleistungsansprüchen höher sind als erwartet, kalkulierte Finanzierungspuffer überschritten werden und/oder erwartete Erlöse aus dem Verkauf und/oder der Verpachtung nicht, nicht in geplanter Höhe oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erzielt werden können. Dies kann ebenfalls der Fall sein, wenn das Hotel nicht oder nicht zu den erwarteten Erlösen verkauft werden kann oder die Mittel der 6% Schuldverschreibungen 2013/2017 nicht zum geplanten Zeitpunkt refinanziert 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 das Risiko, ihre Zahlungen auf Zinsen und die Rückzahlung später, nur teilweise oder gar nicht zu erhalten.

Die Kosten für die Entwicklung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 könnten höher sein.

Unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse aber auch eigene fehlerhafte Projektplanung auf Seiten der Emittentin könnten die Kosten für die Errichtung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 erhöhen. Diese Kosten sind für die Emittentin unter Umständen nicht kalkulierbar.

Höhere Kosten können 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 Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 selbst zu tragen hat.

Des Weiteren könnten Kostensteigerungen aufgrund von Umweltschäden, wegen geänderter Rechtslage und/oder steuerlichen Rahmenbedingungen 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 oder geringeren Einnahmen bei der Verpachtung und/oder dem Verkauf niederschlagen.

Sofern es zu Verzögerungen bei einzelnen Bauabschnitten kommt, könnte dies weitreichende Folgewirkungen auf das gesamte Projekt haben. Zudem drohen bei Bauverzögerungen Schadensersatzforderungen der Erwerber von Wohnungen und/oder des Hotels bzw. des Hotelpächters. 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 nicht darin beschränkt, weiteres Kapital aufzunehmen. Sie könnte damit mit den Anleihegläubigern gleichrangige Verpflichtungen eingehen. Dies könnte dazu führen, dass die Gesellschaft in wirtschaftlichen Schwierigkeiten mehr Verbindlichkeiten zahlen muss und sich die Quote und Aussichten der Anleihegläubiger verringern, Zinsen zu erhalten oder Rückzahlungen auf die 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 zu erhalten. Der eventuelle Erlös aus Sicherheiten könnte, insbesondere wenn der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 noch nicht fertig gestellt ist, ebenfalls nicht zu einer vollständigen Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger auf Zinsen und Rückzahlung führen.

Es könnte zu Verzögerungen und Mehrkosten aufgrund von Einschränkungen auf der Baustelle kommen.

Das Baufeld, auf dem der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 errichtet werden soll, gehört zum Europaviertel, auf dem eine Vielzahl von Entwicklungen erfolgen und erfolgen sollen, unter anderem das so genannte Milaneum. Zudem beabsichtigt die Stadt Stuttgart, die Wolframstraße im Zusammenhang mit der Entwicklung des Europaviertels ab Frühjahr 2014 zu sperren. Sofern die Emittentin infolge der anderen Bauvorhaben im Europaviertel und/oder der Sperrung der Wolframstraße bei den Arbeiten beeinträchtigt wird und dies zu zeitlichen Verzögerungen führt und/oder Mehrkosten, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken

Es könnten Änderungen erforderlich sein.

Die Emittentin plant derzeit im Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 ein internationales 4 bis 5 Sterne-Hotel sowie nach ihrer Einschätzung feine Businessappartements und gehobene Wohnungen zu errichten. Es besteht das Risiko, dass insofern Änderungen erforderlich sind, insbesondere wenn die Produkte auf dem Markt nicht oder nicht vollständig angenommen werden und/oder die geplanten Standards nicht erfüllt werden können und/oder weil Erwerber Änderungen durchsetzen, z.B. die Zusammenlegung oder Änderungen von Wohnungen oder Businessappartements oder aufgrund der Voraussetzungen an öffentlich-rechtliche Genehmigungen wie der Baugenehmigung. Dies kann sowohl den Charakter der einzelnen Bereiche als auch das Serviceangebot betreffen. Solche Änderungen können zu Mehrkosten aber auch Imageschäden führen, die wiederum Auswirkungen auf die Möglichkeiten haben können, die Wohnungen, Businessappartements und das Hotel zu verkaufen bzw. zu verpachten. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Sicherheiten für Dritte aus dem Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7

Andere Finanzierungsgeber und auch die Erwerber von Businessappartements und/oder der Wohnungen und/oder des Hotels könnten Sicherheiten am Grundstück und/oder Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 unter anderem durch Grundschulden und Dienstbarkeiten erhalten; dies ist teilweise nach der Makler- und Bauträgerverordnung verpflichtend und nach dem Treuhandvertrag vom 06.06.2013 unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Soweit solchen Erwerbem Eigentums- und Sicherheitenrechte gewährt werden, oder Dienstbarkeiten, Baulasten oder sonstige Nutzungsrechte stehen die entsprechenden Gegenwerte nicht, oder nicht unbeschränkt mehr den Anlegern als Sicherheit zur Verfügung. Im Fall der Verwertung von Sicherheiten, die als Sicherheiten für die Forderungen der Anleihegläubiger aufgrund der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 gewährt wurden, könnten die Erlöse dann nicht ausreichen, um die Forderungen der Anleihegläubiger vollständig zu erfüllen.

Technische Risiken insbesondere beim Hochhaus

Der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 soll über 18 Stockwerke (zuzüglich Erdgeschoß) bei ca. 61 Höhenmetern verfügen. Solche Hochhäuser stellen besondere Anforderungen an die technische Errichtung und Ausführung, insbesondere hinsichtlich Statik, Klimatechnik und Brandschutz. Sofern die Emittentin und die von ihr einbezogenen Dienstleister diese Anforderungen 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.

Neben der Emittentin gibt es eine Reihe weiterer Beteiligter bei der Errichtung des Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7. Diese mitinvolvierten Unternehmen und Personen wie z.B. Architekten, Ingenieure, Handwerker, Ausstatter, könnten dem Projekt erheblichen Schaden zufügen. Dies kann vorsätzlich oder durch Fahrlässigkeit oder Misswirtschaft, Unfall, etc. geschehen, so dass sich für das Projekt die Ertragslage verschlechtert. Dies kann sich wiederum nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Schlechtleistungen von Bau- und Subunternehmern; Vertragsuntreue weiterer Vertragspartner

Die Emittentin hat zur Umsetzung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 zahlreiche Bau- und Subunternehmer beauftragt und steht in Geschäftsbeziehungen mit vielen weiteren Vertragspartnern. 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 Pächtern, für Schäden der Bau- und Subunternehmer in Anspruch genommen werden. Es besteht dabei die Gefahr, dass Ansprüche gegen Dritte, insbesondere etwaige Regressansprüche gegen die 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, insbesondere der Bau- und Subunternehmer. 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 Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 auf Grund einer Insolvenz von Vertragspartnern erst verspätet oder gar nicht fertiggestellt werden, so dass es einer neuen Beauftragung eines weiteren Unternehmens bedürfte. Hierdurch würden erhebliche Mehrkosten entstehen, da auf Grund der Insolvenz kein Regress genommen werden könnte.

Bei einer verspäteten oder fehlenden Fertigstellung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 könnten Investoren und Pächter von einem geplanten Vertragsschluss Abstand nehmen oder Rücktrittsrechte ausüben. Ergänzend dazu können diese auch Schadensersatzansprüche geltend machen. Im Hotelpachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG ist für den Fall der verspäteten Übergabe eine nach Einschätzung der Emittentin substantielle Vertragsstrafe vorgesehen; zusätzlich kann der weitergehende Schaden geltend gemacht werden. Sofern der Pächter den Hotelpachtvertrag kündigt, besteht neben Schadensersatzansprüchen das Risiko, einen neuen Pächter zu finden. Dieser könnte nicht entsprechend den zeitlichen Planungen gefunden werden und andere Konditionen fordern. Zudem könnte ein neuer Pächter Anpassungen fordern, die zu Mehrkosten führen. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Erteilung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Beschränkungen

Die Emittentin benötigt zur Realisierung des Bauvorhabens öffentlich-rechtliche Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen. Einen betreffenden Bauantrag hat sie am 29.01.2013 bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde gestellt und Bauvorbescheide, die die generelle planungsrechtliche Zulässigkeit verschiedener Nutzungen bestätigen, wurden erteilt. Ebenso hat die Emittentin Nachbarschaftsvereinbarungen mit dem Eigentümer der Baufelder 6 und 8 abgeschlossen betreffend Fensterrechte, Fragen der Abstandsflächen, der Entfluchtung und der Zuwegung.

Neben den bloßen zulässigen Nutzungsarten wird die noch zu erteilende Baugenehmigung eine Vielzahl weiterer Punkte regeln, die die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens betreffen, insbesondere das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Gebäudeabmessungen, Geschosszahlen, Nutzflächen etc.) sowie das gesamte Bauordnungsrecht (Statik, Brandschutz, Abstandsflächen etc.). Insoweit besteht das Risiko, dass die Baugenehmigungen nicht wie beantragt oder nur mit Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt werden könnten, so dass der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 nicht wie geplant realisiert werden kann, sondern nur mit Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand und damit gegebenenfalls verbundenen höheren Kosten, eventuell geringeren Einnahmen aus dem Verkauf und zeitlichen Verzögerungen. Dies könnte zu baulichen Verzögerungen und Mehrkosten führen.

Ebenso könnten durch die Nachbarschaftsvereinbarungen nicht alle Risiken von Nachbarklagen gegen die Baugenehmigung ausgeschlossen sein, insbesondere weil Punkte dort nicht abschließend geregelt sind und/oder sich die Grundlagen aufgrund von Planänderungen geändert haben. Als Konsequenz könnte die Baugenehmigung nach ihrer

Erteilung durch Dritte, beispielsweise im Hinblick auf die Verletzung von Abstandsflächenvorschriften, insbesondere durch Nachbarn angefochten werden und die Realisierung des Projekts damit entweder verzögert werden oder das Projekt gegenüber den bisherigen Planungen abgeändert werden müssen.

Zudem 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.

Solche Streitigkeiten mit Behörden oder Nachbarn können die Projektrealisierung beeinträchtigen (zeitliche Verzögerungen, schlimmstenfalls Verhinderung der Projektrealisierung insgesamt). 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.

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 Hotel- und Gebäudekomplexes Cloud № 7 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 Businessappartements und der Wohnungen sowie den Verkauf und die Verpachtung 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 Cloud № 7 GmbH auswirken.

Risiken im Zusammenhang mit Gewährleistungen aus dem Abverkauf von Teilen des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7.

Die Emittentin beabsichtigt, die Businessappartements, Wohnungen und das Hotel zu verkaufen. Beim Verkauf bestehen Gewährleistungsansprüche wegen Sach- und Rechtsmängeln mit einer Verjährungsfrist von mindestens fünf Jahren. Diese können – abhängig von den Regelungen des Pachtvertrages - auch bei der Verpachtung entstehen und sind dort nicht zeitlich begrenzt. Beim Hotelpachtvertrag ist zudem zu beachten, dass die bauliche Ausführung 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 Verpachtung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud №

7 könnten sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Der Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen.

Die Emittentin hat Versicherungsschutz in dem Umfang, den die Emittentin für notwendig erachtet. 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 und der Gruppe auswirken.

Risiken hinsichtlich des Verkaufs des Hotels, der Businessappartements und Wohnungen und/oder einer Refinanzierung

Die Emittentin plant, das Hotel, die Businessappartements und Wohnungen bereits vor Fertigstellung zu verkaufen und aus den Verkaufserlösen sowohl die Errichtung des Hotel- und Wohnungskomplexes Cloud № 7 zu finanzieren als auch die Zinsen und die Rückzahlung der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 zu ermöglichen. Hinsichtlich des Hotels ist alternativ geplant, die Finanzmittel aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 zunächst ganz oder teilweise zu refinanzieren und sodann das Hotel als Bestandsobjekt zu verkaufen.

Der Verkauf der Wohnungen ist wesentlich von der Entwicklung des Immobilienmarkts im Sinne einer starken Nachfrage nach höherpreisigen Wohnungen und Businessappartements in 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 Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 soll dabei im Zusammenhang mit dem Europaviertel am Stuttgarter Hauptbahnhof entstehen. Auch wenn dieses im Zentrum liegt und in der Nähe des sich vergrößernden grünen Bereichs von Stuttgart, besteht das Risiko, dass die Region und die mittelfristig anhaltenden Bauarbeiten sich negativ auf den Verkauf und die Nutzung auswirken.

Der Verkauf des Hotels oder die Refinanzierung der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 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 und ein Teileigentum durch diese nicht oder nur mit Kaufpreisabschlägen akzeptiert werden. Ebenso ist die Emittentin abhängig davon, dass eine hohe Nachfrage nach internationalen 4 bis 5-Sterne-Hotels in Stuttgart besteht, weil die Leistungsfähigkeit des Hotels aus 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 und/oder die Refinanzierung der Finanzmittel aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 für den Betrieb des Hotels verzögern und/oder die Emittentin nicht die erwarteten Erlöse bzw. Finanzmittel 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 ist, besteht weiterhin das Risiko, dass Immobilieninvestoren den Erwerb und Finanzierung von Immobilien auf niedrigem Niveau halten. Zudem ist eine Prognose über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung zwangsläufig mit großen Unsicherheiten behaftet.

Eine negative Entwicklung der Nachfrage nach höherpreisigen Wohnungen bzw. Businessappartements und/oder internationalen 4 bis 5-Sterne-Hotels wie die Emittentin beabsichtigt, sie im Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 anzubieten, könnte dazu führen,

dass die Emittentin nicht in der Lage ist, diese überhaupt, zu den erwarteten Preisen und erwarteten Zeitpunkten zu verkaufen oder die Finanzmittel aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 für den Betrieb des Hotels zu refinanzieren. 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 % Schuldverschreibungen 2013/2017 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

Die Emittentin legt der Immobilienbewertung ein Immobilienbewertungsgutachten mit Wertermittlungsstichtag zum 06.03.2013 zu Grunde. Danach hat der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 bei Fertigstellung entsprechend den derzeitigen Entwürfen einen Wert von € 91.235.000,00 basierend auf dem vorläufigen Ertragswert bei einem marktüblich erzielbaren Rohertrag nach endgültiger Fertigstellung. 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, 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 Bewertungsgutachten 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). 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 Mitarbeiter die wertbildenden Faktoren des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 falsch eingeschätzt haben. Eine Abweichung des tatsächlichen Wertes des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 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.

Risiken im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb

Der Hotelpachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG sieht eine variable Umsatzpacht sowie eine feste Mindestpacht vor. Die Mindestpacht wird auf die Umsatzpacht angerechnet. Im Hinblick auf die Zahlung der Mindestpacht enthält der Hotelpachtvertrag zugunsten des Hotelpächters eine Verlustobergrenze, die es diesem ermöglicht, die Zahlung der Mindestpacht auszusetzen; es ist dann nur noch die Umsatzpacht zu entrichten. Diese Verlustobergrenze berechnet sich wie folgt: Soweit der Hotelpächter in einem oder mehreren Betriebsjahren nur die Mindestpacht zu zahlen hat, weil die errechnete Umsatzpacht für ein Betriebsjahr hinter der entrichteten Mindestpacht für das entsprechende Betriebsjahr zurückbleibt, wird der jeweilige Differenzbetrag zwischen der in dem jeweiligen Betriebsjahr errechneten Umsatzpacht und der entrichteten Mindestpacht gesondert erfasst. Erreicht dieser Differenzbetrag den definierten Höchstbetrag, hat der Hotelpächter keine Mindestpacht mehr zu entrichten, sondern nur noch die Umsatzpacht. Es besteht insofern das Risiko, dass aufgrund des Hotelbetriebs nicht mehr eine feste Mindestpacht, sondern eine variable Umsatzpacht erzielt werden kann. Besteht nach dieser Regelung nur noch die Verpflichtung zur Zahlung der Umsatzpacht, ist die Emittentin berechtigt, den Hotelpachtvertrag zu kündigen. Die Steigenberger Hotels AG ist berechtigt, eine Kündigung der Emittentin abzuwenden, indem sie sich gegenüber der Emittentin verpflichtet, die Mindestpacht für das betreffende Betriebsjahr rückwirkend in voller Höhe nachzuentrichten. Die Hotelpächterin kann während der gesamten Vertragsdauer von dieser Abwendungsbefugnis jedoch nur insgesamt 3 Mal Gebrauch machen. Sofern eventuelle Kündigungsrechte aufgrund des Hotelpachtvertrages ausgeübt werden, insbesondere durch die Emittentin, weil nach der vorgenannten Regelung nur noch eine variable Umsatzpacht zu zahlen ist, besteht das

Risiko, dass kein neuer Pächter oder nur mit zeitlichen Verzögerungen gefunden werden kann und/oder dies mit schlechteren Konditionen und/oder Mehraufwand verbunden ist.

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

Der Hotelpächter Steigenberger Hotels AG führt derzeit in Stuttgart bereits das Hotel „Steigenberger Graf Zeppelin“ Arnulf-Klett-Platz 7 in 70173 Stuttgart. Es besteht damit das Risiko, dass der Hotelpächter versucht, primär das bereits bestehende Haus auszulasten.

All diese Faktoren können sich erheblich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Cloud № 7 GmbH auswirken und zu einem teilweisen oder kompletten Ausfall der Forderungen der Anleihegläubiger führen.

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 Cloud № 7 GmbH 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.

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 Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 nicht, erst später und/oder zu höheren Kosten fertig gestellt werden kann und sogar zur Insolvenz der Emittentin führen. Dies kann erhebliche negative Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Es könnten Umweltrisiken und Altlasten bestehen.

Umweltschäden (wie z.B. Verunreinigung von Gewässern oder Böden) auf dem Grundstück für den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 stellen ein schwer kalkulierbares Risiko für die Emittentin dar. So wurden bereits in einem Bodengutachten eines spezialisierten Ingenieurbüros vom 14.09.2007 auf dem Baugrundstück Auffüllungen aus Schotter festgestellt, die teilweise schadstoffbelastet sind. Das Gutachten schätzt die hieraus resultierenden Mehrkosten der Entsorgung von Bodenaushub auf ca. € 30.000.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin, ihre Berater oder einbezogenen Gutachter darüber hinaus Altlasten, gefährliche Stoffe, Kampfmittel oder Umweltschäden auf dem

Grundstück für den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 bisher nicht erkannt haben und dass diese Schäden erst später auf dem Grundstück entdeckt werden, oder, dass die erkannten Risiken von der Emittentin, ihren Beratern und Gutachtern falsch eingeschätzt worden sind. Durch weitere Umweltschäden könnten Schäden insbesondere an angrenzenden Liegenschaften oder der Umwelt verursacht werden. Zudem könnten Wasserhaltungsarbeiten in der Baugrube das Grundwasser gefährden. Würden solche Umweltbeeinträchtigungen oder Schäden ersichtlich, könnte die Emittentin wegen der Pflicht zur Beseitigung dieser Altlasten einer hohen Kostenlast sowie Schadensersatzansprüchen Dritter ausgesetzt sein. Diese Kosten könnte die Emittentin allein tragen müssen, wenn etwaige Rückgriffsansprüche gegen die Veräußerer des Grundstücks für den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 oder Verursacher der Schäden nicht bestehen, nicht ausübbar oder uneinbringlich sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Anspruchsgegner insolvent ist oder die Ansprüche nicht bestehen oder verjährt sind. 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 % Schuldverschreibungen 2013/2017 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 der Gruppe der Schwäbischen Wohnungs AG 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 Hotel und Wohnkomplex Cloud № 7 beeinträchtigt und gefährdet. Sofern externe Berater und/oder auch qualifizierte Fachkräften 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 % Schuldverschreibungen 2013/2017 in Verbindung mit dem Treuhandvertrag mit der RB Treuhand GmbH vom 06.06.2013 ist vorgesehen, dass zugunsten der Anleihegläubiger aufgrund ihrer Forderungen aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 eine Grundschuld am Grundstück Wolframstraße/Ecke Heilbronner Straße, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Stuttgart, Grundbuchamt Stuttgart Nr. 96629, Gemarkung Karte NO 2709, Flurstück 9080/4 (1950 m²) eingetragen sein wird. Des Weiteren werden Ansprüche und Rechte aus der Verpachtung des Hotels des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 aus dem Pachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG vom 13.05.2013 zur Sicherheit an den Treuhänder abgetreten. Nach den Anleihebedingungen i.V.m. dem Treuhandvertrag vom 06.06.2013 dürfen diese Sicherheiten jedoch unter bestimmten Bedingungen bei einem Verkauf der Businessappartements, Wohnungen und auch des Verkaufs des Hotels freigegeben werden und Sicherungen für Nutzungen grundbuchrechtlich gesichert werden. Es besteht das Risiko, dass die Sicherheiten der Anleger z.B. aufgrund insolvenzrechtlicher oder sonstiger Regelungen nicht rechtsbeständig ist. Die Sicherheit könnte aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen durch den Treuhänder nicht verwertet werden 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 % Schuldverschreibungen 2013/2017 nimmt der Treuhänder Aufgaben der Mittelverwendungstreuhand und Sicherheitstreuhand 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 Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 freigibt, obwohl die erforderlichen Freigabebedingungen nach dem Treuhandvertrag nicht erfüllt sind, oder indem er Gelder aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 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.

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 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 % Schuldverschreibungen 2013/2017.

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 Baden-Württembergische 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.

Die Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf, ist nicht beschränkt.

Die Emittentin könnte gleichrangig mit den Schuldverschreibungen weitere Verbindlichkeiten aufnehmen. Diese Verbindlichkeiten können mit den Schuldverschreibungen gleichrangig oder ihr gegenüber sogar vorrangig sein. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten (Fremdkapital) erhöht die Verschuldung der Emittentin und kann den Betrag reduzieren, den die Inhaber der Schuldverschreibungen im Falle einer Liquidation oder Insolvenz der Emittentin erhalten.

Eine Aufstockung der Anleihe und/oder 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 % Schuldverschreibung 2013/2017 der Cloud № 7 GmbH wurde am 27.05.2013 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 % Schuldverschreibung 2013/2017 vorzeitig, erstmals zum 03.01.2016, 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 Cloud № 7 GmbH, mit Sitz in Stuttgart und der Geschäftsanschrift Lenzhalde 18 in 70192 Stuttgart, 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 € 30 Mio. zuzüglich € 5 Mio. durch:

- (i) ein öffentliches Angebot durch die Emittentin in Luxemburg, Deutschland und Österreich über die Zeichnungsfunktionalität, die über die EUWAX Aktiengesellschaft, Stuttgart, („EUWAX“) im Handelssystem XONTRO bereit gestellt wird (die „**Zeichnungsfunktionalität**“), sowie
- (ii) ein öffentliches Angebot durch die Emittentin in Deutschland, Luxemburg 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 Baden-Württembergischen Wertpapierbörse in Stuttgart im Handelssegment Bondm Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse im Handelssegment Bondm verkauft (der „**Öffentliche Abverkauf**“), sowie
- (iv) eine Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren insbesondere in Deutschland, Österreich, Luxemburg, Frankreich und der Schweiz und außerhalb Österreichs und Deutschlands nicht qualifizierte Investoren (die „**Privatplatzierung**“).

Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann.

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 % Schuldverschreibungen 2013/2017 gemäß §§ 3, 4 der Anleihebedingungen werden wie folgt gesichert:

- (i) Bestellung einer Buchschuld in Höhe von € 40.000.000,00 auf (die „**Grundschuld**“) dem Grundstück Wolframstraße/Ecke Heilbronner Straße, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Stuttgart, Grundbuchamt Stuttgart Nr. 96629, Gemarkung Karte NO 2709, Flurstück 9080/4 (1950 m²) (das „**Sicherungsgrundstück**“) im Rang in Abt. III des Grundbuchs nach der Grundschuld in Höhe von € 9.000.000,00 zu Gunsten der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank. Der erste Rang in Abteilung III des Grundbuchs wird erreicht, wenn das Darlehen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank vollständig zurückgeführt ist und die eingetragene Grundschuld über € 9.000.000,00 gelöscht wird.
- (ii) Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Verpachtung des Hotels des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 aus dem Pachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG vom 13.05.2013 zur Sicherheit abtreten (**Pachtansprüche**).

Die Details sind in den Anleihebedingungen und im Treuhandvertrag näher geregelt (vgl. *Anleihebedingungen* und *Treuhandvertrag* sowie *Wesentliche Verträge* in *Abschnitten VII, V 10, 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.

Die im Prospekt in *Abschnitt XI* aufgenommene Zusammenfassung des Immobilienbewertungsgutachtens wurde von der DIA Consulting AG, durch Dr. Martin Ingold, Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten, Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) DIN EN ISO/IEC 17024 als Sachverständige erstellt. Die DIA Consulting AG und Herr Dr. Martin Ingold haben kein eigenes Interesse an der Anleihe. Das Immobilienbewertungsgutachten, 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 DIA Consulting 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 hat ausschließlich der Donner & Reuschel AG, Ballindamm 27, 20095 Hamburg („**Donner & Reuschel**“) und der equinet Bank AG, Gräfstraße 97, 60487 Frankfurt am Main (die „**equinet Bank**“) die ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts ab Veröffentlichung des Prospekts und Donner & Reuschel bis zum 30.07.2013 und equinet Bank bis zum 30.09.2013 in der Bundesrepublik Deutschland, Luxemburg und Österreich erteilt und erklärt diesbezüglich, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung während dieser Fristen der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 übernimmt.

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite <http://www.cloudno7-anleihe.de> bekannt machen.

Für den Fall, dass ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

Darüber hinaus wird die Emittentin erforderlichenfalls der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse und weiteren Börsen alle notwendigen Zustimmungen zur Verwendung dieses Prospekts erteilen. Die Baden-Württembergischen Wertpapierbörse sowie ggf. die weiteren Börsen werden jedoch keine Platzierung der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 durchführen.

Liste und Identität des Finanzintermediärs, der den Prospekt verwenden darf:

- Donner & Reuschel AG, Ballindamm 27, D-20095 Hamburg
- equinet Bank AG, Gräfstraße 97, 60487 Frankfurt am Main

Angaben, wie etwaige neue Informationen zu Finanzintermediären, die zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts unbekannt waren, zu veröffentlichen sind und Angaben des Ortes, an dem sie erhältlich sind:

Sollte die Emittentin weiteren Finanzintermediären die Zustimmungen zur Verwendung dieses Prospekts erteilen, wird sie dies unverzüglich auf ihrer Internetseite (<http://www.cloudno7-anleihe.de>) bekannt machen.

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 nach diesen Regeln erfolgte Überlassung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 darunter stellen eine Gewährleistung dar, dass (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt zutreffend sind, oder (ii) keine wesentliche nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist, zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags oder einer Ergänzung zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt stattgefunden hat, (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, zutreffend sind soweit 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 % Schuldverschreibungen 2013/2017 zu erwerben.

Dieser Prospekt stellt kein Angebot dar und darf nicht zum Zwecke der Unterbreitung eines Angebots in denjenigen Rechtsordnungen verwendet werden, in denen ein solches Angebot unzulässig ist oder gegenüber Personen, gegenüber denen ein solches Angebot rechtswidrig wäre.

Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser Prospekt rechtmäßig verbreitet wird oder dass die 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 nach den Anforderungen der jeweiligen Rechtsordnung rechtmäßig in Übereinstimmung mit anwendbaren Registrierungs Vorschriften oder anderen rechtlichen Voraussetzungen oder gemäß anwendbarer Ausnahmetatbestände angeboten werden. Sie übernimmt ferner keine Haftung für die Unterstützung des Angebots oder der Verbreitung des Prospekts. Insbesondere wurden von der Emittentin keinerlei Handlungen in denjenigen Rechtsordnungen vorgenommen, in denen solche Handlungen zum Zwecke des Angebots oder der Verbreitung erforderlich sind.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen rechtlichen Beschränkungen. Dazu wird auf den *Abschnitt IX insbesondere Ziffer 3* verwiesen.

Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können Kopien folgender Unterlagen in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin, Lenzhalde 18 in 70192 Stuttgart, Bundesrepublik Deutschland eingesehen werden:

- der Gesellschaftsvertrag der Emittentin;
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2012;
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2011;
- Treuhandvertrag mit RB Treuhand GmbH vom 06.06.2013;
- Zusammenfassung des Immobiliengutachtens vom 25.03.2013

- 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 % Schuldverschreibungen 2013/2017 einen voraussichtlichen Bruttoerlös von bis zu € 30 Millionen zuzüglich € 5 Millionen. Abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Kosten, welche sich auf circa € 1,2 Mio. zuzüglich 0,2 Mio. bzw. 4 % des Emissionserlöses belaufen, wird der Nettoerlös voraussichtlich bis zu € 33,6 Mio. betragen, unter der Annahme vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen.

Der Emissionserlös in Höhe von € 28,8 Mio. zuzüglich € 4,8 Mio. soll dazu verwendet werden, um den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 an der Ecke Heilbronner Straße/Wolframstraße in Stuttgart auf dem Baufeld 7 des Europaviertels am Stuttgarter Hauptbahnhof zu errichten.

Dabei sollen zunächst Vorfinanzierungen wie folgt zurückgeführt werden:

- Ein Betrag in Höhe von € 3,75 Mio. soll dazu verwendet werden, Ansprüche der Gesellschafter der Emittentin per 21.05.2013 zu erfüllen. Dieser könnte insbesondere verwendet werden, um die Vorfinanzierung von Planungsleistungen zu erfüllen und Gesellschafterdarlehen zurückzuführen. Die Schwäbische Wohnungs AG beabsichtigt, die Mittel aus der Rückzahlung des vorgenannten Gesellschafterdarlehens auch dazu zu verwenden, den Kaufpreis an Development 04 GmbH & Co. KG zu zahlen, um deren Ansprüche in Höhe von € 5.250.000 zzgl. Zinsen aus der bereits wirksamen Auflösung der stillen Beteiligung endgültig zu erwerben.
- Ein Betrag in Höhe von voraussichtlich € 6,3 Mio. soll genutzt werden, um das Darlehen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG in Höhe von bis zu € 6,3 Mio. zurückzuzahlen. In deren Folge würde die erstrangige Grundschuld über einen Betrag von € 9 Mio. auf dem Grundstück für den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 zugunsten der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG frei werden und soll anschließend gelöscht werden.
- Weiterhin soll ein Betrag in Höhe der Zinsen auf die 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 in Höhe von 6 % von bis zu € 4,2 Mio., die am 03.07.2014 und am 03.07.2015 zu zahlen sind, beim Treuhänder verbleiben.

Die weiteren Erlöse in Höhe von bis zu voraussichtlich € 19,35 Mio. sollen dazu verwendet werden, den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 mit einem Hotel sowie ca. 53 Wohnungen, davon ca. 25 Businessappartements zu errichten. Eine detaillierte Aufschlüsselung auf die Gewerke für die Errichtung des Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 ist dabei noch nicht möglich. Der Verwendungszweck umfasst auch Zahlungen an Projektpartner, Auftragnehmer und Gutachter, die Rückführung von Vorfinanzierungskosten, die Pre-Opening-Zahlung an den Hotelpächter, Maklerkosten sowie die Beschaffung der Betriebsausstattung des Hotels (Einrichtungsgegenstände und Inventar).

V. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

1. Allgemeine Informationen über die Cloud № 7 GmbH

Die Gesellschaft wurde am 05.10.2007 bei Eintragung im Handelsregister am 29.10.2007 mit Sitz in Stuttgart unter dem Namen Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH gegründet. Die Schwäbische Wohnungs AG mit Sitz in Stuttgart war, neben der bereits ausgeschiedenen Wölbern Development GmbH bzw. deren Rechtsvorgängerin, Gründerin der Cloud № 7 GmbH. Mit Eintragung im Handelsregister vom 15.04.2013 wurde die Firma der Emittentin in Cloud № 7 GmbH geändert.

Ziel der Cloud № 7 GmbH ist es, an der Ecke Wolframstraße/Heilbronner Straße auf dem Baufeld 7 des Europaviertels am Stuttgarter Hauptbahnhof ein bis zu 18-geschossiges Hochhaus (zuzüglich Erdgeschoß) für Hotel, Wohnungen und gewerbliche Nutzung mit bis zu 4 Untergeschossen mit dem Namen Cloud № 7 (der „**Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7**“) zu errichten. Der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 soll nach der Intention der Emittentin ein Hybrid aus einem internationalem 4 bis 5 Sterne-Hotel, gehobenen Wohnungen und hochwertigen Businessappartements werden. Die Emittentin konnte als Pächterin für das Hotel die Steigenberger Hotels AG gewinnen. Die Fertigstellung des Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 ist derzeit für Frühjahr 2016 geplant.

Die Emittentin gehört zur Schwäbischen Wohnungs AG, die wiederum Teil der Unternehmensgruppe Dr. Aldinger & Fischer ist. Diese bündelt ihre bundesweiten Aktivitäten in zwei Hauptgesellschaften: Die Dr. Aldinger & Fischer Grundbesitz und Vermarktungs GmbH, Berlin, konzentriert sich auf die Entwicklung und Realisierung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien, großflächige Einzelhandelsflächen sowie auf die Beratung privater und institutioneller Investoren. In den Bereichen der Wohnimmobilien und Logistikzentren hat die Schwäbische Wohnungs AG, Stuttgart, ihre Schwerpunkte. Die Schwäbische Wohnungs AG beabsichtigt, bei ihren Investitionen ausschließlich auf etablierte Standorte mit erschlossener Infrastruktur und in attraktiven westdeutschen Metropolen mit hoher Wirtschaftskraft zu setzen.

Ihre jeweiligen Projekte führt die Schwäbische Wohnungs AG in jeweiligen Projektgesellschaften mit dem Ziel der Haftungsabschirmung aber auch leichteren Übertragbarkeit aus. Dementsprechend wurde für das Projekt Cloud № 7 die Emittentin gegründet. Die Schwäbische Wohnungs AG ist eine eigentümergeführte Unternehmensgruppe mit nach ihrer Einschätzung kurzen Entscheidungswegen. Ihre Philosophie sind geringe Fixkosten durch hohes Kostenbewusstsein und optimiertes Outsourcing.

Die Dr. Aldinger & Fischer Gruppe hat bereits eine Vielzahl von Projektentwicklungen realisiert. Sie war dabei mit großflächigen Einzelhandelsflächen, Logistik- und Bürogebäuden, Bestandimmobilien und nach ihrer Ansicht gehobenen Wohnimmobilien befasst, dabei unter anderem:

- Mont Blanc Logistikzentrum in Ellerbek
- Gerhof (Alster Center), Poststraße 18 / Gerhofstraße 1-3 Hamburg
- SIEMENSSTADT PARK Fachmarktzentrum Nonnendammallee/Paulsternstraße, Berlin-Spandau

a. Name, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin, Satzung

Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtete Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie ist als „Cloud № 7 GmbH“ unter der Handelsregisternummer HRB 724396 im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen und unter dieser Bezeichnung im Rechtsverkehr tätig.

Sitz der Emittentin ist Stuttgart, die inländische Geschäftsanschrift lautet Lenzhalde 18 in 70192 Stuttgart, die Emittentin ist unter der Telefonnummer +49 (0) 711 960290 zu erreichen.

b. Unternehmensgegenstand

Gegenstand der Emittentin ist gemäß § 2 der Satzung der Erwerb und die Verwaltung eigenen Grundbesitzes. Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art erwerben, vertreten oder sich an solchen beteiligen. Sie darf Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten. Die Gesellschaft darf alle Geschäfte vornehmen, die der Errichtung und Förderung des Gesellschaftszwecks dienlich sein können, mit Ausnahme solcher Geschäfte, für die eine besondere behördliche Erlaubnis erforderlich ist, es sei denn, dass eine solche Erlaubnis vorliegt.

c. Geschäftsjahr

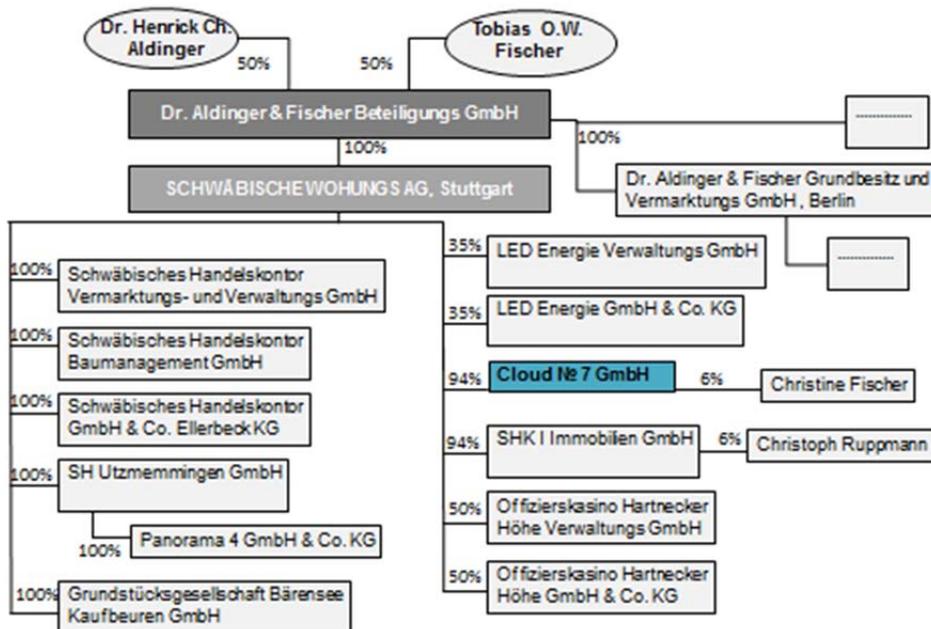
Das Geschäftsjahr der Emittentin läuft vom 01. Januar bis zum 31. Dezember eines Jahres.

d. Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 25.000 und ist eingeteilt in 3 Geschäftsanteile, jeweils einen à € 12.500, € 11.000 und € 1.500. Die Geschäftsanteile à € 12.500 und € 11.000 werden von der Schwäbischen Wohnungs AG gehalten und der verbleibende Geschäftsanteil à € 1.500 von Frau Christine Fischer. Aktionäre der Schwäbischen Wohnungs AG sind die Dr. Aldinger & Fischer Beteiligungs GmbH, deren Gesellschafter wiederum Herr Tobias Fischer und Herr Dr. Henrik Aldinger sind.

e. Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur

Die Emittentin ist die Cloud № 7 GmbH, die Zentrale ist in Stuttgart. Das nachfolgende Schaubild zeigt die Gruppen- und Beteiligungsstruktur der Cloud № 7 GmbH und deren Stellung in der Gruppe der Schwäbischen Wohnungs AG zum 30.04.2013.



Die Emittentin hat einen von den anderen Gesellschaften der Gruppe der Schwäbische Wohnungs AG getrennten Geschäftsbetrieb. Allerdings besteht eine Rahmenvereinbarung mit der Schwäbische Wohnungs AG betreffend Dienstleistungen, insbesondere Personal und Controlling (vgl. *Wesentliche Verträge im Abschnitt V 10*). Die Emittentin beabsichtigt, kurzfristig die Bereiche Projektsteuerung und Controlling auszubauen und dafür bis zu zwei Mitarbeiter direkt bei der Emittentin neben der Geschäftsführung anzustellen.

2. Überblick über die Geschäftstätigkeit

a. Überblick

Die Cloud № 7 GmbH beabsichtigt, an der Ecke Heilbronner Straße/Wolframstraße in Stuttgart auf dem Baufeld 7 den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 zu entwickeln. Das Grundstück „Baufeld 7“ ist Teil der Gesamtentwicklung „Europaviertel“ direkt am Stuttgarter Hauptbahnhof.

Das Europaviertel zählt nach Ansicht der Emittentin zu den bedeutendsten Innenstadtentwicklungen in Deutschland. Bis in die 1980er Jahre befand sich am Standort der zentrale Güter- und Rangierbahnhof der Landeshauptstadt Stuttgart. Inzwischen ist eine Umnutzung in vollem Gange und die ersten Neubauten wurden bereits realisiert. Weitere Entwicklungen wie das Milaneum mit nach Einschätzung der Emittentin vielfältigem Mix aus über 200 Geschäften, trendige Restaurants, schicke Bars sind für die nächsten Jahre geplant. In einem Radius von 500m liegen zudem der Hauptbahnhof, die Einkaufsmeile Königstraße und die Grünanlagen des Schlossgartens und Rosensteinparks. Durch die Entwicklung des Europaviertels wird der Stuttgarter Hauptbahnhof nach Analyse der Emittentin zum zentralen Punkt der Stadt. Entsprechend wird das neue Stadtquartier von kurzen Wegen und einer zentralen Lage mit Verkehrsanbindung direkt mit dem Stuttgarter Umland, dem Flughafen sowie der Messe profitieren. Mit der geplanten Deutschen-Bahn-Anbindung des Flughafens wird auch dieser in nur wenigen Minuten erreichbar.

Nach Einschätzung der Emittentin hat Stuttgart und damit der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 eine besondere Attraktivität im Zentrum von Stuttgart. Als Wirtschaftsstandort ist Stuttgart eine der exportstärksten Regionen Deutschlands und zählt mit zu den innovativsten High-Tech Standorten. Zudem verfügt Stuttgart als fünftgrößte Metropole über ein kulturelles Angebot, das nach Einschätzung der Emittentin sowohl Bewohner als auch Privat- und Businessreisende anzieht.

Der Baustart für den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 ist für Sommer 2013 und die Fertigstellung derzeit für Frühjahr 2016 geplant.



Der geplante Hotel- und Wohnturm nach derzeitigem Planungsstand. Visualisierung: Staud Studios



Visualisierungen des Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 nach derzeitigem Planungsstand. *Staud Studios*

b. Projektbeschreibung

Der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 soll dabei mit einem markanten Hochhausgebäude mit einem internationalen 4 bis 5-Sterne- Hotel und nach Planung der Emittentin feinen Businessappartements und gehobenen Eigentumswohnungen bebaut werden. Produkt und Dienstleistung der Emittentin ist dabei, für die Errichtung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 zu sorgen und diesen anschließend aufgeteilt zu verkaufen.

Die verschiedenen Nutzungsarten des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 sollen es ermöglichen, Synergieeffekte zu erzielen und damit hohen Ansprüchen der Nutzer gerecht zu werden. Als Pächterin für das Hotel konnte die Emittentin die Steigenberger Hotels AG gewinnen. Die Laufzeit des Pachtvertrages beträgt 20 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen für jeweils 5 Jahre.

Am 11.10.2008 wurde durch eine, nach Ansicht der Emittentin, hochkarätig besetzte Jury unter Mitwirkung von Dr. Wolfgang Schuster, damaliger Oberbürgermeister der Stadt Stuttgart, einstimmig der Entwurf des Berliner Architekturbüros Grüntuch Ernst Architekten ausgewählt. Das Architekten-Ehepaar mit Stuttgarter Wurzeln entwarf einen Turm aus ineinander verschachtelten, verspielten Kuben. Dieser wurde weiterentwickelt und insbesondere die Bandfassade mit in geschwungenen Linien geschichteten Glas- und Metallbrüstungen wurde vom schweiz-amerikanischen Büro tecARCHITECTURE Swiss AG gestaltet. Die Philosophie ist dabei, außen harmonisch grafische Formen und organische Elemente spielerisch miteinander zu verbinden und im Inneren Wohnen und Leben zu einem Ganzen zusammenzufügen.

Der Wohn- und Hotelturm soll ca. 61 Höhenmeter hoch, verteilt auf 18 Stockwerke (zuzüglich Erdgeschoß) werden. Er soll nach derzeitigen Planungen der Emittentin ein internationales 4 bis 5 Sterne-Hotel mit ca. 170 Zimmern, davon 154 Standard Gästezimmer, 3 Behindertenzimmer, 3 Suiten und 10 Junior Suiten sowie 5 Long Stay Apartments und ca. 28 Luxuswohnungen und ca. 25 Businessappartements mit hotelartigem Serviceangebot enthalten. Dabei ist es im Rahmen der Planungsgrenzen möglich, auf Kundenwünsche einzugehen, Wohnungen zusammenzulegen und die finale Größe und Ausstattung der einzelnen Wohnungen und Businessappartements mit den künftigen Erwerbern abzustimmen und damit die Anzahl der Wohnungen und Businessappartements zu modifizieren. Ein Teil des Gebäudes kann eventuell auch gewerblich für Büroräumlichkeiten genutzt werden.

Die Emittentin rechnet derzeit mit Kosten für die Errichtung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 in Höhe von ca. € 76 bis 80 Mio. bei zeitnahe Beginn der Arbeiten und planmäßiger Fertigstellung.

Die Emittentin geht dabei davon aus, dass aufgrund der wenigen Hochhäuser mit dieser Höhe in Stuttgart die Wohnungen und Businessappartements einen der herrlichsten Blicke über Stuttgart gewähren und damit mindestens genauso attraktiv wie die in Stuttgart begehrten Halbhöhenlagen sein werden. Zudem sticht die Emittentin aus ihrer Sicht mit dem derzeit geplanten, hotelartigen Serviceangebot aus dem Markt hervor.

Die Emittentin beabsichtigt, ein erstklassiges bei Planung zeitgerecht modernes Gebäude mit nach Einschätzung der Emittentin hochwertigem Komfort und Atmosphäre zu errichten. Das Hotel soll nach derzeitigen Planungen über 2 Restaurants verfügen, eines mit Außenbereich zur Gasse zwischen den Baufeldern 6 und 7 im Europaviertel und eines in der 6. Etage mit einem nach Ansicht der Emittentin schönen Blick über die Stadt.

Laut der Zusammenfassung des Immobiliengutachtens (vgl. *Abschnitt XI*) hat der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 nach endgültiger Fertigstellung der Entwicklung entsprechend den derzeitigen Planungen eine zeitgerechte (moderne) und auf den jeweiligen Nutzungszweck abgestimmte Ausstattung. Der Ausstattungsstandard ist nach endgültiger Fertigstellung für den überwiegenden Teil der Nutz- und Mietflächen laut der Zusammenfassung des Immobiliengutachtens der Kategorie „stark gehoben“ zuzuordnen und wird nach endgültiger Fertigstellung den Anforderungen des überwiegenden Teils der Nutzer entsprechen.

Hotelpachtvertrag mit Steigenberger Hotels AG

Die Emittentin konnte die Steigenberger Hotels AG als Hotelpächterin gewinnen. Dafür wurde am 13.05.2013 ein Hotelpachtvertrag geschlossen. Die Laufzeit des Pachtvertrages beträgt 20 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen für jeweils 5 Jahre. Zu den Details des Vertrages vgl. *Wesentliche Verträge* in *Abschnitt V 10 d*). Es ist dabei ein internationales 4 bis 5-Sterne-Hotel mit nach derzeitigen Planungen 170 Gästezimmern, davon 154 Standard-Gästezimmer und 3 Behindertenzimmer sowie 5 long-stay Apartments, 3 Suiten, 10 Junior-Suiten sowie Sonder- und Nebenräumen, insbesondere ein Restaurant mit ca. 124 Sitzplätzen und direkter Küchenanbindung, einer Lobbybar, einer Dachterrassenbar, einem Spa- und Fitnessbereich sowie 5 Konferenzräumen geplant. Das Hotel soll nach derzeitigen Planungen im Frühjahr 2016 gäste- und betriebsbereit erstellt und an den Hotelpächter übergeben werden.

Die Emittentin beabsichtigt damit, ein qualitativ gehobenes Hotel mit erstklassiger Atmosphäre in zentraler und attraktiver Lage zu errichten. Die Emittentin geht davon aus, dass sie aufgrund des Hotelpachtvertrages in der Lage sein wird, den Hotelkomplex entweder unmittelbar nach Fertigstellung oder für eine gewisse Betriebsphase die Finanzmittel aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 zu refinanzieren und das Hotel anschließend als Teileigentum zu veräußern. Die Emittentin behält sich dabei vor, den Gebäudekomplex für das Hotel ganz oder teilweise in eine Tochtergesellschaft zum Beispiel in Form einer GmbH & Co. KG zu strukturieren.

Die Steigenberger Hotels AG ist eine der führenden Hotelgesellschaften in Europa. Das Unternehmen mit Sitz in Frankfurt/Main ist mit 81 Hotels in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Belgien, den Niederlanden und Ägypten vertreten. Unter der Dachmarke Steigenberger Hotel Group stehen die beiden Marken Steigenberger Hotels and Resorts (48 individuelle First-Class- und Deluxe-Hotels) und InterCityHotels (33 Mittelklassehotels) direkt an den Verkehrsknotenpunkten wie Bahnhöfen und Flughäfen. Der Name Steigenberger soll nach deren Ansicht für europäische Spitzenhotellerie, für Qualität und Solidität stehen



Visualisierung Hotel nach derzeitigem Planungsstand., Staud Studios

Businessappartements

In den Etagen 6 bis 12 sind ca. 25 Businessappartements vorgesehen. Die Anzahl kann aufgrund von Kundenwünschen sich verändern. Für diese wird nach Einschätzung der Emittentin insbesondere die hervorragende Lage in der Nähe des Hauptbahnhofs mit Anbindung in alle Regionen und die Nähe zum Zentrum von Stuttgart und seinem Kulturangebot, den Einkaufsmöglichkeiten und der Möglichkeit zur Naherholung attraktiv sein. Stuttgart ist einer der innovativsten High-Tech Standorte und Heimat von großen Unternehmen Europas. Die Emittentin geht daher davon aus, dass eine Nachfrage besteht nach hochwertigen Businessappartements für wenige Monate bis zu drei Jahren für hoch qualifizierte Mitarbeiter.

Die Businessappartements sollen nach der Intention der Emittentin auf die Infrastruktur des Hotels zurückgreifen können; dazu sollen jeweils gesonderte Service-Verträge mit dem Hotelpächter geschlossen werden. Die Emittentin geht daher davon aus, dass sie für die Businessappartements Verkaufserlöse in der von ihr kalkulierten Höhe erzielen wird.



Visualisierungen Designlinie „le temps retrouvé“ nach derzeitigem Planungsstand. Staud Studios

Wohnen

In den Stockwerken 8 bis 18 sollen ca. 28 großzügige Eigentumswohnungen geschaffen werden mit individuellen Lebensräumen von ca. 30 bis 500 qm. Die tatsächliche Anzahl ist abhängig von den Kundenwünschen hinsichtlich der einzelnen Wohnungen. Die Wohnungen werden dabei nach Ansicht der Emittentin bei Planung über einen gehobenen bis luxuriösen Standard verfügen. Da Stuttgart in der Umgebung des Baufeldes 7 über keine vergleichbaren Hochhäuser verfügt, ist die Emittentin der Ansicht, dass die Wohnungen über einen in Stuttgart herausstechenden Blick im so genannten Kessel von Stuttgart verfügen. Kombiniert mit der Lage in der Nähe des Hauptbahnhofes und damit einer hervorragenden Verkehrsanbindung in sämtliche Regionen einschließlich dem Flughafen und dem sich im Zuge der Entwicklung des Europaviertels voraussichtlich vergrößernden Parkbereich geht die Emittentin davon aus, dass diese sich im obersten Preissegment von Stuttgart verkaufen lassen.



Visualisierung Designlinie „Natur Pur“ nach derzeitigem Planungsstand. Staud Studios

Businessappartements und Wohnen – besondere Ausstattungsmerkmale

Die Businessappartements und Wohnungen sollen nach Intention der Emittentin über eine hochwertige Ausstattung und Dienstleistungen verfügen:

- Großzügige Raumplanung: Soweit es die Planungen und der Entwicklungsstand zulassen, soll die Aufteilung und Ausstattung an die Bedürfnisse der Erwerber angepasst werden. Die Planungen enthalten – abhängig vom konkreten Zuschnitt - große Balkone, großzügige Wohn- und Essbereiche.
- Nachhaltiger Umgang mit der Umwelt und Ressourcen: Sommerlicher Wärmeschutz, Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung, Wärmeversorgung auf Niedertemperaturbasis, Vorhaltung Kälteversorgung für Teilbereiche entsprechen dem Stand der Technik bei Planung.
- Nutzung der Infrastruktur des Hotels: Die Businessappartements und Wohnungen sollen auf die Infrastruktur des Hotels wie SPA, Wäsche- und Concierge-Service zurückgreifen können; dazu sollen jeweils gesonderte Service-Verträge mit dem Hotelpächter vereinbart werden. Dadurch können Synergieeffekte aus den verschiedenen Nutzungsarten wechselseitig gewonnen werden und besondere Dienstleistungen den Nutzern der Businessappartements und Wohnungen erzielt werden.
- Garage: Fahrzeuge sollen mit Hilfe eines automatischen Parksystems in der Tiefgarage geparkt werden.
- Eingangsbereich: Zwei separate Eingänge ermöglichen den Bewohnern einen anonymen Zutritt.



Visualisierung Designlinie „On the Road“ nach derzeitigem Planungsstand. Staud Studios

c. Stand der Entwicklung

Die Emittentin beabsichtigt einen Baubeginn im Sommer 2013 und plant die Fertigstellung für Frühjahr 2016. Die Emittentin hat bereits mit notarieller Urkunde 1112/2007/N am 20.11.2007 einen Kaufvertrag über den Erwerb des Grundbesitzes Flurstück 9080/4 Heilbronner Straße/Wolframstraße in Stuttgart zu einem Kaufpreis von € 10,6 Mio. geschlossen. Das Eigentum ging am 18.12.2007 auf die Emittentin über.

Für den Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 liegt ein weitgehend abgeschlossener Architektenentwurf vor. Auf dieser Basis hat die Emittentin am 29.01.2013 einen Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Sie geht aufgrund der bisherigen Kommunikation mit der Behörde davon aus, dass der Architektenentwurf im Wesentlichen genehmigungsfähig ist und die Baugenehmigung voraussichtlich im August 2013 vorliegen wird.

Die generelle planungsrechtliche Zulässigkeit verschiedener Nutzungsarten wurde durch drei baurechtliche Vorbescheide (Vorbescheide vom 29.09.2010: Nutzung des Objekts als Hotel bzw. Boardinghouse in der Form einer gewerblichen Beherbergungsstätte und für Büro Zwecke, jeweils von Ebene 1 bis 16; Vorbescheid vom 27.05.2011: im Bebauungsplan zugelassene Nutzungen in den Ebenen 1 bis 7 und Wohnnutzung in den Ebenen 5 bis 16) mit Bindungswirkung für die noch zu erteilende Baugenehmigung bereits seitens der Baugenehmigungsbehörde bestätigt, d.h. die Bauaufsichtsbehörde darf die Baugenehmigung nicht mit der Begründung versagen, die in den Vorbescheiden als zulässig bestätigten Nutzungsarten seien in den betreffenden Geschossen nicht genehmigungsfähig.

Ebenso hat die Emittentin eine Nachbarschaftsvereinbarung vom 17.12.2010 nebst Nachträgen vom 30.11.2011 und 27.06./13.07.2012 mit dem Eigentümer des einzigen Nachbargrundstücks (Baufelder 6 und 8) geschlossen, die nach Einschätzung der Emittentin weiterhin für die aktuellen Planungen wirksam sind. Die Parteien erklären darin wechselseitige Zustimmungen zu ihren jeweiligen geplanten Bauvorhaben auf den umfassten Grundstücken (Baufeld 7 einerseits; Baufelder 6 und 8 andererseits); daneben sind darin Fensterrechte und Fragen der Abstandsflächen, der Entfluchtung und der Zuwegung geregelt. Soweit die Duldung von Abstandsflächen oder die Benutzungen des jeweiligen Nachbargrundstücks zur Entfluchtung oder Zuwegung durch Dienstbarkeit oder Baulast zu sichern sind, sieht die Nachbarschaftsvereinbarung die Verpflichtung der Parteien vor, diese Dienstbarkeiten und Baulasten im Grundbuch bzw. Baulastenverzeichnis eintragen zu lassen. Entsprechende Baulasten wurden am 05.12.2011 ins Baulastenverzeichnis beim Baurechtsamt der Stadt Stuttgart eingetragen.

d. Weitere Umsetzung des Projekts

Die Emittentin übernimmt bei der Errichtung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 sämtliche Entscheidungen bei der Projektentwicklung. Dabei erfolgt ein fortlaufendes Controlling hinsichtlich Zeit, Qualität und Kostenentwicklung sowie der Entwicklung der Verkäufe. Darin fließt die 32-jährige Erfahrung des Geschäftsführers der Emittentin nach ihrer Ansicht mit ein.

Die Emittentin stützt sich dabei nach ihrer Einschätzung auf renommierte und erfahrene Berater.

HL Technik Engineering GmbH

Im Rahmen des Projektes zur Entwicklung des Baufeldes 7 konnte die Emittentin HL Technik Engineering GmbH mit Herrn Prof. em. Dr.-Ing. e.h. Klaus Daniels als Berater gewinnen. Dieser ist insbesondere für die Klimatechnik, d.h. die Heizungsanlage, Wasser- und Abwasseranlagen, Sprinkleranlagen, Be- und Entlüftung und Entrauchung der Tiefgarage und Konferenzbereiche und die gesamte Elektroplanung einschließlich der Beleuchtung der Gemeinschaftsbereiche des Hotels zuständig.

Herr Prof. em. Dr.-Ing. e.h. Klaus Daniels verfügt über umfassende Erfahrungen im Bereich Gebäudetechnologie, insbesondere im Hinblick auf ökologische, energiesparende und nachhaltige Bauweisen.

HL-Technik Engineering GmbH entwickelt seit vielen Jahren allein oder in Verbindung mit produzierenden Unternehmen integrierte Bauelemente, die der Belüftung, Kühlung, Beheizung und dem Lufteintrag in Gebäude dienen. HL Technik hat dabei Erfahrungen sowohl bei Hotelentwicklungen als auch bei Wohngebäuden.

TecARCHITECTURE Swiss AG

Die Emittentin konnte einen Vertrag mit tecARCHITECTURE für die Objekt- und Tragwerksplanung schließen.

tecARCHITECTURE Swiss AG ist zusammen mit der tecDESIGN inc. in Los Angeles nach Ansicht der Emittentin eine der führenden und innovativsten Architektur und Design Firmen. tecARCHITECTURE zeichnet für viele preisgekrönte Projekte auf nationaler und internationaler Ebene verantwortlich. Insgesamt konnte die tec-Gruppe bislang Projekte für mehr als € 2 Milliarden verwirklichen, von repräsentativen Headquarters für internationale High-Tech Firmen, bis hin zu Villen, die nach Ansicht der Emittentin den Begriff Luxus neu

definieren und mit modernsten nachhaltigen Technologien vereinen. Die beiden Firmeninhaber Sebastian Knorr, der das Designbüro in Los Angeles leitet, und Heiko Ostmann, verantwortlich für Management und Financing bei tecARCHITECTURE Swiss AG, haben das Ziel sicherzustellen, dass die tec die Kreativität der Westküste mit den Technologien, der Präzision und der Verlässlichkeit Europas vereint. Auf diese Weise hat die tec-Gruppe viele nationale und internationale Preise in Städten wie New York, Singapur oder Los Angeles gewonnen, wie zum Beispiel den Honor Design Award 2006 des American Institute of Architects, Los Angeles, den prestigeträchtigen "NEXT" L. A. AIA Award 2007, den internationalen Wettbewerb für Pier40 in New York City, und den internationalen Wettbewerb zur Masterplanung der Marina Bay in Singapur. Die bald 20 jährige Erfahrung mit dem Ziel ökologisch nachhaltigen Bauens und grünen Technologien ist ein fester Bestandteil der tec Architektur. Die Projekte der tecARCHITECTURE werden in internationalen Magazinen und Zeitschriften wie der "New York Times", "Le Figaro", "Architectural Digest Italy", "Wallpaper" etc. weltweit veröffentlicht, und sind ein fester Bestandteil unzähliger Design- und Architekturblogs.



Beispiele, an denen die tec-Gruppe beteiligt war.

IKR Projektsteuerungs- und management GmbH

Die Emittentin konnte die IKR Projektsteuerungs- und management GmbH (IKR) dafür gewinnen, die Projektsteuerung, Ausschreibung und Bauleitung zu übernehmen. Die IKR ist ein inhabergeführtes Unternehmen mit Sitz in München und ist seit 1972 im Immobiliengeschäft tätig. Sie hat seit dieser Zeit Objekte mit einem Volumen von ca. 2,5 Mio Quadratmeter im Auftrag Dritter begleitet. IKR steuert das Qualitäts – und Terminmanagement, koordiniert die Projektbeteiligten, unterstützt die Architekten bei der Erstellung von Planungsdetails, erstellt Ausschreibungen und bereitet für den Auftraggeber die Vergaben vor. Ebenso wird die Umsetzung der Maßnahmen überwacht, insbesondere auf Einhaltung der aktuellen technischen Normen und darauf, dass die Objekte schlüsselfertig an die Nutzer übergeben werden. Durch die langjährige Erfahrung, insbesondere bei Großprojekten geht die Emittentin davon aus, dass die fachliche Kompetenz und Verlässlichkeit gewährleistet ist.

CHB Corona Hotelbetriebs- und Beratungs GmbH

Die Emittentin konnte die CHB Corona Hotelbetriebs- und Beratungs GmbH, ein Unternehmen der Feuring-Unternehmensgruppe (www.feuring.com) in Zusammenhang mit der Konzeption und Errichtung des Hotels gewinnen. Die CHB Corona Hotelbetriebs- und Beratungs GmbH ist nach Einschätzung der Emittentin ein erfahrener Konzeptionierer von Hotels. CHB Corona Hotelbetriebs- und Beratungs GmbH wird dabei auch in der Phase der

Errichtung, Ausgestaltung und Abstimmung zwischen Architekten, Hotelbetreiber und Bauphase beratend tätig sein.

Feuring steht seit mehr als 50 Jahren als Garant für marktgerechte und erfolgreiche First Class- und Luxushotels, von denen bis heute über 400 im In- und Ausland in eigenem Namen oder im Auftrag von Hotelbetreibern sowie institutionellen und privaten Investoren beraten und entwickelt wurden. Ein hoher Qualitätsanspruch ist Leitbild und Maßstab. Das Full-Service-Leistungsspektrum von Feuring spannt sich über die Standort- und Marktanalyse zur schlüsselfertigen Projektentwicklung einschließlich Bauüberwachung und Innenausstattung zur Objektbewertung und Platzierung bis zur operativen Betriebsführung und -beratung. Das Unternehmen ist inhabergeführt und hat seinen Hauptsitz in Mainz am Rhein.

e. Finanzierungs- und Sicherheitenstruktur

6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 und Sicherheitenstruktur

Der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 soll durch die Erlöse aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 sowie aus dem Verkauf der Businessappartements und Wohnungen sowie den Erlösen aus dem Hotel finanziert werden.

Die Parteien beabsichtigten, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 durch folgende Maßnahmen, wie näher im Treuhandvertrag vom 06.06.2013 (der „**Treuhandvertrag**“) und den Anleihebedingungen vereinbart, zu sichern:

- Die Erlöse aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 sollen nach Abzug der Kosten der Zahlstelle auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders, bei Emission die RB Treuhand GmbH, verpfändet sind, eingezahlt werden (Erlöskonten) eingezahlt werden. Einnahmen aufgrund des vollständigen oder teilweisen Verkaufs und/oder der Verpachtung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 sowie aus weiteren Finanzierungen, mit Ausnahme von Gesellschafterfinanzierungen, im Zusammenhang mit der Errichtung und Entwicklung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 sollen – soweit nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (die „**MaBV**“) zulässig – bis zur Fertigstellung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 grundsätzlich auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind, (Erlöskonten) und nach Fertigstellung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 grundsätzlich auf sogenannte Treuhandkonten des Treuhänders eingezahlt werden (Thesaurierungskonten). Voraussetzung für die Freigabe von Mitteln über einen Anfangsbetrag hinaus ist insbesondere, wie näher im Treuhandvertrag vom 06.06.2013 geregelt, dass 20 % der Fläche der Wohnungen und Businessappartements verkauft sind und IKR die Korrektheit der Rechnungen bestätigt hat.
- Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder wie im Treuhandvertrag näher definiert eine Buchgrundschuld in Höhe von € 40.000.000,00 (die „**Grundschuld**“) auf dem Grundstück Wolframstraße/Ecke Heilbronner Straße, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Stuttgart, Grundbuchamt Stuttgart Nr. 96629, Gemarkung Karte NO 2709, Flurstück 9080/4 (1950 m²) (das „**Sicherungsgrundstück**“) im Rang in Abt. III des Grundbuchs nach der Grundschuld in Höhe von € 9.000.000,00 zu Gunsten der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank einräumen. Der erste Rang in Abteilung III des Grundbuchs wird erreicht, wenn das Darlehen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank vollständig zurückgeführt ist und die eingetragene Grundschuld über € 9.000.000,00 gelöscht wird.
- Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Verpachtung des Hotels des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 aus dem Pachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG vom 13.05.2013 zur Sicherheit abtreten (**Pachtansprüche**).

Die Grundschuld und Pachtansprüche, die Pfandrechte an den Erlöskonten und die Sicherungsrechte an den Thesaurierungskonten werden zugunsten der Anleihegläubiger der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 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

Bei einem Verkauf der Eigentumswohnungen und Businessappartements bereits in der Bauphase, muss die Emittentin trotzdem deren Errichtung anteilig vorfinanzieren. Die Vergütungsregelungen nach der Makler- und Bauträgerverordnung („MaBV“) erlauben eine Abrechnung von Teilschritten 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 Zahlungsvorgaben der MaBV sind dabei wie folgt:

30 % der Vertragssumme	in den Fällen, in denen Eigentum an einem Grundstück übertragen werden soll, oder
20 % der Vertragssumme	in den Fällen, in denen ein Erbbaurecht bestellt oder übertragen werden soll, nach Beginn der Erdarbeiten,
von der restlichen Vertragssumme:	
40 %	nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,
8 %	für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
3 %	für die Rohinstallation der Heizungsanlagen,
3 %	für die Rohinstallation der Sanitäranlagen,
3 %	für die Rohinstallation der Elektroanlagen,
10 %	für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,
6 %	für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
3 %	für den Estrich,
4 %	für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
12 %	nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
3 %	für die Fassadenarbeiten,
5 %	nach vollständiger Fertigstellung.

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.

f. Immobiliengutachten

Die Emittentin legt der Immobilienbewertung ein Immobilienbewertungsgutachten mit Wertermittlungsstichtag zum 25.03.2013 zu Grunde. Danach hat der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 nach endgültiger Fertigstellung und Vollvermietung entsprechend den derzeitigen Entwürfen einen Wert von € 91.265.000,00. Diese Bewertung hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die fallbezogen, teilweise subjektiv beurteilt werden müssen. Neben der Berücksichtigung der zu erwartenden 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 die Zusammenfassung des Gutachtens im *Abschnitt XI* verwiesen.

Die Zusammenfassung des Immobiliengutachtens weist dabei einen Grundstückswert/Bodenwert in Höhe von rund € 13 Mio. aus, wogegen in der Bilanz ein Betrag in Höhe von € 13.258.193,87 unter der Position Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte angesetzt ist. Hintergrund ist, dass gemäß den handelsrechtlichen Bilanzierungsvorschriften die Bewertung des bisher vorhandenen noch unbebauten Grundstücks grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs-/Herstellungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten und zwischenzeitlichen Planungs-/Entwicklungskosten erfolgt; die reinen Anschaffungskosten des Grundstücks betragen im Jahr 2007 € 10,6 Mio.. Das Immobiliengutachten ermittelt hingegen den Verkehrswert zum Bewertungsstichtag im Rahmen des Ertragswertverfahrens nach Fertigstellung der geplanten Bebauung.

3. Standorte

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

4. Marktumfeld

Der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 soll im Zentrum von Stuttgart errichtet werden. Stuttgart ist die Landeshauptstadt des Bundeslandes Baden Württemberg und liegt zwischen Wald und Reben im sogenannten Stuttgarter Kessel, einer Talerweiterung des in den Neckar mündenden Nesenbaches und seiner Nebenbäche. Stuttgart hat über 600.000 Einwohner und ist die größte Stadt Baden-Württembergs und bildet mit rund 2,7 Mio. Einwohnern in der Region die drittgrößte Stadtregion. Als Sitz der baden-württembergischen Landesregierung sowie des Landtages und zahlreicher Landesbehörden ist Stuttgart politisches Zentrum des Landes Baden-Württemberg. Stuttgart hat den Status eines Stadtkreises und ist Sitz des Regierungspräsidiums Stuttgart, das den Regierungsbezirk Stuttgart verwaltet. Außerdem tagt in Stuttgart das Regionalparlament der Region Stuttgart, eine von drei Regionen im Regierungsbezirk Stuttgart. Das Stadtbild wird durch viele Anhöhen und Täler sowie Grünanlagen geprägt.

In der Stadt und ihrer Umgebung haben sich viele High-Tech-Unternehmen angesiedelt, darunter Daimler, Porsche und Bosch, die in Stuttgart ihr weltweites Hauptquartier haben. Weitere große Unternehmen wie Siemens, Hewlett-Packard, Kodak, IBM oder Lenovo haben sich in Stuttgart niedergelassen. Neben großen Unternehmen befinden sich in Stuttgart 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 & Württembergische), SV Sparkassenversicherung, WGV und der Allianz Lebensversicherung haben mehrere Versicherungsunternehmen ihren Sitz in Stuttgart.

In Stuttgart waren im Jahr 2011 etwa 63,7 % der erwerbstätigen Personen im Dienstleistungssektor sozialversicherungspflichtig beschäftigt, gefolgt von 19,8 % Personen im produzierenden Gewerbe und 16,3 % im Handel, Verkehr und Gastgewerbe (vgl.

Regionaldatenbank des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg). Gemäß der Statistikdatenbank der Bundesagentur für Arbeit liegt die Arbeitslosenquote mit 5,4 % (Februar 2013) um 0,6 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert von 4,8 % (Februar 2012) und 1,1 Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt von 4,3 % (Februar 2013).

Das Baufeld 7 auf dem der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 errichtet werden soll, liegt im nördlichen Bereich des neuen Stadtteils „Europaviertel“. Das Europaviertel gehört zum Stadtbezirk „Stuttgart-Mitte“ und bildet dessen nördlichste Grenze. Im Frühjahr 2002 wurde damit begonnen das Gelände neu zu entwickeln. Durch den Bau des Europaviertels rückt der Hauptbahnhof ins Zentrum der Innenstadt. Die kurzen Wege zum Hauptbahnhof, der Einkaufsmeile „Königstraße“ und den Grünanlagen des Schlossgartens, die alle in einem Radius von ca. 1 km liegen, verleihen dem Standort eine hohe Attraktivität.

Die Einwohnerzahl von Stuttgart schwankte im Zeitverlauf. Im Betrachtungszeitraum 2001 bis 2011 ist die Anzahl der Einwohner von Stuttgart stetig angestiegen. In der Regionaldatenbank des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird die Bevölkerungszahl von Stuttgart bis 2030 voraussichtlich stetig abnehmen. Die Einwohnerzahl soll von der zugrundeliegenden Ausgangsbevölkerungszahl aus dem Jahr 2008 bis 2030 um 23.338 Personen sinken.

Gemessen an der vom Statistischen Landesamt aktuell für die Stadt Stuttgart veröffentlichten Einwohnerzahl von 613.392 für das Jahr 2011 wird bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungsrückgang von rund 3,8 % prognostiziert. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang ist relativ gering und wird, sofern er zutrifft, den lokalen Immobilienmarkt nur geringfügig beeinflussen.

Die Mikrolage an der nordwestlichen Grenze des Europaviertels, als Teil des erweiterten Innenstadtbereichs von Stuttgart, ist aufgrund des umfangreichen Nahversorgungs-, Bildungs- und Kulturangebots sowie der sehr guten Anbindung an den Individual- und öffentlichen Personennah- und Fernverkehr für die vorgesehene gemischte Nutzung im Bewertungsobjekt als sehr gut einzustufen. Diese Einstufung ist auch für die Makrolage in der Landeshauptstadt Stuttgart und somit im Oberzentrum der Region vorzunehmen.

Der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 hat nach endgültiger Fertigstellung der Entwicklung eine zeitgerechte (moderne) und auf den jeweiligen Nutzungszweck abgestimmte Ausstattung. Der Ausstattungsstandard ist nach endgültiger Fertigstellung für den überwiegenden Teil der Nutz- und Mietflächen der Kategorie „stark gehoben“ zuzuordnen. Der Ausstattungsstandard wird nach endgültiger Fertigstellung den Anforderungen des überwiegenden Teils der Nachfrager entsprechen.

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. In der nachfolgenden Abbildung 3 ist die durchschnittliche Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Stuttgart im Zeitraum 1985 bis 2012 dargestellt.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen:

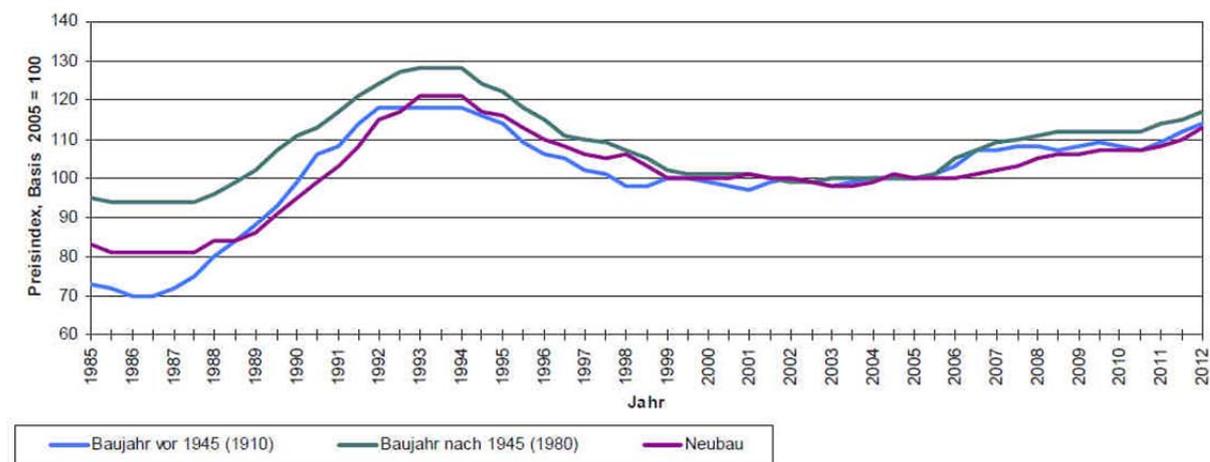


Abb. 3: Durchschnittliche Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Stuttgart 1985 - 2012

Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart: Grundstücksmarktbericht 2012, S. 41

Für die Bewertung der in Cloud №. 7 geplanten Wohnungen lassen sich abhängig von der Lage im Gebäude (Etage 6 und 7 mittleres Preissegment, 8 und 9 gehobenes und 10 bis 18 oberes Preissegment) Vergleichspreise aus dem Marktumfeld heranziehen. Laut Grundstücksmarktbericht 2012 des Gutachterausschusses Stuttgart und Marktrecherchen Recherchen der Emittentin liegen die relevanten Vergleichspreise im Erstverkauf für das mittlere Preissegment zwischen 3.500,00 €/m² und 4.500,00 €/m², im gehobenen Preissegment zwischen 4.500,00 €/m² und 6.500,00 €/m² sowie im oberen Preissegment zwischen 6.500,00 €/m² und 11.000 €/m². Die Emittentin plant, die Wohnungen einschließlich der beiden Penthäuser zu einem Durchschnittspreis von etwa 10.000 €/m² zu veräußern, wobei für die niedrigeren Etagen geringere Werte und für die oberen Etagen höhere Werte angesetzt werden.

Hoteltransaktionen

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 (<http://www.immobilienzzeitung.de/1000013778/hotelinvestmentmarkt-mit-staerkstem-jahresauftakt-seit-2007>). 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.

Hotelmarkt Stuttgart/Hoteleinnahmen

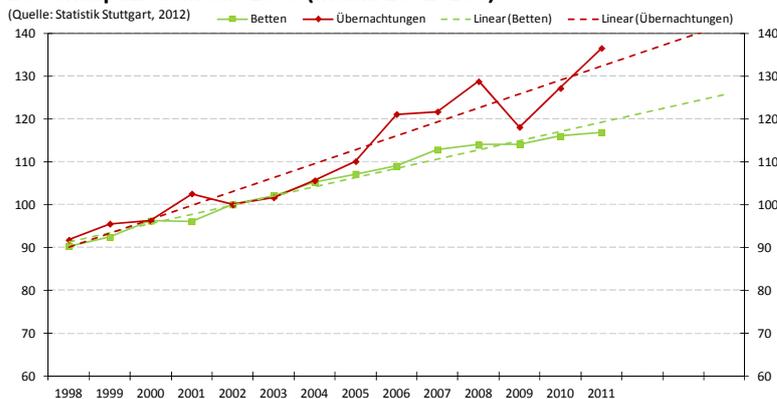
Für die Stadt Stuttgart ist die Tourismusbranche eines der wirtschaftlich wichtigsten Standbeine. Insbesondere das Geschäftstourismus-Segment spielt für die Stadt eine entscheidende Rolle. Im Jahr 2012 registrierte die Stadt Stuttgart etwa 1,7 Millionen Ankünfte und ein neues Rekordergebnis von rund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

Die inländische Nachfrage stellt in Stuttgart mit ca. 70% aller Übernachtungen den Großteil des Aufkommens dar, zweitwichtigster Quellmarkt sind die USA, sowie Deutschlands europäische Nachbarländer. Durchschnittlich verweilt ein deutscher Gast 1,8 Tage in der Stadt, ein internationaler Gast 2,2 Tage.

Hinsichtlich der Saisonalität stellen die Herbstmonate September und Oktober die am stärksten nachgefragten Monate dar, was auf eine rege Tagungs- und Messeaktivität sowie die „Cannstatter Wasen“ während dieser Zeit zurück zu führen ist. Doch auch die Nebensaison (November – April) ist in 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%):

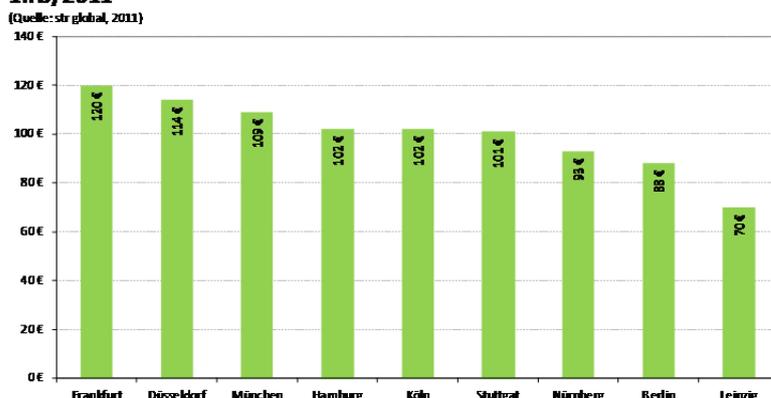
Stuttgart: Entwicklung von Übernachtungen und Bettenkapazitäten seit 1998 (Index: 2002=100)



Dies führt zu einer guten Bettenauslastung der Hotelbetriebe, welche 2011 bei 47,3% lag. Die durchschnittliche Zimmerauslastung lag im selben Zeitraum – kalkuliert man einen Doppelbelegungsfaktor von rund 15% mit ein - gut 20% höher. Aufgrund der Konzeptausrichtung „Business Hotel“ ist für das projizierte Hotel ein Doppelbelegungsfaktor von ca. 12% zu erwarten, was demnach die Zimmerbelegungsrate erhöht. Ebenfalls sind Betriebe, die einer Hotelkette oder –kooperation angehören, erfahrungsgemäß durchschnittlich höher ausgelastet als privatgeführte Betriebe, sodass für das projizierte Hotel ein Durchschnittswert von rund 69% durchaus realistisch ist.

Diese hohe Auslastung bei anhaltender Nachfrage und proportional schwächer wachsendem Angebot führt zu entsprechend hohen durchschnittlichen Zimmerraten in Stuttgart. Im 1. Halbjahr 2012 konnte so eine Rate von durchschnittlich € 108 erzielt werden, was die Stadt im Bundesvergleich auf Platz 6 brachte. Diese Rate repräsentiert die gesamte Hotellerie der Stadt. Im First Class Segment (4-5 Sterne) liegt die Rate meist gut € 20 höher. Für das projizierte Hotel kann demnach eine Rate von rund € 130 angesetzt werden.

Durchschnittliche Zimmerrate deutscher Hotelstandorte 1. HJ/2011



Aufgrund der herrschenden Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot stellt Stuttgart einen sehr attraktiven Hotelmarkt dar. Aktuell ist der Markt stark geprägt von kleinen, zumeist privat geführten Betrieben, die meist im niedrigeren sowie im Mittelklassensegment positioniert

sind. Im gehobenen First Class Segment (4-5 Sterne) lässt sich aktuell in Stuttgart eine Angebotslücke erkennen. Die Nachfrage nach einem konsistenten Markenprodukt wächst seit Jahren stetig, sodass hier erhebliches Potential herrscht. Durch die zukünftigen Neueröffnungen, die überwiegend im Mittelklasse- und Budgetsegment geplant sind, lassen sich somit optimale Bedingungen für Investoren und Hotelbetreiber im Luxussegment auf dem Stuttgarter Hotelmarkt wiederfinden. Unerlässlich für den Erfolg ist hierbei eine Hotelmarke, die auf den nötigen Bekanntheitsgrad, umfangreiches Markt-Know-How, sowie auf ein internationales Vermarktungssystem zurückgreifen kann.

5. Investitionen

Seit dem 31.12.2012 hat die Emittentin keine Investitionen vorgenommen. Für die Errichtung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 plant die Emittentin die Erlöse aus der Emission der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 zu verwenden. Diese Investitionen sind geplant, aber nicht beschlossen.

6. Mitarbeiter

Derzeit hat die Emittentin keine Mitarbeiter. Sie plant jedoch für die Bau- und Entwicklungsphase und den Verkaufsprozess der Wohnungen voraussichtlich zwei bis drei Mitarbeiter neben der Geschäftsführung anzustellen.

Die Arbeitnehmer des Hotels sind beim Pächter angestellt. Bei Beendigung des Pachtvertrages können unter den Voraussetzungen von § 613 a BGB die Arbeitnehmer auf die Emittentin übergehen. In diesem Fall muss der Pächter gemäß den Regelungen des Hotelpachtvertrages nur von den Verpflichtungen bezüglich des Hoteldirektors (nicht: der übrigen Mitarbeiter) freistellen.

7. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im GmbH-Gesetz und im Gesellschaftsvertrag geregelt. Alleinigere Geschäftsführer ist derzeit Herr Tobias Fischer.

***Tobias Fischer**, geboren 1960, studierte Wirtschaftswissenschaften an der Universität Hohenheim. Seit 1985 ist er geschäftsführender Gesellschafter der Unternehmensgruppe Dr. Aldinger & Fischer und seit dem Jahr 2000 Vorstandvorsitzender der Schwäbische Wohnungs AG sowie Mitglied der Geschäftsführung der jeweiligen Beteiligungsunternehmen. Seit Gründung der Emittentin ist er auch deren Geschäftsführer.*

Er übt darüber hinaus zurzeit außerhalb der Gruppe der Schwäbische Wohnungs AG und der Dr. Aldinger & Fischer Gruppe keine Organfunktionen oder andere Tätigkeiten aus, die für die Cloud № 7 GmbH von Bedeutung sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung wird die Cloud № 7 GmbH 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.

Der Geschäftsführer ist unter der Geschäftsadresse der Cloud № 7 GmbH (Lenzhalde 18 in 70192 Stuttgart) erreichbar.

a. Potenzielle Interessenskonflikte

An dem Angebot ist Herr Tobias Fischer als Geschäftsführer der Emittentin beteiligt. Herr Fischer und Herr Dr. Aldinger sind über die Schwäbische Wohnungs AG und die Dr. Aldinger & Fischer Beteiligungs GmbH maßgeblich an der Emittentin beteiligt und haben ein Interesse an der erfolgreichen Platzierung der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017. Zwischen der Schwäbischen Wohnungs AG und der Emittentin bestehen Leistungsbeziehungen.

Auf Grund dieser Leistungsbeziehungen kann es zu Interessenkonflikten kommen, insbesondere bei der (wirtschaftlichen) Vertragsausgestaltung, Leistungserbringung- und Abrechnung und bzgl. möglicher Leistungsfristen. Es bestehen darüber hinaus keine weiteren vertraglichen Verpflichtungen, die für die Interessenkonflikte wesentlich sind. Neben den

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

b. *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 gesetzlichen Mehrheit.

8. *Praktiken der Geschäftsführung*

a. *Geschäftsführung*

Die Geschäftsführer der Emittentin führen als Leitungsorgan 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.

Die Geschäftsführer bedürfen zudem für bestimmte, in der Satzung genannte wesentliche Geschäfte, der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Eine darüber hinaus gehende Geschäftsordnung für die Emittentin besteht derzeit nicht. Da die Schwäbische Wohnungs AG über 90 % der Geschäftsanteile hält, kann sie faktisch die Geschäftsführung bestimmen.

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 diesen nicht ein.

Die Emittentin verfügt über ein Risikomanagement im Wesentlichen wie folgt: Das interne Kontrollsystem und regelmäßige Besprechungen mit den Leitungsgremien 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 Objekten (zum Teil tagesaktuell) statt. Regelmäßige Berichterstattung an die Geschäftsführung soll sicherstellen, dass frühzeitig erforderliche Maßnahmen ergriffen werden können.

9. *Wesentliche Gesellschafter*

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 25.000 und ist eingeteilt in 3 Geschäftsanteile, jeweils einen à € 12.500, € 11.000 und € 1.500. Die Geschäftsanteile à € 12.500 und € 11.000 werden von der Schwäbischen Wohnungs AG gehalten und der verbleibende Geschäftsanteil à € 1.500 von Frau Christine Fischer. Aktionäre der Schwäbischen Wohnungs AG sind die Dr. Aldinger & Fischer Beteiligungs GmbH, deren Gesellschafter wiederum Herr Tobias Fischer und Herr Dr. Henrik Aldinger sind.

10. *Wesentliche Verträge*

a. *Aufhebung der stillen Beteiligung*

Die Emittentin und die Wölbern Development 04 GmbH & Co. KG hatten am 22./23.10.2008 eine stille Beteiligung abgeschlossen. Diese wurde mit notarieller Urkunde vom 25.11.2011 aufgelöst, da Wölbern Development 04 GmbH & Co. KG beabsichtigte, sich aus der Entwicklung des Bauprojekts zurückzuziehen. Die Wölbern Development 04 GmbH & Co. KG hat ihren Anspruch auf Rückzahlung ihrer Einlage gegen die Emittentin in Höhe von € 5.250.000 zzgl. Zinsen mit einem Kaufpreisabschlag an die Schwäbische Wohnungs AG verkauft und übertragen. Sofern die Schwäbische Wohnungs AG den Kaufpreis nicht bis zum 30.11.2014 zahlt, hat die Wölbern Development 04 GmbH & Co. KG ein Rücktrittsrecht vom Forderungsverkauf und würde wieder Inhaber der Forderung in Höhe von € 5.250.000 zzgl. Zinsen gegen die Emittentin werden. Die Schwäbische Wohnungs AG beabsichtigt, die Mittel aus dem Gesellschafterdarlehen, die aufgrund der Erlöse aus den 6 %

Schuldverschreibungen 2013/2017 zurückgeführt werden sollen, zur Zahlung des Kaufpreises zu verwenden.

b. Finanzierungsverträge

Finanzierungsverträge Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG

Die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG hat auf Basis des Vertrages vom 05.01.2012, geändert am 29.11.2012, der Emittentin ein Darlehen in Höhe von € 7 Mio. gewährt, das in Höhe von € 6,3 Mio. zuzüglich Zinsen valutiert. Die Emittentin beabsichtigt, dieses Darlehen aus den Emissionserlösen vollständig zurückzuführen.

Weitere Finanzierungen durch Mezzanine oder Gesellschafter

Die Emittentin behält sich vor, weitere Finanzierungen insbesondere durch Mezzanine oder Mittel der Gesellschafter einschließlich eventuell weiterer Gesellschafter aufzunehmen.

Die Schwäbische Wohnungs AG hat mit der ADMODUS GmbH eine Rahmenvereinbarung über eine Mezzaninefinanzierung abgeschlossen. Danach kann die Schwäbische Wohnungs AG grundsätzlich mit der ADMODUS GmbH Projekte zur Finanzierung anbieten. Die ADMODUS GmbH ist bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen grundsätzlich bereit, Mezzaninekapital als nachrangige Finanzierung durch eine stille Gesellschaft, die jeweils konkret auszuhandeln ist, zu gewähren. Die Emittentin geht davon aus, dass sie bei Bedarf zusätzliche Mittel u.a. aufgrund dieser Rahmenvereinbarung ihrer wesentlichen Gesellschafterin erhalten kann.

Gesellschafterdarlehen

Mit Projektvereinbarung vom 15.11.2007 hat sich die Gesellschafterin Schwäbische Wohnungs AG verpflichtet, für den Ankauf der Immobilie ein mit 14 % verzinstes Darlehen in Höhe von EUR 1 Mio. zu erbringen. Mit Vertrag vom 01.01.2012 wurde der Zinssatz für dieses Darlehen zum 01.01.2012 auf 5 % reduziert. Zudem wurde das Darlehen in einen Kontokorrentkredit, das per 21.05.2013 in Höhe von bis zu € 3,75 Mio. valutiert, umgewandelt.

Die Emittentin beabsichtigt, unter anderem das Gesellschafter-Kontokorrentdarlehen aus den Erlösen der Schuldverschreibungen 2013/2017 in Höhe von bis zu € 3,75 Mio. per 21.05.2013 zurückzuführen.

Zudem hat die Schwäbische Wohnungs AG von der ehemaligen stillen Gesellschafterin Wölbern Development 04 GmbH & Co. KG den Anspruch auf Rückzahlung der Einlage gegen die Emittentin in Höhe von € 5.250.000 zzgl. Zinsen erworben. Die Gesellschafter der Emittentin werden ihre Ansprüche in Höhe von € 5.250.000, Ansprüche aufgrund von Vorfinanzierungen seit dem 22.05.2013 und Ansprüche aufgrund Dienstleistungen seit dem 22.05.2013 vor der Erfüllung aller Forderungen aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 nur und in der Höhe von der Emittentin fordern, in der die Gesellschafter der Emittentin Finanzierungsmittel seit dem 22.05.2013 zur Verfügung gestellt haben.

c. Vereinbarung zur Bauentwicklung

Nachbarschaftsverträge

Die Emittentin hat eine Nachbarschaftsvereinbarung mit dem Eigentümer des einzigen Nachbargrundstücks (Baufelder 6 und 8) geschlossen (Nachbarschaftsvereinbarung vom 17.12.2010 nebst Nachträgen vom 30.11.2011 und 27.06./13.07.2012). Insofern wird auf die Ausführungen im *Abschnitt V 2* verwiesen.

Städtebaulicher Vertrag und öffentlich-rechtliche Vereinbarungen

Es bestehen zwei öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Cloud № 7 GmbH vom 17./23.05.2011 und 27.06.2012. Darin geht es um die Verpflichtung der Emittentin, den Straßenraum zwischen Heilbronner Straße und verlängerter Moskauer Straße entsprechend bestimmter Entwurfspläne herzustellen. Gleichzeitig wird die Emittentin verpflichtet, in den Ebenen 8 bis 16 des Objekts ausschließlich Wohnnutzung zu realisieren.

Bau- und Werkverträge

Die Emittentin wird mit verschiedenen Unternehmen VOB-Verträge und andere Werkverträge für Gewerke abschließen. Auf die Teilrechnungen für erbrachte Leistungen wird ein Sicherheitseinbehalt von 10 % vorgenommen. Alternativ können die Unternehmen Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von 10% der Auftragssumme stellen. In diesem Falle erfolgen die Auszahlungen zu 100%.

Auf die geprüften und freigegebenen Schlussrechnungen der ausführenden Firmen wird ein Sicherheitseinbehalt in Höhe von 5 % des Bruttoschlussrechnungsbetrages für die Dauer der Gewährleistungsfrist vereinbart. Dieser Einbehalt dient zur Sicherung aller Ansprüche des Auftraggebers aus Nichterfüllung von vertraglichen Leistungen, aus Schadensersatz oder aus Gewährleistung. Der Auftragnehmer ist aber berechtigt, den Sicherheitseinbehalt durch Übergabe einer unbedingten, unbefristeten, unwiderruflichen und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers abzulösen. In dieser Bürgschaftserklärung muss die Verpflichtung des Bürgen enthalten sein, auf sämtliche Einreden und das Recht zur Hinterlegung zu verzichten. Daneben wird in den Verträgen teilweise eine Vorauszahlung vereinbart. Zur Sicherung dieser Vorauszahlungen der Emittentin an Werkunternehmen wird grundsätzlich in den Verträgen eine Vorauszahlungsbürgschaft gefordert. Danach wird eine Vorauszahlung erst getätigt, wenn eine solche Bürgschaft für die Forderung gegenüber dem Werkunternehmen übernommen wird.

d. Hotelpachtvertrag

Die Emittentin hat mit der Steigenberger Hotels AG (der „Pächter“) einen Hotelpachtvertrag über 20 Jahre mit zwei Verlängerungsoption für jeweils 5 Jahre abgeschlossen. Die Emittentin verpachtet danach an den Pächter das vollständig betriebsbereite und „löfelfertige“ Hotel inklusive Mobiliar und Kleininventar. Ferner erstattet die Emittentin dem Pächter die Kosten für deren technische und hotelfachliche Unterstützung in der Planungs- und Errichtungsphase i.H.v. pauschal EUR 100.000,00 und erstattet für die sog. Voreröffnung Kosten i.H.v. EUR 1.000.000,00 (jeweils netto).

Der Pachtvertrag sieht eine aus Sicht der Emittentin marktübliche Umsatzpacht kombiniert mit einer Mindestpacht je Zimmer vor. Die Mindestpacht ist jährlich indexiert in Höhe von 75 % der Indexänderung des Verbraucherpreisindex Deutschland. Im Hinblick auf die Zahlung der Mindestpacht enthält der Hotelpachtvertrag zugunsten des Pächters eine Verlustobergrenze, die es dem Pächter ermöglicht, die Zahlung der Mindestpacht auszusetzen; es ist dann nur noch die Umsatzpacht zu entrichten. Soweit der Hotelpächter in einem oder mehreren Betriebsjahren nur die Mindestpacht zu zahlen hat, weil die errechnete Umsatzpacht für ein Betriebsjahr hinter der entrichteten Mindestpacht für das entsprechende Betriebsjahr zurückbleibt, wird der jeweilige Differenzbetrag zwischen der in dem jeweiligen Betriebsjahr errechneten Umsatzpacht und der entrichteten Mindestpacht gesondert erfasst. Erreicht dieser Differenzbetrag den definierten Höchstbetrag, hat der Pächter keine Mindestpacht mehr zu entrichten, sondern nur noch die Umsatzpacht. Besteht nach der vorstehenden Regelung nur noch die Verpflichtung zur Zahlung der Umsatzpacht, ist die Emittentin berechtigt, den Hotelpachtvertrag zu kündigen. Die Steigenberger Hotels AG ist berechtigt, eine Kündigung der Emittentin abzuwenden, indem sie sich gegenüber der Emittentin verpflichtet, die Mindestpacht für das betreffende Betriebsjahr rückwirkend in voller Höhe nachzuentrichten. Die Hotelpächterin kann während der gesamten Vertragsdauer von dieser Abwendungsbefugnis jedoch nur insgesamt 3 Mal Gebrauch machen.

Der Vertrag enthält zudem nach Einschätzung der Emittentin übliche Regelungen betreffend Betriebs- und Nebenkosten, Instandhaltungsverpflichtungen für beide Parteien und hinsichtlich der sonstigen Regelungen. Das Pachtobjekt ist am Ende der Laufzeit nicht neuwertig zurückzugeben, sondern darf die normale Abnutzung aufweisen. Lediglich die Ausstattung muss eine „standardgemäße“ Nutzung erlauben.

Verzögert sich der von der Emittentin bestimmte verbindliche Übergabetermin aus Gründen, die die Emittentin zu vertreten hat, ist nach Einschätzung der Emittentin ein pauschalierter Schadensersatzanspruch zugunsten der Pächterin vorgesehen; zusätzlich kann der Pächter weitergehenden Schaden geltend machen. Bei einem Rücktritt wegen Verspätung wird

zudem eine Pauschalentschädigung durch die Emittentin bzw. Verpächterin in Höhe von EUR 250.000,00 fällig.

e. Verträge mit Projektpartnern

Die Emittentin hat mit den für die Umsetzung des Bauvorhabens gewonnenen Projektpartnern IKR Projektsteuerungs- und management GmbH, CHB Corona Hotelbetriebs- und Beratungs GmbH, tecARCHITECTURE Swiss AG und HL Technik Engineering GmbH Verträge abgeschlossen (vgl. *Abschnitt V 2*). Diese enthalten nach Einschätzung der Emittentin für die Leistungen angemessene und übliche Konditionen.

f. Vertrieb für den Verkauf der Businessappartements und Wohnungen

Die Emittentin hat mit dem Bankhaus Ellwanger & Geiger KG sowie Collier Bräutigam & Krämer GmbH Maklervereinbarungen zum Vertrieb und Verkauf der Businessappartements und Eigentumswohnungen geschlossen. Bei diesen handelt es sich nach Einschätzung der Emittentin um die Marktführer beim Verkauf von erstklassigen Immobilien in Stuttgart.

g. Dienstleistungen mit der Schwäbische Wohnungs Gruppe

Die Emittentin plant, für ihren Geschäftsbetrieb Dienstleistungen der Schwäbischen Wohnungs AG in Anspruch zu nehmen. Diese betreffen insbesondere den Vertrieb, die Projektsteuerung und das Kostencontrolling.

Die Schwäbische Wohnungs AG wird ihre Kosten im Sinne von Gesellschafterdarlehen bis zur Rückführung der Anleihe stehen lassen.

h. Treuhandvertrag

Die Emittentin hat mit der RB Treuhand GmbH am 06.06.2013 einen Treuhandvertrag (der „**Treuhandvertrag**“) abgeschlossen mit dem Ziel, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 im Wesentlichen wie folgt zu sichern:

- Die Erlöse aus den 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 sollen nach Abzug der Kosten der Zahlstelle auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders, bei Emission die RB Treuhand GmbH, verpfändet sind, eingezahlt werden (Erlöskonten) eingezahlt werden. Einnahmen aufgrund des vollständigen oder teilweisen Verkaufs und/oder der Verpachtung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 sowie aus weiteren Finanzierungen, mit Ausnahme von Gesellschafterfinanzierungen, im Zusammenhang mit der Errichtung und Entwicklung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 sollen – soweit nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (die „**MaBV**“) zulässig – bis zur Fertigstellung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 grundsätzlich auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind, (**Erlöskonten**) und nach Fertigstellung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 grundsätzlich auf sogenannte Treuhandkonten des Treuhänders eingezahlt werden (**Thesaurierungskonten**). Die Mittel dürfen nur nach Freigabe durch den Treuhänder entsprechend dem Treuhandvertrag verwendet werden. Voraussetzung für die Freigabe von Mitteln über einen Anfangsbetrag hinaus ist insbesondere, wie näher im Treuhandvertrag vom 06.06.2013 geregelt, dass 20 % der Fläche der Wohnungen und Businessappartements verkauft sind und IKR die Korrektheit der Rechnungen bestätigt hat. Der Treuhänder nimmt dabei nur eine formale und keine inhaltliche, sachliche Prüfung vor.
- Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder wie im Treuhandvertrag näher definiert eine Buchgrundschuld in Höhe von € 40.000.000,00 zuzüglich 18 % Zinsen auf (die „**Grundschuld**“) dem Grundstück Wolframstraße/Ecke Heilbronner Straße, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Stuttgart, Grundbuchamt Stuttgart Nr. 96629, Gemarkung Karte NO 2709, Flurstück 9080/4 (1950 m²) (das „**Sicherungsgrundstück**“) im Rang in Abt. III des Grundbuchs nach der Grundschuld in Höhe von € 9.000.000,00 zu Gunsten der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank einräumen. Der erste Rang in Abteilung III des Grundbuchs wird erreicht, wenn das Darlehen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank vollständig zurückgeführt ist und die eingetragene Grundschuld über € 9.000.000,00 gelöscht wird.

- Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Verpachtung des Hotels des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 aus dem Pachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG vom 13.05.2013 zur Sicherheit abtreten (**Pachtansprüche**).

Die Grundschild und Pachtansprüche, die Pfandrechte an den Erlöskonten und die Sicherungsrechte an den Thesaurierungskonten werden zugunsten der Anleihegläubiger der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017 durch den Treuhänder dabei entsprechend den Regelungen des Treuhandvertrages verwaltet und bei Bedarf verwertet.

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.

11. Markenrecht

Die Emittentin hat die Marke und das Zeichen Cloud № 7 schützen lassen.

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 Cloud № 7 Gruppe ausgewirkt bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

13. Jüngste Entwicklung und Trends

Die Emittentin ist der Ansicht, dass der Markt für hochwertige Businessappartements und Wohnungen sowie internationale 4 bis 5 Sterne-Hotels im Zentrum von 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 Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 im entstehenden Europaviertel am Stuttgarter Hauptbahnhof geht die Emittentin von einer guten Nachfrage trotz des beabsichtigten höheren Preissegments aus. Die Konzeption Hotel/Wohnen unter einem Dach schafft nach Ansicht der Emittentin gegenseitige positive Synergien und stellt in Stuttgart derzeit ein Alleinstellungsmerkmal dar.

Seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses zum 31.12.2012 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin ergeben.

VI. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN / RATING

1. Ausgewählte Finanzinformationen

Soweit nicht anders angegeben, sind die Finanzinformationen für die Cloud № 7 GmbH N° 7 GmbH (vormals: Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH) 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 Cloud № 7 GmbH. Für den 31.12.2012 bzw. 31.12.2011 sind sie den geprüften, nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellten Jahresabschlüssen zum 31.12.2011 und zum 31.12.2012 entnommen worden.

Alle Angaben nach HGB (in T€)	31.12.2012	31.12.2011
Bilanz	(geprüft)	(geprüft)
A. Anlagevermögen <i>(2012: Umgliederung des Grundstücks und der geleisteten Anzahlungen ins Umlaufvermögen aufgrund geänderter Verwertungsabsicht)</i>	31	11.818
B. Umlaufvermögen	13.386	61
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	2.280	1.913
= Aktiva	15.697	13.792
A. Eigenkapital	0	0
B. Rückstellungen	19	10
C. Verbindlichkeiten	15.678	13.782
= Passiva	15.697	13.792

Alle Angaben nach HGB (in T€)	31.12.2012	31.12.2011
Gewinn- und Verlustrechnung	(geprüft)	(geprüft)
1. Rohergebnis <i>(2011: inkl. Sondereffekt aus Gesellschafter-Forderungsverzicht i.H.v. T€ 1.268)</i>	172	1.555

2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-136	-85
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-370	-438
4. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-334	1.032
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-5
6. Sonstige Steuern	-33	-33
7. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-367	994

Ergänzende Finanzinformationen (in T€)	31.12.2012	31.12.2011
Kapitalflussrechnung	(geprüft)	(geprüft)
Cash Flow	-60	-9
- aus operativer Geschäftstätigkeit	-981	33
<i>hiervon: aus laufender Geschäftstätigkeit</i>	32	103
<i>hiervon: im Zusammenhang mit der Bautätigkeit</i>	-1.013	-70
- aus der Investitionstätigkeit	-30	0
- aus der Finanzierungstätigkeit	951	-42

2. Abschlussprüfer

Für die historischen Finanzinformationen seit dem 31.12.2011 ist die RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG, Berlin Abschlussprüferin der Cloud N° 7 GmbH. Die RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin. Die RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG hat die Jahresabschlüsse, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, der Cloud N° 7 GmbH für das am 31.12.2012 sowie das am 31.12.2011 endende Geschäftsjahr nach § 316ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk samt ergänzendem Hinweis zur Vermeidung der bilanziellen Überschuldung insbesondere durch einen vorliegenden Verbindlichkeiten-Rangrücktritt sowie zur für die weitere Entwicklung der Gesellschaft aus Liquiditätsgründen notwendigen weiteren erheblichen Fremdkapitalaufnahme während der Projektphase versehen.

3. Rating

Die 6 %Schuldverschreibungen 2013/2017 der Cloud N° 7 GmbH wurden am 27.05.2013 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 registriert. 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 % Schuldverschreibungen 2013/2017 ist durch die Schwäbische Wohnungs AG zur Verfügung gestellt worden, die die Cloud № 7 GmbH dieser nach erfolgreicher Emission als Teil der Emissionskosten zu erstatten hat.

Darüber hinaus sind seit dem Ende des letzten Konzernzwischenabschlusses vom 31.12.2012 bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Cloud № 7 Gruppe eingetreten.

VII. ANLEIHEBEDINGUNGEN

Die Cloud № 7 GmbH emittiert nach Maßgabe der nachfolgenden Anleihebedingungen eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von bis zu € 30.000.000,00 (in Worten: Euro dreißig Millionen) zuzüglich € 5.000.000,00 (in Worten: Euro fünf Millionen) (nachfolgend insgesamt auch die „**Anleihe 2013**“), eingeteilt in bis zu 35.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 (in Worten: Euro tausend). Im Folgenden wird jede einzelne Schuldverschreibung als „**Schuldverschreibung**“ und der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung als "**Nennwert der Schuldverschreibung**" bezeichnet.

Für die Anleihe 2013 und die einzelnen Schuldverschreibungen gelten die folgenden Anleihebedingungen:

§ 1

STATUS, FORM, VERBRIEFUNG

- (1) Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber.
- (2) Die Schuldverschreibungen begründen unbedingte, nicht nachrangige und über einen Treuhänder 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.
- (3) Die Schuldverschreibungen der Anleihe 2013 werden von der Clearstream Banking AG, Stuttgart am Main, (die „**Clearstream**“) unter Nutzung des TEFRA D Verfahrens der Clearstream ausgegeben und verwahrt.
 - (a) Die Schuldverschreibungen sind anfänglich durch eine oder mehrere vorläufige Globalurkunden (die „**vorläufige Globalurkunden**“) ohne Zinsscheine verbrieft. Die vorläufigen Globalurkunden werden gegen Schuldverschreibungen in den festgelegten Stückelungen, die durch eine oder mehrere Dauerglobalurkunden (die „**Dauerglobalurkunden**“ und zusammen mit der vorläufigen Globalurkunde jeweils eine „**Globalurkunde**“) ohne Zinsscheine verbrieft sind, ausgetauscht.
 - (b) Die vorläufigen Globalurkunden werden an einem Tag gegen die Dauerglobalurkunden ausgetauscht, der nicht weniger als 40 Tage nach dem Tag der jeweiligen Ausgabe liegt. Ein solcher Austausch darf nur nach Vorlage von Bescheinigungen erfolgen, wonach der oder die wirtschaftlichen Eigentümer der durch die vorläufigen Globalurkunden verbrieften Schuldverschreibungen keine U.S.-Personen sind (ausgenommen bestimmte Finanzinstitute oder bestimmte Personen, die Schuldverschreibungen über solche Finanzinstitute halten), jeweils im Einklang mit den Regeln und Verfahren des Systems der Clearstream. Zahlungen auf Forderungen aus den Schuldverschreibungen nach § 3 Abs. 1, die durch vorläufige Globalurkunden verbrieft sind, erfolgen erst nach Vorlage solcher Bescheinigungen. Eine gesonderte Bescheinigung ist für jede solche Zahlung erforderlich. Jede Bescheinigung, die am oder nach dem 40. Tag nach dem Tag der jeweiligen Ausgabe der durch die vorläufigen Globalurkunden verbrieften Schuldverschreibungen eingeht, wird als ein Ersuchen behandelt werden, diese vorläufigen Globalurkunden gemäß dieses Absatzes auszutauschen. Wertpapiere, die im Austausch für die vorläufigen Globalurkunden geliefert werden, dürfen nur außerhalb der Vereinigten Staaten

entsprechend lit (c) geliefert werden.

- (c) Für die Zwecke dieser Anleihebedingungen bezeichnet „**Vereinigte Staaten**“ die Vereinigten Staaten von Amerika (einschließlich deren Bundesstaaten und des District of Columbia) sowie deren Territorien (einschließlich Puerto Rico, der U.S. Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island und Northern Mariana Islands).
- (4) Die Globalurkunden werden handschriftlich durch rechtsgültige Unterschriften der Emittentin unterzeichnet. Ein Recht auf Ausgabe von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht.
- (5) „**Anleihegläubiger**“ bedeutet jeder Inhaber eines Miteigentumsanteils oder anderen vergleichbaren Rechten an den Schuldverschreibungen.

§ 2 ZINSEN

- (1) Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag verzinst, und zwar vom (einschließlich) 03.07.2013 (der „**Zinsbeginn**“) bis zum Fälligkeitstag wie in § 4 Abs. 1 definiert (ausschließlich) mit jährlich 6 %. Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 03.07. eines jeden Jahres zahlbar (jeweils ein „**Zinszahlungstag**“).
- (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.
- (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 (ISMA-Regel 251).

§ 3 ZAHLUNGEN

- (1) Die Emittentin verpflichtet sich unbedingt 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 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.

Die Zahlung auf Forderungen aus den Schuldverschreibungen, die durch vorläufige

Globalurkunde verbrieft sind, erfolgt nur nach ordnungsgemäßer Bescheinigung gemäß § 1 Abs. 3 lit (b).

- (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.
- (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.
- (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.

§ 4 RÜCKZAHLUNG

- (1) Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder zurückgekauft, werden die Schuldverschreibungen in Höhe ihres Rückzahlungsbetrags am 03.07.2017 (der „**Fälligkeitstag**“) zurückgezahlt. Der „**Rückzahlungsbetrag**“ in Bezug auf jede Schuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag der Schuldverschreibungen.
- (2) Die Emittentin ist berechtigt, die Anleihe 2013 ganz oder teilweise mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen gemäß § 11 zum 03.01.2016, 03.07.2016 und 03.01.2017 gegenüber den Anleihegläubigern nach ihrer Wahl vorzeitig zu kündigen und diese zum Kündigungstermin in Höhe des Rückzahlungsbetrags nach Abs. 1, bei einer teilweisen Kündigung anteilig, zurück zu zahlen. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag entsprechend Satz 1 frei zu wählen und die Auswahl der Kündigung frei vorzunehmen, wobei bei teilweisen Kündigungen die Anleihe 2013 mindestens in Höhe eines Nennbetrags von € 10 Mio. nach der jeweiligen Kündigung noch valutieren muss. Die Emittentin ist dabei insbesondere auch berechtigt, alle Schuldverschreibungen anteilig zu kündigen und zurückzuzahlen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären.

§ 5 DIE ZAHLSTELLE

- (1) Die anfänglich bestellte Zahlstelle und deren bezeichnete Geschäftsstelle lautet wie folgt:

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.
- (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.
- (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.

§ 6

Treuänder, Sicherheiten

- (1) Die Emittentin hat RB Treuhand GmbH (der „**Treuänder**“) nach Maßgabe des Treuhandvertrages zwischen der Emittentin und dem Treuänder vom 06.06.2013 (der „**Treuhandvertrag**“) zum Treuänder bestellt, der die Aufgaben nach diesem § 6 i.V.m. dem Treuhandvertrag wahrnimmt.
- (2) Die Emittentin wird entsprechend den näheren Regelungen des Treuhandvertrages zugunsten des Treuänders
 - (a) eine erstrangige Buchschuld in Höhe von € 40.000.000,00 auf dem Grundstück Wolframstraße/Ecke Heilbronner Straße, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Stuttgart, Grundbuchamt Stuttgart Nr. 96629, Gemarkung Karte NO 2709, Flurstück 9080/4 (1950 m²) (das „**Sicherungsgrundstück**“) im Rang in Abt. III des Grundbuchs nach der Grundschuld in Höhe von € 9.000.000,00 zu Gunsten der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank einräumen. Der erste Rang in Abteilung III des Grundbuchs wird erreicht, wenn das Darlehen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank vollständig zurückgeführt ist und die eingetragene Grundschuld über € 9.000.000,00 gelöscht wird.
 - (b) sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Verpachtung des Hotels des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 aus dem Pachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG vom 13.05.2013 zur Sicherheit abtreten.
- (3) Die Emittentin verpflichtet sich entsprechend den näheren Regelungen des Treuhandvertrages mit dem Ziel, die Rückzahlung der Anleihe 2013 und die Zahlung der Zinsen nach §§ 2 ff. der Anleihebedingungen zu sichern
 - (a) die Erlöse aus der Anleihe 2013 nach Abzug der Kosten der Zahlstelle auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuänders verpfändet sind, einzuzahlen (Mittelverwendungstreuhand I); und
 - (b) Einnahmen aufgrund des vollständigen oder teilweisen Verkaufs und/oder der Verpachtung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 sowie aus weiteren Finanzierungen, mit Ausnahme von Gesellschafterfinanzierungen, im

Zusammenhang mit der Errichtung und Entwicklung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 – soweit nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (die „MaBV“) zulässig – grundsätzlich bis zur Fertigstellung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind, einzuzahlen und nach Fertigstellung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 grundsätzlich auf sogenannte Treuhandkonten des Treuhänders einzuzahlen (Mittelverwendungstreuhand II).

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 Verpachtung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 – 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.

- (4) Sollte das Treuhandverhältnis mit dem Treuhänder vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, unverzüglich einen neuen Treuhänder zu bestellen.
- (5) Die dingliche und schuldrechtliche Sicherheit, das Pfandrecht und Treuhandmittel werden von der Emittentin zu Gunsten des Treuhänders bzw. im Interesse der Anleihegläubiger bestellt. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber des schuldrechtlichen und dinglichen Sicherungsrechts und Pfandrechts, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger.
- (6) Die Einzelheiten der Aufgabe 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 Verträge zu Gunsten Dritter) abgeschlossenen Treuhandvertrags.

§ 7

VORLEGUNGSFRIST, VERJÄHRUNG

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.

§ 8

KÜNDIGUNG

- (1) Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zu ihrem Nennbetrag zuzüglich (etwaiger) bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls:
 - (a) (Nichtzahlung von Kapital oder Zinsen) die Emittentin Forderungen aus den Schuldverschreibungen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitsdatum zahlt; oder
 - (b) (Zahlungseinstellung) die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder

- (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
- (d) (unzulässige Aufstockung der Anleihe) wenn die Anleihe unter Verstoß gegen § 9 Abs. 1 aufgestockt wird.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

- (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 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.
- (3) In den Fällen gemäß Abs. 1 lit. a und d 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 Nennbetrag von mindestens 10 % des Gesamtnennbetrages der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Schuldverschreibungen eingegangen sind.

§ 9

BEGEBUNG WEITERER SCHULDVERSCHREIBUNGEN, ANKAUF, NEGATIVERKLÄRUNG, FREMDVERSCHULDUNGSGRENZE

- (1) Die Emittentin ist nicht berechtigt, die Anleihe 2013 über den Betrag von € 35 Mio. aufzustocken. Die Emittentin ist berechtigt, weitere Schuldverschreibungen zu begeben.
- (2) Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen am 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.
- (3) Die Emittentin verpflichtet sich, solange Schuldverschreibungen der Anleihe 2013 ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge zur Erfüllung aller Forderungen aus den Schuldverschreibungen entsprechend §§ 2, 3, 4 gezahlt wurden,
 - (a) keine Grundpfandrechte, Pfandrechte oder 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,

- (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,

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.

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, 4 der Anleihegläubiger auf Zins- und Rückzahlung der Anleihe erfüllt werden.

Ein nach diesem Absatz 3 zu leistendes Sicherungsrecht kann auch zu Gunsten der Person eines Treuhänders der Anleihegläubiger bestellt werden.

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 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).

„**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.

§ 10
BESCHLÜSSE DER ANLEIHEGLÄUBIGER – ÄNDERUNGEN DER
ANLEIHEBEDINGUNGEN

- (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.
- (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 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.
- (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:
 - (a) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. Schuldverschreibungsgesetzes getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags 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.
 - (b) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 des Schuldverschreibungsgesetzes getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags 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.
- (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 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.

§ 11

MITTEILUNGEN

- (1) Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, durch elektronische Publikation auf der Internetseite der Emittentin (<http://www.cloudno7-anleihe.de>). Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt.
- (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.

§ 12

ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND UND GERICHTLICHE GELTENDMACHUNG

- (1) Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.
- (2) Nicht-ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen entstehenden Klagen oder sonstigen Verfahren ist Stuttgart.
- (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 oder 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 Gesamtnennbetrag 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.

- (4) Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst.

VIII. BESTEUERUNG

Der nachfolgende Abschnitt ist eine grundsätzliche und allgemein gehaltene Darstellung bestimmter steuerlicher Aspekte in der Bundesrepublik Deutschland bzw. in Österreich im Hinblick auf Erwerb, Besitz und Veräußerung der Wertpapiere. Die nachfolgenden Darstellungen der deutschen und österreichischen 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 oder der Republik Österreich 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) 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. 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.

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. 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 EUR bzw. 1.602 EUR 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 nicht 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 gemäß den oben unter den Abschnitten Kapitalertragsteuer beschriebenen Bestimmungen 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 %igen 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, 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; 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 von der jeweiligen Depotbank durchzuführen, wobei 2013 verfahrenstechnische Übergangsregelungen gelten. 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 nicht der Endbesteuerung und sind daher in die Steuerklärung einzubeziehen. 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. 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, Vermögenssteuer 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 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.

Im April 2013 hat Premierminister Jean-Claude Juncker politisch angekündigt, dass Luxemburg vom 1. Januar 2015 einem automatischen Informationsaustausch im Sinne der EU-Zinsrichtlinie zustimmen wird, so dass das sowieso nur für einen Übergangszeitraum geltende System der Quellenbesteuerung wohl nicht mehr anwendbar sein wird. Bisher liegt hierzu aber weder ein Gesetz noch ein Gesetzentwurf vor, wonach das Gesetzgebungsverfahren in Luxemburg noch durchgeführt werden muss. 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 % Schuldverschreibungen 2013/2017 lautet DE000A1TNGG 3, die Wertpapierkennnummer (WKN) DE000A1TNGG 3.

2. Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere

Die Begebung der Schuldverschreibungen wurde von der Geschäftsführung der Emittentin am 31.05.2013 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 besicherte Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 30.000.000,00 zuzüglich € 5.000.000,00 im Wege der Eigenemission an. Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann.

Das Angebot besteht aus

- (i) einem öffentlichen Angebot durch die Emittentin in Luxemburg, Deutschland und Österreich über die Zeichnungsfunktionalität, die über die EUWAX Aktiengesellschaft, Stuttgart, („EUWAX“) im Handelssystem XONTRO bereit gestellt wird (die „**Zeichnungsfunktionalität**“), sowie
- (ii) einem öffentlichen Angebot durch die Emittentin in Luxemburg, 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 Freiverkehr an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse in Stuttgart und Aufnahme in das Handelssegment Bondm Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse im Handelssegment Bondm verkauft (der „**Öffentliche Abverkauf**“), sowie
- (iv) einer Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren insbesondere in Deutschland, Österreich, Luxemburg, Frankreich und der Schweiz und außerhalb Österreichs und Deutschlands nicht qualifizierte Investoren (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 Wertpapierprospekt auf der Internetseite der Börse Luxemburg und insbesondere durch die geplante Schaltung von Anzeigen im Luxemburger Wort kommuniziert.

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 im Wesentlichen entsprechend den Regelungen des öffentlichen Angebots nach diesem Prospekt zu stellen.

Das vorliegende Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in der Luxemburg, Bundesrepublik Deutschland und in Österreich. Ein Angebot von Schuldverschreibungen findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan nicht statt. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen erfolgt unter den Voraussetzungen des TEFRA D Verfahrens der Clearstream.

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 10.06.2013 bei der Gesellschaft kostenlos erhältlich sein. Der Prospekt wird außerdem auf der Internetseite der Gesellschaft unter <http://www.cloudno7-anleihe.de> ab dem 10.06.2013 veröffentlicht.

b. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität

Die Schuldverschreibungen werden öffentlich angeboten über die Zeichnungsfunktionalität. 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 Baden-Württembergischen Wertpapierbörse zugelassen ist oder über einen an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) einen XONTRO-Anschluss hat und (iii) zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Geschäftsbedingungen für die Nutzung der XONTRO-Zeichnungsfunktionalität „Bondm-Zeichnung“ berechtigt und in der Lage ist (der „Handelsteilnehmer“).

Der Handelsteilnehmer stellt während der Angebotsfrist für das öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität für den Anleger auf dessen Aufforderung bindende Zeichnungsanträge über die Zeichnungsfunktionalität (anonymisiert). Die Zahlstelle nimmt die Zeichnungsanträge im Namen und für Rechnung der Emittentin aufgrund der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin vom 31.05.2013 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 unter <http://www.cloudno7-anleihe.de> einen Zeichnungsantrag erhalten. Der Zeichnungsantrag muss an die Emittentin per Internet gesendet werden. Hinsichtlich der Nutzung des Internetportals gelten insofern die Geschäftsbedingungen des Internetportals.

d. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über den Öffentlichen Abverkauf

Die Schuldverschreibungen werden zudem ab Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse in Stuttgart, öffentlich angeboten, indem die Emittentin Schuldverschreibungen nach freiem Ermessen über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin im Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse im Handelssegment Bondm verkauft. Die Emittentin wird über die Zahlstelle als Finanzkommissionärin Erwerbsangebote von Anlegern auf Erwerb von Schuldverschreibungen, die im Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse im Handelssegment Bondm 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 und außerhalb Österreichs, Luxemburgs und Deutschlands nicht qualifizierte Investoren insbesondere in Deutschland, Österreich, Frankreich, und der Schweiz. Der Erwerb für bzw. durch diese Investoren erfolgt im Wesentlichen entsprechend den Regelungen und Konditionen des öffentlichen Angebots nach diesem Prospekt.

f. Frist des öffentlichen Angebots

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich wie folgt öffentlich angeboten:

- über die Zeichnungsfunktionalität: 20.06.2013 bis 01.07.2013 (Angebotsfrist Zeichnungsfunktionalität)
- über die Emittentin: vom 20.06.2013 bis 31.05.2014 (Angebotsfrist Emittentin)

- mittels des Öffentlichen Abverkaufs: von der Aufnahme des Handels bis 31.05.2014 (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 Zuteilung erfolgt wie folgt: Solange Zeichnungsanträge bis zu einem Gesamtbetrag von € 30 Mio. vorliegen, werden die dem jeweiligen Börsentag zuzurechnenden Zeichnungsanträge jeweils vollständig zugeteilt. Sobald Zeichnungsanträge über einem Gesamtbetrag von € 30 Mio. vorliegen (die „**Überzeichnung**“), ist die Emittentin berechtigt, aber nicht verpflichtet Zeichnungsanträge bis zu einem Gesamtbetrag von € 35 Mio. nach ihrem freien Ermessen anzunehmen, zu kürzen und zurückzuweisen. 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.

Die Emittentin behält sich vor, am Ende des ersten Tages der Emission über die Zeichnungsfunktionalität die Emission abzurechnen, wenn absehbar ist, dass bis zum Tage der Schließung des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität nicht mindestens € 25 Mio. gezeichnet werden. Sofern bis zum Tage der Schließung des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität nicht mindestens € 25 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.

Ab Aufnahme des Handels ist die Emittentin nicht verpflichtet, Zeichnungsanträge anzunehmen und zuzuteilen.

Eine „**Überzeichnung**“ liegt vor, wenn bezogen auf einen Börsentag der Gesamtbetrag der bis zu diesem Börsentag zuzurechnenden Zeichnungsanträge und der angenommenen Erwerbsangebote im Rahmen des Öffentlichen Abverkaufs den Gesamtnennbetrag der Schuldverschreibungen übersteigt. Zeichnungsanträge werden einem Börsentag zugerechnet, wenn sie bis 17 Uhr bei der Emittentin eingehen bzw. in den Mitteilungen, die die EUWAX AG als Betreiber der Zeichnungsfunktionalität bis 17 Uhr eines jeden Börsentages über die erhaltenen Kaufanträge aus dem öffentlichen Angebot über die Zeichnungsfunktionalität an die Emittentin übermittelt, berücksichtigt sind.

„**Börsentag**“ ist dabei jeder Tag, an dem die Baden-Württembergische Wertpapierbörse für den Börsenhandel geöffnet ist.

Anleger erhalten die Zuteilungsmittelung 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 (Stuttgart) 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 Baden-Württembergische Wertpapierbörse 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen, zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 03.07.2013 (einschließlich) bis zu dem Stückzinstag wie unten definiert; und
- (ii) nach der Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse

- im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Emittentin zu einem Ausgabebetrag in Höhe des im elektronischen Handelssystem XONTRO ermittelten Schlusskurses am Vortag der Zeichnung durch den Anleger („Börsenpreis“) zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 03.07.2013 (einschließlich) bis zu dem Stückzinstag (einschließlich).
- im Rahmen des Öffentlichen Angebots mittels eines Öffentlichen Abverkaufs zu einem Ausgabebetrag in Höhe des im elektronischen Handelssystem XONTRO ermittelten jeweils auf das Verkaufsgeschäft anwendbaren Kurses zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 03.07.2013 (einschließlich) bis einem Kalendertag vor dem Börsentag, an dem das Angebot eines Anlegers auf Erwerb von Schuldverschreibungen angenommen wird.

Stückzinstag ist der Kalendertag, der dem zweiten Bankarbeitstag (Stuttgart) 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.

i. Zahlung Ausgabebetrag

Für Schuldverschreibungen, für die Zeichnungsanträge bei der Emittentin gestellt wurden, ist der Ausgabebetrag innerhalb von 5 Bankarbeitstagen (Stuttgart) 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 03.07.2013 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 01.07.2013 Zeichnungsanträge gestellt und zugeteilt wurden, werden voraussichtlich am 03.07.2013 (der „**Ausgabetag**“) begeben. Soweit für Schuldverschreibungen nach diesem Zeitpunkt Zeichnungsanträge gestellt wurden, erfolgt die Begebung grundsätzlich innerhalb von 10 Bankarbeitstagen (Stuttgart) nach Zuteilung. Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen wird voraussichtlich am 31.05.2014 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 31.05.2013 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 31.05.2013 weiterzuleiten.

Sofern und soweit die Emittentin, vermittelt durch die Zahlstelle, Erwerbsangebote an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse angenommen hat, wird sie diese entsprechend den Regelungen der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse liefern. Nach der Vereinbarung zwischen der Zahlstelle und der Emittentin vom 31.05.2013 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.

Vor dem Hintergrund der Angebots- und Verkaufsbeschränkungen erfolgt die Begebung der Schuldverschreibungen im Rahmen des TEFRA D Verfahrens der Clearstream Banking AG.

k. Zeitplan

Für das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Billigung des Wertpapierprospekts	10.06.2013
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite http://www.cloudno7-anleihe.de	10.06.2013
Beginn der Angebotsfristen	20.06.2013
Ende der Angebotsfrist Zeichnungsfunktionalität	01.07.2013
Voraussichtliche Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Freiverkehr an der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse	03.07.2013
Ende der Angebotsfrist Emittentin und des Öffentlichen Abverkaufs	31.05.2014
Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots auf der Internetseite http://www.cloudno7-anleihe.de	31.05.2014

l. 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.

m. Rendite

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

n. 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.

o. 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 Baden-Württembergische Wertpapierbörse AG sowie auf Aufnahme in das Handelssegment Bondm wurde gestellt. Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen in den Freiverkehr der Baden-Württembergische Wertpapierbörse erfolgt voraussichtlich am 03.07.2013. 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 der Emittentin haben ein Interesse an der erfolgreichen Umsetzung der Emission. Durch die Emission wird die Emittentin unterstützt.

Die Berater für die Emission der 6 % Schuldverschreibungen 2013/2017, 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.

X. Treuhandvertrag

zwischen

1. Cloud № 7 GmbH

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

und

2. RB Treuhand GmbH

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

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

Anlage 1.2 Anleihebedingungen

1 Präambel

- 1.1 Die Emittentin beabsichtigt, eine Anleihe in Form von Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu € 30.000.000,00 zuzüglich € 5.000.000,00 (die „**Anleihe 2013**“) zu begeben. Die Anleihe 2013 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 2013 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 2013. Für die Zwecke des öffentlichen Angebots der Anleihe 2013 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 2013 sollen wie näher im Wertpapierprospekt beschrieben im Wesentlichen für die Errichtung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 an der Ecke Heilbronner Strasse/Wolframstrasse auf dem Baufeld 7 des Europaviertels am Stuttgarter Hauptbahnhof (der „**Wohn- und Hotelkomplex Cloud № 7**“) einschließlich der Ablösung von Vorfinanzierungen durch Rückzahlung des Darlehens der Deutsche Genossenschafts Hypothekenbank AG in Höhe von € 6,3 Mio. und von Ansprüchen der Gesellschafter der Emittentin, per 21.05.2013 in Höhe von € 3,75 Mio., verwendet werden.
- 1.4 Die Parteien beabsichtigten, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus der Anleihe 2013 durch folgende Maßnahmen, wie in diesem Treuhandvertrag und den Anleihebedingungen näher vereinbart, zu sichern:
- 1.4.1 Die Erlöse aus der Anleihe 2013 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 Verpachtung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 sowie aus weiteren Finanzierungen, mit Ausnahme von Gesellschafterfinanzierungen, im Zusammenhang mit der Errichtung und Entwicklung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 sollen – soweit nach den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (die „**MaBV**“) zulässig – grundsätzlich bis zur Fertigstellung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 auf Konten der Emittentin, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind, und nach Fertigstellung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 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 und den so genannten Treuhandkonten stehen die Emissionserlöse und Einnahmen aufgrund des vollständigen oder teilweisen Verkaufs und/oder der Verpachtung des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 – 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.

1.4.3 Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder wie in diesem Treuhandvertrag näher definiert eine Buchgrundschuld in Höhe von € 40.000.000,00 auf dem Grundstück Wolframstraße/Ecke Heilbronner Straße, eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichtsbezirks Stuttgart, Grundbuchamt Stuttgart Nr. 96629, Gemarkung Karte NO 2709, Flurstück 9080/4 (1950 m²) (das „**Sicherungsgrundstück**“) im Rang in Abt. III des Grundbuchs nach der Grundschuld in Höhe von € 9.000.000,00 zu Gunsten der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank eintragen. Der erste Rang in Abteilung III des Grundbuchs wird erreicht, wenn das Darlehen der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG vollständig zurückgeführt ist und die eingetragene Grundschuld über € 9.000.000,00 gelöscht wird.

1.4.4 Zudem soll die Emittentin dem Treuhänder sämtliche Ansprüche und Rechte aus der Verpachtung des Hotels des Wohn- und Hotelkomplexes Cloud № 7 aus dem Pachtvertrag mit der Steigenberger Hotels AG vom 13.05.2013 zur Sicherheit abtreten.

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 aus 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 2013 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 2013 auf Konten (einschließlich Unterkonten) bei Banken einzuzahlen, die zugunsten des Treuhänders verpfändet sind (die „**Erlöskonten**“). Die Emittentin verpflichtet sich, bei einer oder mehreren Banken Erlöskonten einzurichten. 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 2013 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. Zinsen und Erträge für Guthaben auf den Erlöskonten werden den Erlöskonten zugeschlagen.

4 Freigabeverpflichtungen des Mittelverwendungstreuhänders

- 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 € 1,5 Mio. des Emissionserlöses, abzüglich der durch die Zahlstelle einbehaltenen Beträge (netto) für die Erfüllung und Erstattung der Emissionskosten für die Anleihe 2013 (auch soweit diese vor der Emission der Anleihe 2013 entstanden sind) und zwar den jeweiligen Bruttobetrag nach Vorlage von Kopien der jeweiligen Rechnungen bzw. Zahlungsaufforderungen; und
 - 4.1.2 einen Betrag in Höhe von € 6,3 Mio. zur Ablösung des Darlehens bei der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank;
 - 4.1.3 einen Betrag in Höhe von bis zu € 3,75 Mio zur Erfüllung von Ansprüchen per 21.05.2013 der Gesellschafter der Emittentin;

- 4.1.4 einen Betrag in Höhe von jeweils 6% des jeweiligen Emissionserlöses zur Zahlung auf das Treuhandkonto nach Ziffer 5.1.3 für die Zahlung der Zinsen zum 03.07.2014 und 03.07.2015 (die „**Zinsmittel**“);
- 4.1.5 einen Betrag in Höhe von bis zu € 15 Mio. für die Errichtung und Entwicklung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 einschließlich der Rückführung von Vorfinanzierungen seit dem 21.05.2013 durch Gesellschafter der Emittentin solcher Kosten der Errichtung und Entwicklung (die „**Anfänglichen Errichtungsmittel**“) ohne weitere Nachweise in von der Emittentin zu benennenden Tranchen;
- 4.1.6 Beträge der Vertriebs- und Provisionskosten für den vollständigen oder teilweisen Verkauf des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 nach Vorlage von Kopien der jeweiligen Rechnungen;
- 4.1.7 am 15.07.2013 und sodann jährlich zum 01.01. eines Jahres, jeweils einen Betrag in Höhe von € 300.000,00 für die laufende Geschäftsführung einschließlich Lohnkosten, Mietkosten und Nebenkosten, Aufwendungen für Beratungsleistungen und weitere Kosten der Emittentin ohne weitere Nachweise;
- 4.1.8 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. Hinsichtlich der Anfänglichen Errichtungsmittel, die aufgrund der Ziffer 4.1.5 ausgezahlt wurden, ist die Emittentin verpflichtet, dem Treuhänder jeweils zum 1. eines Quartals eine Übersicht derjenigen Rechnungen und Posten zu übermitteln, die aufgrund der Anfänglichen Errichtungsmittel gezahlt wurden (die „**Verwendeten Errichtungsmittel**“).

4.2 Der Treuhänder ist zudem verpflichtet, durch die Emittentin schriftlich angeforderte Mittel für die weitere Errichtung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 („**Angeforderten Investitionsmittel**“) innerhalb von 10 Bankarbeitstagen freizugeben, damit diese auf ein freies Konto der Emittentin überwiesen werden können, nachdem und sofern sämtliche folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- 4.2.1 Anforderungsschreiben der Emittentin im Original an den Treuhänder zur Freigabe des Betrages der Angeforderten Investitionsmittel einschließlich einer Bestätigung der Emittentin, dass (i) die Angeforderten Investitionsmittel keine Posten der Verwendeten Errichtungsmittel darstellen, (ii) die Anfänglichen Errichtungsmittel nach Ziffer 4.1.5. aufgebraucht sind und (iii) keine MaBV Mittel nach Ziffer 5.6 verwendet werden können;
- 4.2.2 Übermittlung der Kopie eines Schreibens der Sozietät Otto (aktuell Giesebrechtstr. 15 in 10629 Berlin, der „**Steuerberater**“) oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, dass 20 % der jeweils geplanten qm-Fläche entsprechend DIN-Norm 277 „Grundflächen und

- Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ für die Wohnungen und Businessappartements des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 durch notarielle Verträge verkauft wurden;
- 4.2.3 Übersendung der Kopie einer Rechnung im Zusammenhang mit der Errichtung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 zur Verwendung der Angeforderten Investitionsmittel;
 - 4.2.4 Bestätigung durch IKR Bauträger- und Beteiligungsgesellschaft Kuschel GmbH („IKR“) oder einer vergleichbaren Gesellschaft, dass die Rechnung nach Ziffer 4.2.3 sachlich und rechnerisch korrekt ist;
 - 4.2.5 Die Angeforderten Investitionsmittel sind als Guthaben auf den Erlöskonten vorhanden.
- 4.3 Der Treuhänder ist zudem verpflichtet, durch die Emittentin schriftlich angeforderte Mittel für die Erfüllung von Zinszahlungen und Rückzahlungen weiterer Finanzierungen, mit Ausnahme von Finanzierungen der Gesellschafter, insbesondere in Form von Mezzaninemitteln zur weiteren Finanzierung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 (die „**Finanzierungsmittel**“) in Höhe von insgesamt maximal € 5 Mio. (der „**Maximalbetrag der Finanzierungsmittel**“) zuzüglich Zinsen innerhalb von 10 Bankarbeitstagen freizugeben, nachdem und sofern sämtliche folgenden Bedingungen erfüllt sind:
- 4.3.1 Anforderungsschreiben der Emittentin im Original an den Treuhänder zur Freigabe von Finanzierungsmitteln und Angabe der freizugebenden Höhe, wobei der Maximalbetrag der Finanzierungsmittel zuzüglich Zinsen nicht überschritten werden darf;
 - 4.3.2 Übermittlung der Kopie eines Schreibens des Steuerberaters oder eines Wirtschaftsprüfer oder einer Rechtsanwaltskanzlei, dass der Betrag der Finanzierungsmittel zur Zahlung fällig ist;
 - 4.3.3 Die angeforderten Finanzierungsmittel sind als Guthaben auf den Erlöskonten vorhanden und auf die Erlöskonten entsprechend Ziffer 5.1 geflossen.
- 4.4 Der Treuhänder ist verpflichtet, (i) weitere Beträge für die Errichtung und den Vertrieb des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 sowie den laufenden Geschäftsbetrieb (die „**Außerordentlichen Kosten**“) und/oder (ii) Beträge für Steuern (die „**Steuern**“) innerhalb von 10 Bankarbeitstagen 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 des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 einschließlich dem dazu gehörenden

Geschäftsbetrieb der Emittentin stehen;

- 4.4.3 Im Fall der Steuern: Kopie eines Schreibens des Steuerberaters oder eines Wirtschaftsprüfers, dass die jeweils angeforderten Steuern nach Steuerart und Veranlagungszeitraum 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 2013, Rückkauf der Anleihe 2013 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 Verpachtung und Finanzierungsmittel (zur Klarstellung: mit Ausnahme von Finanzierungen der Gesellschafter) – soweit nach der MaBV rechtlich zulässig - wie folgt einzuzahlen:
 - 5.1.1 vorbehaltlich Ziffer 5.1.2 sind Erlöse aus dem Verkauf und/oder der Verpachtung sowie Finanzierungsmittel entsprechend Ziffer 4.3 auf die Erlöskonten zu zahlen und nach Ziffer 4 zu behandeln;
 - 5.1.2 Erlöse aus dem Verkauf und/oder der Verpachtung sind (i) nach Fertigstellung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 und (ii) sofern ein Betrag in Höhe der Sicherungseinbehalte für Bau- und Handwerksleistungen und des Maximalbetrages der Finanzierungsmittel zuzüglich Zinsen entsprechend Ziffer 4.3, soweit Finanzierungsmittel an die Emittentin geflossen sind, entsprechend einer Bestätigung durch den 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 entsprechend 4.1.4 auf Thesaurierungskonten zu zahlen;

wobei die Mittel nach Ziffern 5.1.2 und 5.1.3 nachfolgend auch die

Thesaurierungsmittel genannt werden, insgesamt die („**Mittelverwendungstreuhand II**“). Die Fertigstellung des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 ist dabei durch IKR zu bestätigen, wenn der Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 abgenommen und sämtliche in der Abnahme festgestellten Mängel beseitigt worden sind.

- 5.2 Nach Fertigstellung werden die Parteien zudem dafür sorgen, dass auf den Erlöskonten vorhandene Guthaben mit Ausnahme der Beträge entsprechend Ziffer 5.1.2 auf die Thesaurierungskonten gezahlt werden und damit den Regelungen der Mittelverwendungstreuhand II unterliegen.
- 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 2013 („**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 Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7 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 Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7, 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 Erwerbern von Einheiten des Hotel- und Wohnkomplexes Cloud № 7, 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:
- a) Die Emittentin wird zugunsten des Treuhänders eine erstrangige Buchschuld (die „**Anleihe-Grundschuld**“) in Höhe von € 40.000.000,00 an folgendem Grundstück bestellen:
- Grundbuch des Amtsgerichtsbezirks Stuttgart, Grundbuchamt Stuttgart, Nr. 96629, Gemarkung Karte NO 2709, Flurstück 9080/4, Größe 1.950 m², postalisch Wolframstraße/Ecke Heilbronner Straße, 70191 Stuttgart, nachfolgend das „**Sicherungsgrundstück**“ genannt. Sicherungsgegenstand sind die Ansprüche auf Rückzahlung, Zinsen und Nebenleistungen der Anleihe 2013.
- b) Die Emittentin verpflichtet sich, sämtliche Ansprüche und Rechte auf Pachteinnahmen aus dem Pachtvertrag zwischen der Emittentin und der Steigenberger Hotels AG vom 13.05.2013 zur Sicherheit an den Treuhänder abzutreten (die „**Pachtansprüche**“).
- 7.2 Am Sicherungsgrundstück ist derzeit noch eine Grundschuld im Nennbetrag von € 9.000.000,00 zugunsten der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG eingetragen („**Vorranggrundschuld**“). Die Anleihe-Sicherheit kann daher vorläufig an nächstfolgender Rangstelle eingetragen werden. Die Emittentin wird dafür sorgen, dass die Vorranggrundschuld unverzüglich nach Erfüllung der Ansprüche der

Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG entsprechend § 4.1.2 gelöscht wird.

- 7.3 Die in § 7.1 bezeichnete Anleihe-Grundsuld und Pachtansprüche, die Pfandrechte an den Erlöskonten (§ 3.2) und die Sicherungsrechte an den Thesaurierungskonten (§ 5.1) 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 „**Sicherhändertreuhand**“ 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 2013 auskehren.

9 Freigabe der Sicherheiten am Ende der Laufzeit der Anleihe 2013

- 9.1 Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Anleihe 2013 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 Treuhandauflage, 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 das Sicherungsgrundstück (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 Pachtansprüchen 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 mit Kaufvertragsabschluss dem durchführenden Notar entsprechende Pfand- und Sicherungsfreigaben mit

entsprechenden Treuhandauflagen zu übersenden.

- 10.3 Soweit das Sicherungsgrundstück (bzw. Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten daran) auf der Basis von MaBV-Verträgen an Dritte verkauft wird, ist der Treuhänder verpflichtet, dem jeweiligen Erwerber (gegenbenenfalls vermittelt über den Notar) auf dessen Anforderung ein Freigabeversprechen hinsichtlich der Anleihe-Grundschild mit dem sich aus § 3 Absatz 1 Satz 2 und Satz 3 MaBV ergebenden Inhalt für den verkauften Teil des Sicherungsgrundstücks zu übersenden. Dabei ist der Käufer als Bedingung für die Freigabe anzuweisen, den Kaufpreis vollständig auf die Erlöskonten oder das Thesaurierungskonto 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 Teileigentum am Hotel- und Wohnkomplex Cloud № 7 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 2013 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, hilfsweise an die Emittentin. 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 Sicherheitentreuhänders

- 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 2013 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 2013 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 2013 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 aus 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 von der Emittentin eine pauschale Vergütung in Höhe von € 7.000,00 jährlich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die zum 30.06.2013 und ab 2014 jeweils zum 31.01. eines Jahres fällig ist. Beginnt oder endet der Treuhandauftrag unterjährig, entsteht der Vergütungsanspruch zeitanteilig nach begonnenen Monaten.
- 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.
- 15.4 Im Fall einer (teilweisen) Freigabe der Sicherheit (z.B. durch den Verkauf von Eigentumswohnungen) erhält der Treuhänder von der Emittentin für diese Verwertungsmaßnahmen pro Freigabeverfahren unter Verwendung eines standardisierten Notarvertrages € 300,00.

- 15.5 Sollten die im Rahmen der Verwertung der Sicherheiten entstandene Kosten (einschließlich des Honorars des Treuhänders gemäß obigen § 15 Abs. 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 31.07.2013 keine Zuteilung der Anleihe 2013 an die Anleihegläubiger erfolgt ist oder die Emission der Anleihe 2013 abgebrochen wurde mit der Folge, dass keine Zuteilung erfolgt oder eine vollständige Rückabwicklung vorgenommen wird. Es wird klargestellt, 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 2013 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 eingeht bzw. eingegangen ist. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für den von der Emittentin veröffentlichten Wertpapierprospekt und den Erfolg der Anleihe 2013.
- 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.

Die DIA Consulting AG in 79098 Freiburg, Eisenbahnstraße 56, erstellt
die folgende

Zusammenfassung zum Gutachten

über den Verkehrswert des Bauprojekts

Stuttgart 21 - Baufeld 7
(Wohn- und Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage)
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart



unter Mitarbeit von

Dr. Martin Ingold

Diplom Volkswirt (Universität Freiburg)
Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
DIN EN ISO/IEC 17024

Auftraggeber:

Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH
Herr Tobias Fischer
Lenzhalde 18
70192 Stuttgart

Wertermittlungstichtag: 06. März 2013

Qualitätsstichtag: Zeitpunkt nach endgültiger Fertigstellung

Ermittelter Verkehrswert: **91.235.000,00**

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSBLATT	5
VORBEMERKUNGEN.....	6
1 ALLGEMEINE ANGABEN	7
1.1 Grundbuchdaten.....	7
1.2 Baulastenverzeichnis.....	7
1.3 Nachbarvereinbarung.....	7
1.4 Auftragsinhalt.....	7
1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer.....	8
1.6 Unterlagen.....	8
2 LAGE	8
2.1 Verkehrsanbindung	9
2.2 Immissionen/Beeinträchtigungen	9
2.3 Parkmöglichkeiten	9
3 GRUNDSTÜCK.....	10
3.1 Grundstücksbeschreibung.....	10
3.2 Erschließung.....	10
3.3 Baurechtliche Situation.....	10
3.4 Altlasten.....	10
3.5 Denkmalschutz.....	11
4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	12
4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung.....	12
4.2 Flächen- und Stellplatzübersicht	12
4.3 Geschossflächenzahl	12
4.4 Grundflächenzahl	12
4.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer.....	13
5 GEBÄUDE	13
5.1 Energetischer Zustand	15
6 BEURTEILUNG	15
6.1 Lage.....	15
6.2 Bauweise	15
6.3 Ausstattung.....	15
6.4 Grundrisslösung	15
6.5 Drittverwendungsfähigkeit / Nutzungsunabhängiges Gesamturteil	16
7 BODENWERT.....	17
7.1 Vergleichspreise.....	17
7.2 Bodenrichtwert.....	17

7.3	Marktkonformer Bodenwert	17
8	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN ZUR ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	20
8.1	Standardisierte Bewertungsverfahren der ImmoWertV	20
8.2	Anwendungsbereiche der standardisierten Bewertungsverfahren	20
8.2.1	Vergleichswertverfahren	20
8.2.2	Ertragswertverfahren	20
8.2.3	Sachwertverfahren	21
8.3	Mosaikmethode	21
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)	22
9.1	Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	22
9.2	Baulasten	23
9.3	Altlasten	23
9.4	Nachbarvereinbarung	25
9.5	Zusammenfassung BOG	25
10	ERTRAGSWERT	25
10.1	Einzelhandel	25
10.1.1	Ist-Rohertrag	25
10.1.2	Marktüblicher Rohertrag:	25
10.1.3	Bewirtschaftungskosten	27
10.1.4	Liegenschaftszinssatz	29
10.1.4	Ertragswertberechnung	30
10.2	Hotel	31
10.2.1	Ist-Rohertrag	31
10.2.2	Marktüblicher Rohertrag	31
10.2.3	Bewirtschaftungskosten	32
10.2.4	Liegenschaftszinssatz	33
10.2.5	Ertragswertberechnung	34
11	Vergleichswert Eigentumswohnungen	35
11.1	Vorbemerkungen	35
11.2	Vergleichspreise	35
11.3	Vergleichswert der Eigentumswohnungen	37
12	VERKEHRSWERT	38
13	ANHANG	39
13.1	Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte	39
13.2	Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte	40
13.3	Anlage 3: Lageplan	41
13.4	Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)	42
13.5	Anlage 5: Öffentlich-rechtlicher Vertrag zum Baulastenblatt Nr. 6267 ..	43

13.6	Anlage 6: Auszug aus dem Betriebsvergleich Hotellerie & Gastronomie Deutschland 2012.....	47
13.7	Anlage 7: Fotos zur Mikrolage.....	48

ÜBERSICHTSBLATT

Adresse:	Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage Wolframstraße/Heilbronner Straße 70191 Stuttgart		
Objektinformationen:	Geplantes Baujahr:	2015	
	Gesamtnutzungsdauer:	77 Jahre	
	Restnutzungsdauer:	77 Jahre	
Grundstück:	Flurstück-Nr.:	9080/4	
Flächen:	Grundstücksgröße:	1.950 m ²	
	Geschossfläche:	17.717 m ²	
	Bruttogrundfläche:	25.837 m ²	
	Gesamtmietfläche:	13.577 m ²	
	Außenstellplätze:	0 Stück	
	TG-Stellplätze:	129 Stück	
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zu Verkaufszwecken		
Wertermittlungstichtag:	06. März 2013		
Qualitätsstichtag:	Nach endgültiger Fertigstellung aller baulichen Anlagen		
Erstellungsdatum:	18. März 2013		
Wertbestimmendes Verfahren:	Ertrags- und Vergleichswert		
	Ergebnis:	91.235.000,00 €	
	Bodenrichtwert pro m ² :	3.300,00 €	
	Bodenwert:	13.000.000,00 €	
	Liegenschaftszinssatz Handel:	5,00 %	
	Liegenschaftszinssatz Hotel:	6,50 %	
Verkehrswert:	91.235.000,00 €		

Das Verkehrswertgutachten bewertet das Bewertungsobjekt mit der Bezeichnung „Cloud Nr. 7“ nach dem Ertrags- und Vergleichswert im Zustand nach endgültiger Fertigstellung und nach Vollvermietung.

VORBEMERKUNGEN

Der Sachverständige wurde beauftragt, das auf dem Baufeld 7 von Stuttgart 21 geplante und als „Cloud Nr. 7“ bezeichnete Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage im Zustand nach endgültiger Fertigstellung und nach Vollvermietung zu bewerten. Insofern ist der Qualitätsstichtag der Tag nach endgültiger Fertigstellung. Der Sachverständige hat auftragsgemäß am 25. März 2013 ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt. In der hier vorgelegten Zusammenfassung werden die im Gutachten angewendete Bewertungsmethodik, die angewendeten Bewertungsverfahren und deren Ergebnisse zur Verbesserung der Übersichtlichkeit zusammengefasst dargestellt. Bezüglich der detaillierten Ansätze und Begründungen wird auf das ausführliche Verkehrswertgutachten vom 25. März 2013 verwiesen.

Der Auftraggeber hat für die Erstellung des ausführlichen Gutachtens Baubeschreibungen, Planzeichnungen (Grundrisse und Ansichten) und Flächenaufstellungen zur Verfügung gestellt. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen bilden die Basis für die Wertermittlung.

Da es sich um ein Entwicklungsprojekt handelt, hat der Sachverständige die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben überschlägig auf Konformität und Plausibilität geprüft. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die aus den Unterlagen hervorgehende Planung entsprechend bauplanungsrechtlich genehmigt und umgesetzt wird.

Der Sachverständige empfiehlt nach endgültiger Fertigstellung der geplanten baulichen Anlagen eine umfassende Besichtigung des Objekts. Auf Basis der Objektbesichtigung sollte eine abschließende Soll-Ist-Überprüfung durchgeführt werden. Sollten bei der Überprüfung größere Abweichung zwischen dem geplanten und dem realisierten Bestand festgestellt werden, müsste das Gutachten an den realisierten Bestand angepasst werden. Geringfügige Abweichungen zwischen Planung und der Realisierung haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Im vorliegenden Bewertungsfall weicht der Wertermittlungsstichtag vom Qualitätsstichtag ab. Der Bewertung werden gemäß der Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den Zustand nach endgültiger Fertigstellung aller baulichen Anlagen und liegt dementsprechend in der Zukunft. Es ist daher davon auszugehen, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag vom Verkehrswert zum Qualitätsstichtag abweicht.

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug datiert zum 9. Februar 2011. Es wird davon ausgegangen, dass seither keine Eintragungen stattgefunden haben, die den Wert des Grundstücks beeinflussen.

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 96629:

Amtsgericht: Stuttgart
Grundbuch von: Stuttgart
Blatt: 96629

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Flurstück Nr.</u>	<u>Grundstücksbezeichnung</u>	<u>Größe</u>
1	9080/4	Wolframstraße, Gebäude- und Freifläche	1.950 m ²
Größe gesamt			1.950 m²

In Abteilung II des Grundbuchs sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten eingetragen, die im Rahmen der Bewertung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks.

1.2 Baulastenverzeichnis

Für das zu bewertende Grundstück gibt es Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Stuttgart. Diese werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Rahmen der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

1.3 Nachbarvereinbarung

Es bestehen notariell beurkundete Nachbarvereinbarungen. Die Vereinbarungen wurden zur Regelung der nachbarrechtlichen Belange und zur gegenseitigen Unterstützung und Förderung des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens und zur Unterstützung einer reibungslosen Realisierung des jeweiligen Bauvorhabens abgeschlossen.

1.4 Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) des Grundstücks Flst. Nr. 9080/4 im Zustand der endgültigen Fertigstellung und Vollvermietung der geplanten Entwicklung..

1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 06. März 2013 in der Zeit zwischen 10.00 Uhr und 12.00 Uhr statt. Folgende Personen haben daran teilgenommen:

- Herr Michael Eberhard Wendler
(Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten),
- Herr Dr. Martin Ingold
(Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) DIN EN ISO/IEC 17024).

Bei der Ortsbesichtigung konnten das Grundstück, die Mikrolage sowie die Nachbarbebauung besichtigt werden.

1.6 Unterlagen

Vom Auftraggeber wurden alle bewertungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen wurden nach Durchführung einer Plausibilitätskontrolle der Wertermittlung zugrunde gelegt.

2 LAGE

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Landeshauptstadt Stuttgart, im nördlichen Bereich des neu entstehenden Stadtteils mit der Bezeichnung „Europaviertel“. Das Europaviertel gehört zum Stadtbezirk „Stuttgart-Mitte“ und bildet dessen nördliche Grenze. Bis in die 1980er Jahre befand sich auf diesem Gelände der zentrale Güter- und Rangierbahnhof. Im Frühjahr 2002 wurde im Rahmen des Großprojekts „Stuttgart 21“ damit begonnen das Gelände neu zu entwickeln. Durch den Bau des Europaviertels rückt der Hauptbahnhof ins Zentrum der Innenstadt. Die kurzen Wege zum Hauptbahnhof, der Einkaufsmeile „Königstraße“ und den Grünanlagen des Schlossgartens, die alle in einem Radius von ca. 1 km liegen, verleihen dem Standort eine hohe Attraktivität.

Das Bewertungsobjekt liegt südlich zurückversetzt von der Ecke Heilbronner Straße/Wolframstraße. Bei der Heilbronner Straße handelt es sich um die Bundesstraße 27 (Blankenburg – Lottstetten), die von Süden in Richtung Norden mitten durch das Stadtgebiet von Stuttgart verläuft. Das Grundstück grenzt im Norden an das

Flurstück Nr. 9080/3, im Nordosten an das Flurstück Nr. 9080/25, im Osten an das Flurstück Nr. 9080/35, im Süden und Südwesten an das Flurstück Nr. 9080/2 und im Nordwesten an das Flurstück Nr. 9080/36.

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus 6-geschossigen Verwaltungsgebäuden mit Ladenlokalen in den Erdgeschossen. Teilweise befinden sich auch bis zu 15-geschossige Gebäude in der nachbarschaftlichen Umgebung. Entlang der östlichen Grenze des Europaviertels verlaufen die Schienentrassen der Deutschen Bahn AG. Auf dem Gelände des Europaviertels sind Wohn- und Geschäftshäuser mit großflächigem Einzelhandel, Büros und mehrere Hundert Wohnungen geplant. Des Weiteren wird auf dem Areal eine Sparkassenakademie für Schulungen angesiedelt. Im Zentrum des Europaviertels, am Mailänder Platz, befindet sich die neue Stadtbibliothek.

2.1 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt ist durch seine Lage nahe des Stuttgarter Hauptbahnhofs sehr gut an das öffentliche Straßenverkehrsnetz und den öffentlichen Personen-Nahverkehr angebunden. Durch das Stadtgebiet von Stuttgart verlaufen mehrere Bundesstraßen (B 10, B 14, B 27, B 27a und B 295). Über die B 27, die in der unmittelbaren Nähe zum Bewertungsobjekt verläuft, besteht eine Anschlussstelle an die A 8. Diese ist ca. 11,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Über die A 8 besteht zudem die Anbindung an die A 81 in einer Entfernung von ca. 22 km vom Bewertungsobjekt. Der Stuttgarter Flughafen ist ebenfalls über die B 27 in ca. 15,5 km erreichbar.

2.2 Immissionen/Beeinträchtigungen

Nach endgültiger Fertigstellung des Bewertungsobjekts ist aufgrund der Lage und der Bauart (Hochhaus) nicht mit Beeinträchtigung durch übermäßige Immissionen zu rechnen.

2.3 Parkmöglichkeiten

In den Untergeschossen sind insgesamt 129 Pkw-Tiefgaragenstellplätze geplant. Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind aufgrund der Zentrumslage und der gegebenen Bebauung im Verhältnis zur Nachfrage stark begrenzt.

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 9080/4 hat einen in etwa trapezförmigen Zuschnitt mit leichter Hanglage. Das Grundstück verjüngt sich in Richtung Westen. Die Grenzen verlaufen zumeist gerade (siehe Lageplan im Anhang als Anlage 3 beigelegt).

3.2 Erschließung

Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nach Fertigstellung voll erschlossen ist und alle Erschließungsbeiträge abgerechnet und bezahlt sind.

3.3 Baurechtliche Situation

Folgende Nutzungsschablone ist in der Bebauungsplanübersicht für das Baufeld 7 dargestellt:

MK 2		HbA	
1,0		8,0	
g	FG	Ga	L
UGT	W	F	Mü

Als Grundlage der Entwicklung des zu bewertenden Grundstücks dient des Weiteren der textliche Teil des Bebauungsplans und ein städtebaulicher Vertrag.

3.4 Altlasten

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert. Gemäß der Eintragungen im Altlastenkataster wurde das Ursprungsgelände (ISAS-Nr.: 4671; ISAS-Name: S21 Fläche H/(Nedlloyd)) mit einer Grundstücksgröße von 22.411 m² historisch wie folgt genutzt:

Zeitraum vom	Zeitraum bis:	Nutzung/Branche:
1930	1986	Tankstelle
1948	1983	Tankstelle
1980	1985	Kfz-Gewerbe
1984	1988	Tankstelle

1986	1988	Lagerung von Mineralöl und Mineralölprodukten
1989	1998	Lagerung von Mineralöl und Mineralölprodukten
1989	1998	Tankstelle

Zudem enthält der für den bewertungsrelevanten Geltungsbereich anzuwendende Bebauungsplan Hinweise auf Bodenverunreinigungen und auf Bombenblindgänger aufgrund früherer Kriegseinwirkungen.

Nach dem Kenntnissand des Sachverständigen und den Eintragungen im Altlastenkataster wurden von Amts wegen noch keine Orientierenden Untersuchungen vorgenommen. Für das zu bewertende Grundstück liegt eine abfalltechnische Untersuchung und eine Schätzung der Entsorgungsmehrkosten vom 14.09.2007 der Boss Consult GmbH vor. Das Grundstück hat nach endgültiger Fertigstellung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,71. D. h. rd. 71% der Grundstücksfläche werden baulich genutzt. Das Grundstück wird mit einem Gebäude mit 5 Untergeschossen bebaut. Nach dem Aushub der Untergeschosse sind die teilweise kontaminierten Bodenbereiche entfernt. Die Entsorgungsmehrkosten sind im Rahmen der Bewertung unter dem Gliederungspunkt 9 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) wertmäßig berücksichtigt.

Dennoch begründen die historische Nutzung und die Eintragungen im Altlastenkataster zum Wertermittlungsstichtag einen merkantilen Minderwert, der ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Gliederungspunkt 9 wertmäßig zu berücksichtigen ist.

3.5 Denkmalschutz

Aufgrund der Bauart und des nach endgültiger Fertigstellung gegebenen Baujahres ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz stehen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass auf dem zu bewertenden Grundstück keine Bodendenkmäler vorhanden sind.

4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung

Das zu bewertende Grundstück wird mit einem gemischt genutzten Hochhaus bebaut. Geplant sind 2 Ladenlokale als Teileigentumseinheiten, ein Hotel mit 155 Standardzimmern, 3 Zimmer mit behindertengerechter Ausstattung, 5 Junior Suiten, 7 Suiten, 5 long-stay apartments einem Restaurant und entsprechenden Nebenflächen sowie 58 Eigentumswohnungen.

4.2 Flächen- und Stellplatzübersicht

Flächen und Stellplätze

Grundstücksgröße	1.950,00 m ²
Überbaute Grundfläche ca.	1.386,00 m ²
Geschossfläche nach BauNVO ca.	17.717,00 m ²
Bruttogrundfläche ca.	25.837,00 m ²
Nutz-/Mietfläche ca.	13.576,79 m ²
Pkw-Außenstellplätze	0 Stpl.
Pkw-Tiefgaragenstellplätze gewerblich	23 Stpl.
Pkw-Tiefgaragenstellplätze wohnwirtschaftlich	106 Stpl.
Pkw-Tiefgaragenstellplätze insgesamt	129 Stpl.

4.3 Geschossflächenzahl

Die bauplanungsrechtlich vorgegebene GFZ von 8,0 wird eingehalten.

4.4 Grundflächenzahl

Die überbaute Grundfläche beträgt ca. 1.386,00 m². Bei einer Grundstücksgröße von 1.950,00 m² entspricht dies einer GRZ von rd. 0,71.

4.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer

In Anlage 3 der Sachwertrichtlinie wird für Wohnhäuser mit Mischnutzung eine Gesamtnutzungsdauer von 54 bis 77 Jahren angegeben. Unter Berücksichtigung der geplanten massiven Bauweise als Hochhaus mit 18 Obergeschossen mit hochwertigen Baumaterialien (siehe Baubeschreibung) ist von einer Gesamtnutzungsdauer von 77 Jahren auszugehen. Zum Qualitätsstichtag, also nach endgültiger Fertigstellung aller baulichen Anlagen, hat das auf dem zu bewertenden Grundstück aufstehende Gebäude ein Baualter von 0 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 77 Jahren.

Jahr der Bewertung

2013

Objektteil	Fertigstellung	GND	Alter	RND
WuG-Haus mit Hotel u. TG	2015	77 Jahre	0 Jahre	77 Jahre

5 GEBÄUDE

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die vom Auftraggeber und Planer zur Verfügung gestellten Planzeichnungen und Baubeschreibungen. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die Planung und Baubeschreibung entsprechend umgesetzt und die baulichen Anlagen mängelfrei hergestellt werden. Bezüglich der detaillierten Baubeschreibung wird auf das Gutachten vom 25. März 2013 verwiesen.

Auf dem zu bewertenden Grundstück wird ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Das Gebäude ist als Hochhaus mit 19 oberirdischen (EG bis 18. OG) und 5 unterirdischen Geschossen (5. UG bis 1. UG) geplant. Für die Geschosse sind im Wesentlichen folgende Nutzungen vorgesehen:

Geschoss(e)	Nutzung(en)
5. UG	Parken
4. UG	Parken
3. UG	Parken, Kellerräume, Fahrradkeller
2. UG	Parken, Nebenflächen Hotel
1. UG	Konferenzraum, Nebenflächen Hotel, Einzelhandel
EG	Einzelhandel, Restaurant, Nebenflächen Hotel
1. - 5. OG	Hotel
6. - 7. OG	Hotel und Eigentumswohnungen
8. - 18. OG	Eigentumswohnungen

Das Gebäude wird in etwa trapezförmig erstellt werden. Im Erdgeschossbereich werden ein Großraumbüro und mehrere kleinere Büroeinheiten für die Hotelverwaltung errichtet. Zudem sind im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit mit Lagerbereich, eine großflächige Hotellobby mit Check-In, Gepäckraum, Büro und einer Lounge/Bar geplant. Des Weiteren ist im östlichen Gebäudebereich ein Restaurant mit Küche und weiteren Nebenräumen projektiert. An der Nordfassade werden drei Eingänge, jeweils einer für die Angestellten, einer für die Bewohner der Wohnbereiche und einer für die Hotelgäste, installiert werden. An der Südfassade werden zwei weitere Eingänge, einer für die Hotelgäste und einer für den Restaurantbereich, errichtet werden. Die Geschosse werden über zwei Treppenhäuser, eines im westlichen und eines im östlichen Gebäudebereich sowie durch mehrere Aufzugsanlagen erschlossen.

In den Hotelbereichen (1. OG-5. OG) werden die Hotelzimmer überwiegend zu den Gebäudeaußenseiten angelegt sein. Sie werden über Mittelflure erschlossen werden. Die Bäder sind als Fertignasszellen aus Leichtbaumaterial geplant und werden überwiegend in den vorderen Zimmerbereichen installiert werden, sodass sie über einen Schacht be- und entlüftet werden.

Ab dem 6ten OG wird sich das Gebäude verjüngen. Im östlichen Teilbereich des Gebäudes wird eine großflächige Dachterrasse entstehen. Im 6. und 7. OG werden teilweise Hotelzimmer sowie Long-Stay-Apartements realisiert. Vom 8. bis zum 18. OG sind Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Größen bzw. Zimmeranzahl geplant. Die Wohnungen werden moderne Grundrisslösungen haben.

Im 1. UG sind mehrere Besprechungs- und Konferenzräume geplant. Die im südlichen Gebäudebereich angesiedelten Konferenzräume werden über Oberlichter beleuchtet. Alle Räume werden überwiegend über Mittelflure erschlossen. Im mittleren Bereich werden sich die Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Sanitärräume befinden. Im östlichen Gebäudebereich wird sich der Eingang zum automatischem Parksystem sowie ein Bewohner- und ein Hotel/Konferenzeingang befinden.

5.1 Energetischer Zustand

Dem Sachverständigen lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Hinweise bezüglich der energetischen Ausstattung vor. In der Baubeschreibung wird auf Wärmetauscher hingewiesen. Die Baugenehmigung wird nur erteilt, wenn die Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung eingehalten werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Vorgaben der Energieeinsparverordnung in ihrer zum Qualitätsstichtag aktuellen Fassung als Mindeststandard umgesetzt wird.

6 BEURTEILUNG

6.1 Lage

Die Mikrolage an der nordwestlichen Grenze des Europaviertels, als Teil des erweiterten Innenstadtbereichs von Stuttgart, ist aufgrund des umfangreichen Nahversorgungs-, Bildungs- und Kulturangebots sowie der sehr guten Anbindung an den Individual- und öffentlichen Personennah- und Fernverkehr für die vorgesehene gemischte Nutzung im Bewertungsobjekt als sehr gut einzustufen. Diese Einstufung ist auch für die Makrolage in der Landeshauptstadt Stuttgart und somit im Oberzentrum der Region vorzunehmen.

6.2 Bauweise

Die Untergeschosse werden in Stahlbeton in Massivbauweise, die Voll- und Terrassengeschosse in Stahlbeton-Skelettbauweise mit Flachdecken und aussteifenden Kernen errichtet. Die Bausubstanz wird aufgrund der bewertungstechnisch zu unterstellenden Neubausubstanz des Objekts als sehr gut klassifiziert.

6.3 Ausstattung

Das Gebäude hat nach endgültiger Fertigstellung der Entwicklung eine zeitgerechte (moderne) und auf den jeweiligen Nutzungszweck abgestimmte Ausstattung. Der Ausstattungsstandard ist nach endgültiger Fertigstellung für den überwiegenden Teil der Nutz- und Mietflächen der Kategorie „stark gehoben“ zuzuordnen. Der Ausstattungsstandard wird nach endgültiger Fertigstellung den Anforderungen des überwiegenden Teils der Nachfrager entsprechen.

6.4 Grundrisslösung

Die Grundrisse des Gebäudes sind nach endgültiger Fertigstellung an die Anforderungen der jeweiligen Nutzungen angepasst. Sie sind zweckmäßig und berücksich-

tigen die Anforderungen der potenziellen Mieter/Nutzer entsprechend. Flächen für spezielle Nutzung wie u. a. das Restaurant, der Fitnessbereich, die Einzelhandelsflächen werden dementsprechend an die nutzungsspezifischen Anforderungen angepasst. Die Grundrisskonzeption lässt in Teilbereichen nachträgliche Änderungen und Umnutzungen zu.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit / Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Die Drittverwendungsfähigkeit ist in Bezug auf die Wohn- und Einzelhandelsnutzung gegeben. Die Flächen haben ohne großen baulichen Aufwand aufgrund der gegebenen Konzeptionen und Grundrisslösungen eine sehr gute Drittverwendungsfähigkeit.

Die an die speziellen Nutzungen angepassten Grundrisse und Ausstattungen im Hotelbereich lassen sich nur mit relativ hohem baulichem Aufwand einer anderen Nutzung zuführen. Aufgrund der sehr guten Lage und der in dieser Lage erzielbaren Mieterträgen wird eine Umnutzung bei Veränderungen der Nachfrage trotz hohen Umbaukosten i.d.R. wirtschaftlich sinnvoll sein. Insofern ist auch für die spezielleren Bereiche der Hotelnutzung grundsätzlich eine Drittverwendungsfähigkeit gegeben. Zudem wurde die Hotelkonzeption in Bezug auf die Geschosslagen, die Anzahl und die Größe der Zimmer und die Grundrisslösungen von 4 internationalen Hotelketten akzeptiert. Insofern besteht für die gegebene Nutzungskonzeption eine gute Drittverwendungsfähigkeit.

Für die Nutzungen in den Untergeschossen besteht nur eine stark eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeit, da hier sowohl die Ausstattungen als auch die Gebäudetechnik speziell an die Anforderungen der jeweiligen Nutzungen angepasst sind. Aufgrund der Geschosslage (Untergeschosse) stehen die erzielbaren Mieterträge in einem unwirtschaftlichen Verhältnis zu den Kosten, die bei einer Umnutzung derartiger Flächen üblicherweise anfallen.

7 BODENWERT

7.1 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen nicht in ausreichender Anzahl Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, insbesondere nicht in Bezug auf die Geschossflächenzahl, übereinstimmen. Insofern wird gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die an die spezifischen wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden.

7.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss von Stuttgart veröffentlicht für die Zone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von

3.300,00 €/m².

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 4,5.

7.3 Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß der vorgegebenen Planung mit einer GFZ von 9,09 bebaut. Somit ist das Maß der baulichen Nutzung höher als die des Richtwertgrundstücks, für welches der Gutachterausschuss eine GFZ von 4,5 angegeben hat.

Gemäß § 12 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind Wertunterschiede von Grundstücken, die sich insbesondere aus dem Maß der baulichen Nutzung ergeben, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten zu erfassen.

Der Gutachterausschuss von Stuttgart gibt keine GFZ-Umrechnungskoeffizienten für vergleichbare Hochhausbebauungen mit gemischter Nutzung an. Debus hat für den Standort Frankfurt am Main GFZ-Umrechnungskoeffizienten für weitgehend vergleichbare Hochhausbebauungen mit weitgehend vergleichbarer Mikrolage empirisch ermittelt. Die empirische Untersuchung ergab für die GFZ-Umrechnungskoeffizienten bis zu einer GFZ von 5,0 einen proportionalen (linearen), bis zu einer

GFZ von 10,0 einen nahezu proportionalen und bei einer GFZ größer 10,0 einen unterproportionalen Verlauf. In der nachfolgenden Abb. 3 ist das von Debus empirisch ermittelte Verhältnis von GFZ-Umrechnungskoeffizienten (URK) zur GFZ grafisch dargestellt.

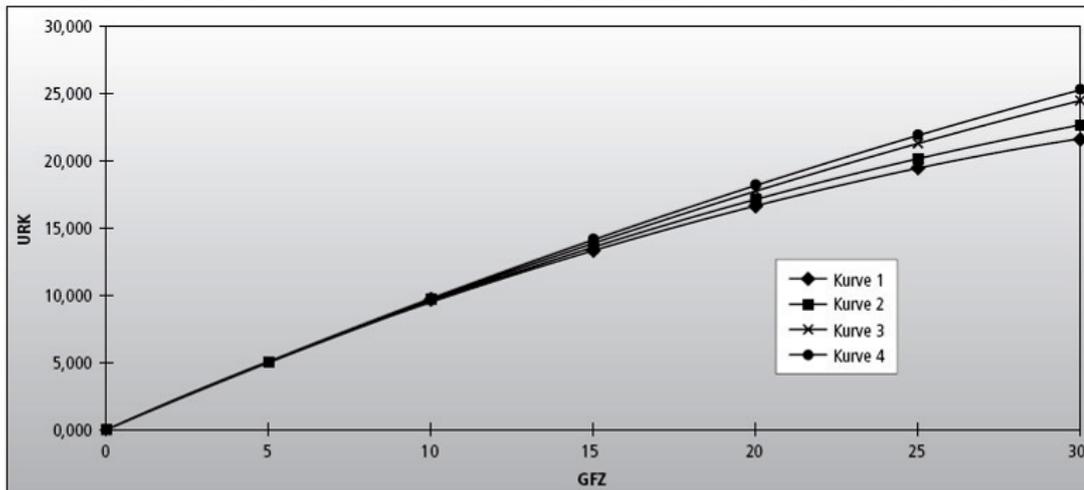


Abb. 3: Verhältnis von GFZ-Umrechnungskoeffizienten zur realisierten GFZ
 Quelle: Debus, M.: GFZ-Umrechnungskoeffizienten, in GuG 5/2000, S. 279 ff.

Die der Abb. 3 zugrunde liegenden Umrechnungskoeffizienten wurden von Debus wie folgt angegeben:

GFZ	URK:			
	1	2	3	4
0	0,000	0,000	0,000	0,000
5	5,000	5,000	5,000	5,000
10	9,435	9,504	9,624	9,675
15	13,304	13,511	13,871	14,029
20	16,608	17,021	17,741	18,067
25	19,346	20,036	21,235	21,792
30	21,519	22,554	24,353	25,208
Kurve:	1	2	3	4

Quelle: Debus, M.: GFZ-Umrechnungskoeffizienten, in GuG 5/2000, S. 279 ff.

Laut Debus sind die in der Abb. 3 dargestellten Kurven 2 und 3 aufgrund der gewählten Parameter zur Ableitung marktkonformer GFZ-Umrechnungskoeffizienten am geeignetsten. Die in den Abb. 2 und 3 dargestellten Parabeln zeigen bis zu einer GFZ von 10,0 einen nahezu linearen Verlauf.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse von Debus und der bewertungsrechtlichen Vorgaben in § 12 ImmoWertV erfolgt zur Ableitung des marktkonformen Bodenwerts des Bewertungsobjekts eine lineare GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts an die GFZ des Bewertungsobjekts wie folgt:

GFZ-Anpassung	
Bodenrichtwert:	3.300,00 €/m ²
Stichtag:	31.12.2011
GFZ BRW:	4,5
Tatsächliche GFZ:	9,09
Umrechnungsfaktor linear:	2,02
Bodenrichtwert angepasst:	6.666,00 €/m²

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwertermittlung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Gebäude- und Freifläche	1.950 m ²	6.666,00 €/m ²	12.998.700,00 €
Marktkonformer Bodenwert			12.998.700,00 €
		Bodenwert rund	13.000.000,00 €

Der Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart hat den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks in einem Gutachten aus dem Jahr 2012 mit 14.400.000,00 € bewertet. Das Gutachten des Gutachterausschusses weicht um 10,77 % vom vorstehend ermittelten Bodenwert ab. Diese Abweichung ist noch dem Bereich der üblichen Marktpreisschwankung von ± 10 % zuzuordnen. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenwert bestätigt somit den vorstehend aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten marktkonformen Bodenwert hinreichend.

Für die nachfolgenden Ertragswertermittlungen ist es erforderlich den Bodenwert anteilig auf die jeweiligen Nutzungen aufzuteilen. Die Aufteilung wird auf Basis der geplanten Wohn- bzw. Nutzflächen wie folgt vorgenommen:

Bodenwertanteile	Anteil	Bodenwert	Bodenwertanteil
Einzelhandel	0,012500	12.998.700 €	162.484 €
Hotel	0,573474	12.998.700 €	7.454.416 €
Wohnen	0,414026	12.998.700 €	5.381.800 €
Kontrollsummen	1,000000		12.998.700 €

8 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN ZUR ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS

8.1 Standardisierte Bewertungsverfahren der ImmoWertV

Gemäß § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung

"das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks."*

8.2 Anwendungsbereiche der standardisierten Bewertungsverfahren

8.2.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren setzt regelmäßig voraus, dass eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegt. Somit eignet sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von marktgängigen, weitgehend homogenen Immobilien wie Eigentumswohnungen oder Einfamilienreihenhausgrundstücken.

8.2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Ableitung des Verkehrswerts vornehmlich von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie zum Beispiel bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Da es den Käufern derartiger Grundstücke in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung das investierte Kapital in Gestalt von Miet- oder Pächterträgen erwirtschaftet.¹

¹ Vgl. u.a. BGH, Urt. vom 13.07.1970 - VII ZR 18968 und BGH, Urt. vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76

8.2.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.² Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt. Das gilt vor allem für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Sie sind keine Renditeobjekte im eigentlichen Sinne.

8.3 Mosaikmethode

Bei der Verkehrswertermittlung eines in Teilen unterschiedlich genutzten Grundstücks kann es geboten sein, den Verkehrswert der unterschiedlich genutzten Teilflächen nach verschiedenen Wertermittlungsverfahren zu ermitteln.³

Bei dem bewertungsgegenständlichen Grundstück handelt es sich zwar nicht um ein in Teilen unterschiedlich genutztes Grundstück, vielmehr wird das geplante Gebäude in Teilen unterschiedlich genutzt. Dennoch ist die Mosaikmethode im vorliegenden Bewertungsfall gemäß § 8 ImmoWertV zur Ableitung des Verkehrswerts die am besten geeignete Methode.

Dementsprechend werden die unterschiedlichen Nutzungen mit folgenden Wertermittlungsverfahren bewertet:

- (1) Zur Bewertung der Einzelhandelsnutzungen wird das Ertragswertverfahren herangezogen.
- (2) Die für die Hotelnutzung vorgesehenen Bereiche werden auf Basis des Pachtwertverfahrens bewertet. Das Pachtwertverfahren ist methodisch dem Ertragswertverfahren zuzurechnen.
- (3) Der Verkehrswert der Eigentumswohnungen wird auf Basis von Vergleichswerten abgeleitet.

Da die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks gemäß § 8 ImmoWertV unabhängig vom gewählten Bewertungsverfahren zu berücksichtigen sind, wird nachfolgend zunächst auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale eingegangen. Danach werden die unterschiedlichen Nutzungen mit dem jeweils geeigneten Wertermittlungsverfahren bewertet.

² Vgl. BGH, Urt. vom 13.07.1970, II ZR 189/68

³ Vgl. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010, S. 956, Rz 36

9 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (BOG)

9.1 Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

In Bezug auf die unter den laufenden Nummern 1 und 2 eingetragenen Dienstbarkeiten in Abt. II des Grundbuchs geht der Sachverständige davon aus, dass bei der Planung des Projekts die Fahrbahnplatte der Heilbronner Straße und die darunterliegende Fundamentierung (eingetragen unter lfd. Nr. 1) ebenso berücksichtigt wurde, wie das Recht eine Straße einschl. der notwendigen Nebenanlagen zu bauen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen an den Medienkanal in der Wagenladungsstraße anzuschließen (eingetragen unter lfd. Nr. 2). Der Wertermittlung wird die geplante bauliche Entwicklung zugrunde gelegt. Dementsprechend ist die Dienstbarkeit implizit bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Wegen der unter der laufenden Nr. 3 eingetragenen persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Deutschen Bahn AG sind Einwirkungen aller Art, die von Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb, den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen sowie aufgrund der Realisierung des Projektes Stuttgart 21 ausgehen, vom Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks zu dulden.

Ein potenzieller Käufer wird immer ein unbelastetes Grundstück einem ansonsten vergleichbaren, (ceteris paribus) aber dinglich belasteten Grundstück vorziehen und zwar unabhängig davon, ob die Belastung einen Einfluss auf die Nutzung und/oder die Ertragskraft des belasteten Grundstücks hat. Daher haben die vorstehend näher beschriebenen Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs einen mittelbaren Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks.

Die DIA Consulting AG hat im Rahmen des Großprojekts Stuttgart 21 am 18. Oktober 2012 auf Basis eines in der Praxis und Rechtsprechung anerkannten Bewertungsverfahrens, dem sog. „Münchener Verfahren“, ein Gutachten über die Entschädigung für die Eintragung von Bahndienstbarkeiten erstellt. In diesem Gutachten ist eine Mindestentschädigung hergeleitet, die den betroffenen Grundstückseigentümer ausschließlich dafür entschädigt, dass eine (Zwangs-)Eintragung in Abt. II des Grundbuchs seines Grundstücks erfolgt.

Auf Basis der Mindestentschädigung wird die Wertminderung erfasst, die allein auf eine Eintragung in Abt. II des Grundbuchs zurückzuführen ist. Für das zu bewertende

de Grundstück ergibt sich auf der Grundlage für die Entschädigung von Bahndienstbarkeiten folgende Wertminderung:

Berechnung der Wertminderung	Fläche	Ansatz	Wertminderung
Wertminderung/Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	1.950 m ²	14,125 €/m ²	27.543,75 €
	Wertminderung rund		27.500,00 €

9.2 Baulasten

Die Baulasten schaffen die bauplanungsrechtlich notwendigen Voraussetzungen für die Realisierung der auf den betroffenen Grundstücken geplanten Bauprojekte. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird bestimmt durch die Verkaufserlöse der geplanten Eigentumswohnungen und der marktüblich erzielbaren Erträge der Teileigentumseinheiten (Hotel und Einzelhandel). Da die Baulasten weder die Verkaufserlöse noch die marktüblich erzielbaren Erträge beeinflussen, haben sie auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts.

9.3 Altlasten

Mit Altlasten belastete Grundstücke oder sanierte Altlastenflächen oder Grundstücke, die mit einem Verdacht auf Altlasten behaftet sind, werden vom Grundstücksmarkt nur mit entsprechenden Kaufpreisabschlägen aufgenommen, weil das Eigentum an solchen Grundstücken mit bestimmten Risiken verbunden ist.

Die Höhe des Minderwerts ist vom Einzelfall abhängig und wird im Wesentlichen durch die Vor- und Nachnutzung sowie die Wahrnehmung einer Fläche in der Öffentlichkeit bestimmt. In der Literatur werden Spannen von 5 % bis 20 % des Verkehrswertes genannt. In Einzelfällen kann die Wertminderung auch von den Spannenwerten abweichen.⁴

Für das zu bewertende Grundstück liegt eine abfalltechnische Untersuchung und eine Schätzung der Entsorgungsmehrkosten vom 14.09.2007 der Boss Consult GmbH vor. Bei Bodenuntersuchung wurden abfallrechtlich relevante Schadstoffeinträge gefunden. Der Entsorgungsmehrkostenschätzung wurde ein Aushub auf Basis von 3 Untergeschossen zugrunde gelegt. Die Kosten wurden im Jahr 2007 auf 30.000,00 € kalkuliert. Ein lineare Umrechnung der Kosten auf 5 Untergeschosse ergibt einen Betrag von 50.000,00 €. Dieser Betrag ist auf den Bewertungsstichtag

⁴ Vgl. u. a. Simon, S.: Berücksichtigung von Umweltschadstoffen bei der Wertermittlung, in: GuG 5/2001, S. 257 ff.

mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu indexieren. Der aktuellste Index-Wert ist der Wert für das Jahr 2012. Die Indexveränderung ergibt sich wie folgt:

Baupreisindex 2005 = 100	Index
Jahresdurchschnitt 2012	120,1
Jahresdurchschnitt 2007	108,7
Veränderung in Prozentpunkten	11,4
Veränderung in Prozent	10,5

Unter Berücksichtigung der Indexveränderung in Prozent sind die Entsorgungsmehrkosten zum Wertermittlungsstichtag wie folgt anzusetzen:

Berechnung Entsorgungsmehrkosten	Indexveränderung	Betrag
Entsorgungsmehrkosten bei 3 UG		30.000,00 €
Entsorgungsmehrkosten bei 5 UG		50.000,00 €
Indexierung (2007/2012)	10,5%	5.250,00 €
Entsorgungsmehrkosten Basis 2012 = 100		55.250,00 €
Entsorgungsmehrkosten 2012 rund		55.000,00 €

Der technische Minderwert wird mit 55.000,00 € im Rahmen der besonderen objekt-spezifischen Grundstückmerkmale berücksichtigt.

Aufgrund der geplanten Bebauung mit 5 Untergeschossen und einer geplanten Überbauung mit einer GRZ von 0,71, d.h. 71 % des Grundstücks werden über- bzw. unterbaut, ist davon auszugehen, dass mit dem sich ergebenden Bauaushub ein Großteil der altlastenverdächtigen Bodenmasse beseitigt ist. Insofern bestehen zum Wertermittlungsstichtag also nach endgültiger Fertigstellung aller baulichen Maßnahmen ein sehr geringes Inanspruchnahmerrisiko und damit ein sehr geringer technischer Minderwert.

Unter Berücksichtigung des nach Aushub der Baugrube verbleibenden merkantilen Minderwertes aufgrund der Vornutzung des zu bewertenden Grundstücks und der Gegebenheit, dass die bauliche Nutzung durch den Altlastenverdacht nicht eingeschränkt ist, wird ein Abschlag von 5,0% auf den Bodenwert als marktkonform begutachtet.

Berechnung merkantiler Minderwert	Bodenwert	Ansatz	Wertminderung
Merkantiler Minderwert wegen Altlastenverdacht	13.000.000 €	5,0%	650.000,00 €
	Wertminderung rund		650.000,00 €

Der merkantile Minderwert wird mit 650.000,00 € im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

9.4 Nachbarvereinbarung

Die Nachbarvereinbarungen schaffen durch die dort notariell beurkundeten gegenseitigen Rechte und Pflichten der betroffenen Grundstücksnachbarn einerseits die bauplanungsrechtlich notwendigen Voraussetzungen für die Realisierung der auf den betroffenen Grundstücken geplanten Bauprojekte. Andererseits wirken sie auf eine zügige Realisierung und rechtssichere Umsetzung der geplanten Bauprojekte hin. Im Nachtrag zur Nachbarvereinbarung sind finanzielle Beteiligungen an den Baukosten gemeinschaftlich notwendiger baulicher Anlagen und Ausgleichszahlungen für Beeinträchtigungen, die aus einer gegenüber der ursprünglichen Planung abweichenden Bauweise hervorgehen. Die vereinbarten Ausgleichszahlungen orientieren sich an den Baukosten der gemeinschaftlich genutzten baulichen Anlagen bzw. der durch die jeweilige Beeinträchtigung verursachten Wertminderung. Insofern sind die Auswirkungen der Nachbarvereinbarung und des dazugehörigen Nachtrags auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts durch entsprechende Zahlungen ausgeglichen.

9.5 Zusammenfassung BOG

Zusammenfassung	Betrag
Wertminderung Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	27.500,00 €
Entsorgungsmehrkosten (technischer Minderwert)	55.000,00 €
Altlastenverdachtsbedingter merkantiler Minderwert	650.000,00 €
Wertminderung besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale	732.500,00 €
Wertminderung insgesamt rund	735.000,00 €

10 ERTRAGSWERT

10.1 Einzelhandel

10.1.1 Ist-Rohhertrag

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht realisiert, dementsprechend liegen dem Sachverständigen keine Mietverträge vor.

10.1.2 Marktüblicher Rohhertrag:

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) gibt in seinem Gewerbepreisspiegel 2012/2013 für die Stadt Stuttgart keine Mietwerte für Handelsflächen an.

Der Geschäftsbereich Real Estate des Bankhauses Ellwanger & Geiger KG veröffentlicht in seinem Einzelhandelsmarktbericht 2010 in den 1a-Lagen der Stuttgarter Innenstadt folgende Mietwerte für Ladenlokale an:

Einzelhandelsmarktbericht	von	€/m²	bis	€/m²	Mitte €/m²
Königsstraße inkl. Klettpassage	von	80	bis	250	165
Schulstraße	von	100	bis	180	140
Marktplatz	von	50	bis	150	100
Stiftstraße	von	50	bis	150	100

In 1b Lagen liegen die Einzelhandelsmieten innerhalb einer Bandbreite von
25,00 €/m² bis 40,00 €/m².

Colliers Bräutigam & Krämer geben in ihrem Immobilienreport Einzelhandel 2013 für 1a-Lagen in der Stuttgarter Innenstadt folgende Mietwerte für Ladenlokale an:

Immobilienreport Einzelhandel	von	€/m²	bis	€/m²	Mitte €/m²
Königsstraße	von	120	bis	300	k.A.
Schulstraße	von	130	bis	180	k.A.
Marktplatz	von	80	bis	130	k.A.
Stiftstraße	von	80	bis	130	k.A.

In 1b Lagen liegen die Einzelhandelsmieten innerhalb einer Bandbreite von
20,00 €/m² bis 30,00 €/m².

Im Bewertungsobjekt sind 2 Einzelhandelsflächen geplant. Eine Fläche im 1. UG mit 95,49 m² und eine Fläche im EG mit 74,22 m². Die Einzelhandelsflächen sind aufgrund der gegebenen Topographie am Standort ebenerdig zugänglich.

Das Europaviertel, an dessen Nord-West-Grenze das zu bewertende Objekt realisiert wird, erweitert die Innenstadt von Stuttgart in Richtung Norden. Die Immobilienmarktanalysten sind der Meinung, dass die Entwicklungen im Europaviertel und insbesondere das „Quartier am Mailänder Platz“ die Einzelhandelslandschaft in Stuttgart nachhaltig beeinflussen wird. Das erweiterte Einzelhandelsangebot wird den Nachfrageüberhang nach Einzelhandelsflächen verringern. Auf welchem Niveau sich die Passantenfrequenz im Europaviertel stabilisieren wird, ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht hinreichend abschätzbar. Die Mietwerte von Einzel-

handelsflächen werden im Wesentlichen durch die am Standort vorhandene Passantenfrequenz bestimmt.

Aufgrund der Entwicklungen am Mailänder Platz mit projektierten Handelsflächen von ca. 43.000 m² ist davon auszugehen, dass dieses Quartier die höchste Passantenfrequenz und damit auch die höchsten Einzelhandelsmieten aufweisen wird. Da das Bewertungsobjekt am nordwestlichen Rand des Europaviertels liegt, ist davon auszugehen, dass die Passantenfrequenz an diesem Standort im Vergleich zum Mailänder Platz wesentlich geringer ausfallen wird. Unter Berücksichtigung der Lage und der Größe der Ladenflächen (95,49 m² im 1. UG und 74,22 m² im EG) orientiert sich der Sachverständige in der Bewertung der marktüblich erzielbaren Miete an den Marktmieten für Handelsflächen in 1b-Lagen und begutachtet einen marktüblich erzielbaren Mietwert von durchschnittlich

30,00 €/m².

10.1.3 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen der marktüblichen Bandbreiten und sind mit lokal und regional tätigen Verwaltungsunternehmen mit gewerblichem und wohnwirtschaftlichem Tätigkeitsfeld abgestimmt.

Betriebskosten:

Entsprechend der am Markt zu beobachtenden Praxis wird für den vorliegenden Bewertungsfall unterstellt, dass nach endgültiger Fertigstellung und Vollvermietung die Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung von den jeweiligen Mietern/Nutzern getragen werden.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der im Objekt vorhandenen Flächenarten und des geplanten Ausstattungsstandards angesetzt. Sie entsprechen durchschnittlichen Ansätzen vergleichbarer Nutzungen und sind durch bestehende Erfahrungswerte statistisch abgesichert.

Objekt:

Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:

Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

Mietausfallwagnis:

Zur Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses wird ein auf Erfahrungswerten basierender Prozentsatz angesetzt, der auch den Angaben in der führenden Bewertungsliteratur⁵ und in den Wertermittlungsrichtlinien⁶ entspricht.

Es ergeben sich somit folgende Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
in Prozent des Rohertrags (RoE)	61.095,00	3,00	1.832,85

Instandhaltungskosten	Lage	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Einzelhandel	1. UG	95,49	12,00	1.145,88
Einzelhandel	EG	74,22	12,00	890,64
Zwischenergebnis Flächen		169,71	12,00	2.036,52
Kfz-Stellplätze		Stpl.	€/Stpl.	
Pkw-Tiefgaragenstellplätze	TG	0	70,00	0,00
Instandhaltungskosten insgesamt				2.036,52

Mietausfallrisiko	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
in Prozent des Rohertrags	61.095,00	4,00	2.443,80

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	61.095,00	3,00	1.832,85
Instandhaltungskosten	61.095,00	3,33	2.036,52
Mietausfallrisiko	61.095,00	4,00	2.443,80
Bewirtschaftungskosten insgesamt	61.095,00	10,33	6.313,17

Die Bewirtschaftungskosten liegen mit 10,33 % im unteren Bereich der Vergleichswerte, die innerhalb einer Bandbreite von 10,0 % bis 20,0 % liegen. Dies ist auf die vergleichsweise hohen Mietwerte am Standort zurückzuführen, die einen hohen Ertrag erwirtschaften, aber hinsichtlich der Instandhaltungskosten vergleichbarer Objekte keine höheren Kosten verursachen.

⁵ Vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Aufl., Köln 2010, S. 1587 f. Rz. 202

⁶ Vgl. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), Nr. 3.5.2.5 i. V. m. Anlage 3 zur WertR 2006

10.1.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss von Stuttgart veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2012 Liegenschaftszinssätze für Geschäftshäuser mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 5,4%.

In der Bewertungsliteratur und in den vom IVD veröffentlichten Empfehlungen werden Liegenschaftszinssätze für Geschäftshäuser innerhalb einer Bandbreite von 4,5 % bis 7,5 % angegeben.⁷

Spezifische Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Grundstücke werden nach Kenntnis des Sachverständigen von keinem deutschen Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht. Die benötigten Fallzahlen sind in einzelnen Städten oder Landkreisen zu gering.

HypZert empfiehlt für innerstädtische Mischnutzungen Liegenschaftszinssätze zwischen 5,25 % und 7,50 %. Der Ansatz ist vor dem Hintergrund der Beleihungswertermittlung zu sehen und ist daher eher vorsichtig und kann nach Meinung von HypZert für gute Objekte durchaus unterschritten werden.

Im Vergleich liegt der Liegenschaftszinssatz bei guter Marktlage i. d. R. niedriger, wenn die Objekte erstklassig gelegen und beschaffen sind. Die Spitzenwerte der Nettoanfangsrenditen liegen bei handelsorientierten Nutzungen unter 5 %, was Liegenschaftszinssätzen unter 4,50 % entspricht. Andererseits überschreiten die Liegenschaftszinssätze für Handelsnutzungen jene für Geschäftshäuser in Tophandelslagen zumindest leicht.

Das zu bewertende Grundstück ist wegen seiner unterschiedlichen Nutzungen nicht direkt und überschneidungsfrei mit anderen Grundstücken zu vergleichen. Unter Berücksichtigung der Wertermittlung nach der Mosaikmethode wird der Liegenschaftszinssatz für Einzelhandelsnutzungen angesetzt.

⁷ Vgl. Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland, IVD West, Stand: 19.11.2012, veröffentlicht unter: <http://ivd.net/uploads/media/Liegenschaftszinssaetze.pdf>

Der Liegenschaftszinssatz ist aufgrund

- der Lage im innerstädtischen Bereich von Stuttgart,
- des guten Ausstattungsstandards des Objektes,
- der als gut unterstellten Bonität der Mieter,
- der Vermietungssituation mit einem Nachfrageüberhang nach Handelsflächen in innerstädtischen Lagen,
- der marktgängigen Größe der Ladenlokale,
- der guten Drittverwendungsfähigkeit der Mietflächen und
- der mit dem Objekt aufgrund der innerstädtischen Lage und der guten Drittverwendungsfähigkeit verbundenen Risiken, die im Vergleich zu anderen Objekten geringer sind,

mit 5,00% als marktkonform anzusetzen.

10.1.4 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung des vorstehend berechneten Rohertrags und der nutzungs-spezifischen Bewirtschaftungskosten sowie des abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswertermittlung		
Marktüblicher Jahresrohertrag		61.095 €
Bewirtschaftungskosten		6.313 €
Jahresreinertrag		54.782 €
Liegenschaftszinssatz	5,00%	
Bodenwertanteil	162.484 €	
Bodenwertverzinsung		-8.124 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		46.658 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	77 Jahre	
Rentenbarwertfaktor (77 Jahre, 5 %)	19,5329	
Ertragswert der baulichen Anlage		911.366 €
Bodenwert		162.484 €
Vorläufiger Ertragswert		1.073.850 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Ertragswert		1.073.850 €
Ertragswert rund		1.070.000 €

10.2 Hotel

10.2.1 Ist-Rohertrag

Laut Auskunft des Auftraggebers steht der Abschluss eines Mietvertrags für den gesamten Hotelbereich mit einer marktbekannten Hotelgruppe kurz bevor. Die Pacht soll als Umsatzpacht in Höhe von 21,5 % des Jahresumsatzes vereinbart werden. Nach unten soll die Umsatzpacht durch eine Mindestpachtzahlung abgesichert werden. Die Grundmietzeit soll auf 20 Jahre vereinbart werden. Die Pachtzahlung wird auf Basis des Verbraucherpreisindex von Deutschland (VPI) zu 75 % der Indexveränderung wertgesichert.

Dem Sachverständigen liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch kein unterzeichneter Mietvertrag vor. Insofern haben die vorstehenden Informationen zum Ist-Rohertrag lediglich nachrichtlichen Charakter. Sie fließen nicht in die Bewertung ein.

10.2.2 Marktüblicher Rohertrag

Der Ertragswertermittlung sind marktübliche Roherträge zugrunde zu legen. Hotel- und Gastronomieimmobilien sind nach dem Pachtwertverfahren zu bewerten. Beim Pachtwertverfahren wird der marktübliche Rohertrag aus dem durchschnittlich erzielbaren Jahresumsatz des Hotelbetriebs und einem prozentualen Pachtsatz abgeleitet.

Da es sich hier um eine Wertermittlung zum Qualitätsstichtag „nach endgültiger Fertigstellung“ der baulichen Anlagen handelt, liegt dem Sachverständigen keine betriebswirtschaftlichen Auswertungen (BWA) für den Hotelbetrieb vor. Der durchschnittliche Jahresumsatz wird daher auf Basis marktüblich erzielbarer Umsätze ermittelt. Diese Umsätze sind aus den Benchmarks des Betriebsvergleichs Hotellerie und Gastronomie der BBG-Consulting für Deutschland 2012 (nachfolgend kurz als Betriebsvergleich 2012 bezeichnet) wie folgt abgeleitet:

Jahresumsatz aus Hotelbereich	vom Umsatz	Betrag €
Umsatz Logis	53,66%	6.900.000,00
Umsatz Food & Beverage	41,24%	5.302.944,47
Umsatz sonstiges	1,60%	205.739,84
Sonstige Umsätze	3,50%	450.055,91
Gesamtumsatz pro Jahr	100,00%	12.858.740,22

Berechnung der Umsatzpacht

Die Umsatzpacht aus dem Hotelbereich ergibt sich aus dem Jahresumsatz und dem kategoriespezifischen Umsatzpachtprozentsatz. Im Betriebsvergleich 2012 wird ein Umsatzpachtprozentsatz von 21,60% angegeben. Unter Berücksichtigung dieses Umsatzpachtprozentsatzes ergibt sich für den zu bewertenden Hotelbereich folgende Umsatzpacht:

Umsatzpacht	Jahresumsatz €	Pachtsatz	Umsatzpacht/Jahr €
Hotel	12.858.740,22	21,60%	2.777.487,89
Umsatzpacht/Jahr			2.777.000,00

10.2.3 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen der marktüblichen Bandbreiten und sind mit lokal und regional tätigen Verwaltungsunternehmen mit gewerblichem und wohnwirtschaftlichem Tätigkeitsfeld abgestimmt. Der Ansatz berücksichtigt den Verwaltungsaufwand eines „single Tenant“ Pächters.

Betriebskosten:

Entsprechend der am Markt zu beobachtenden Praxis wird für den vorliegenden Bewertungsfall unterstellt, dass nach endgültiger Fertigstellung und Vollvermietung die Betriebskosten von den jeweiligen Mietern/Nutzern getragen werden.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der im Objekt vorhandenen Flächenarten und des geplanten Ausstattungsstandards angesetzt. Sie entsprechen durchschnittlichen Ansätzen vergleichbarer Nutzungen und sind durch bestehende Erfahrungswerte statistisch abgesichert. Der Ansatz berücksichtigt die erhöhten Modernisierungserfordernisse im Hotelbereich hinreichend.

Mietausfallwagnis:

Zur Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses wird ein auf Erfahrungswerten basierender Prozentsatz angesetzt, der auch den Angaben in der führenden Bewertungsliteratur⁸ und in den Wertermittlungsrichtlinien⁹ entspricht.

⁸ Vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Aufl., Köln 2010, S. 1587 f. Rz. 202

⁹ Vgl. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), Nr. 3.5.2.5 i. V. m. Anlage 3 zur WertR 2006

Es ergeben sich somit folgende Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten in Prozent des Rohertrags (RoE)	RoE in € 2.777.000,00	% v. RoE 1,50	Betrag € 41.655,00
--	--------------------------	------------------	-----------------------

Instandhaltungskosten	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Nutzfläche Hotel	7.785,93	12,00	93.431,16
Zwischenergebnis	7.785,93	12,00	93.431,16
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.	
Pkw-Tiefgaragenstellplätze	23	70,00	1.610,00
Instandhaltungskosten insgesamt			95.041,16

Mietausfallrisiko in Prozent des Rohertrags	RoE 2.777.000,00	% v. RoE 4,00	Betrag € 111.080,00
--	---------------------	------------------	------------------------

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten	RoE	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	2.777.000,00	1,50	41.655,00
Instandhaltungskosten	2.777.000,00	3,42	95.041,16
Mietausfallrisiko	2.777.000,00	4,00	111.080,00
Bewirtschaftungskosten insgesamt	2.777.000,00	8,92	247.776,16

10.2.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss von Stuttgart veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2012 keine Liegenschaftszinssätze für Hotels. Für Geschäftshäuser mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren wird einen Liegenschaftszinssatz von 5,4% angegeben.

In der Bewertungsliteratur werden für Hotels und Gaststätten Liegenschaftszinssätze innerhalb einer Bandbreite von 6,5 % bis 8,5 % angegeben.¹⁰

Das zu bewertende Grundstück ist wegen seiner unterschiedlichen Nutzungen nicht direkt und überschneidungsfrei mit anderen Grundstücken zu vergleichen. Unter Berücksichtigung

- der Lage im innerstädtischen Bereich mit sehr guter Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur (Individualverkehr und ÖPNV),
- des guten Ausstattungsstandards des Objektes,
- der als gut unterstellten Bonität des Pächters,

¹⁰ Vgl. u.a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010, S. 1173, Rz. 122

- der Vermietungssituation mit einem Nachfrageüberhang nach Hotel- und Gastronomieflächen in innerstädtischen Lagen,
- der marktgängigen Größe des Hotels,
- der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit der Mietflächen und
- der mit dem Objekt aufgrund der innerstädtischen Lage verbundenen Risiken, die im Vergleich zu anderen Hotellerie und Gastronomieobjekten geringer sind

ist ein Liegenschaftszinssatz von 6,50% als marktkonform anzusetzen.

10.2.5 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung der vorstehend berechneten Umsatzpacht und der nutzungsspezifischen Bewirtschaftungskosten sowie des abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswertermittlung

Marktüblicher Jahresrohertrag		2.777.000 €
Bewirtschaftungskosten		247.776 €
Jahresreinertrag		2.529.224 €
Liegenschaftszinssatz	6,50%	
Bodenwertanteil	7.454.416 €	
Bodenwertverzinsung		-484.537 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		2.044.687 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	77 Jahre	
Rentenbarwertfaktor (77 Jahre, 6,5 %)	15,2641	
Ertragswert der baulichen Anlage		31.210.307 €
Bodenwert		7.454.416 €
Vorläufiger Ertragswert		38.664.723 €
Instandhaltungsrückstand		0 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		0 €
Ertragswert		38.664.723 €
Ertragswert rund		38.660.000 €

11 VERGLEICHSWERT EIGENTUMSWOHNUNGEN

11.1 Vorbemerkungen

Eigentumswohnungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis eines Preises je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Dabei ist vor allem die Wohnlage das überwiegende Entscheidungskriterium.

Der Verkehrswert von Wohnungseigentum ist im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für diese Methode ist es erforderlich, dass Vergleichspreise in entsprechenden Wohnlagen zur Verfügung stehen. Zwischen Verkaufspreisen von Wohnungen im Erstverkauf und Wohnungsverkäufen an Zweiterwerber (Wiederverkauf) ergeben sich teils erhebliche Preisunterschiede.

11.2 Vergleichspreise

Das Bewertungsobjekt ist in Bezug auf die Lage, die Bauart, die Architektur und die zusätzlich nutzbaren Spa-Angebote des Hotels, welche sich im selben Gebäude befinden, schwer mit anderen Eigentumswohnungen vergleichbar.

Dem Grundstücksmarktbericht 2012 des Gutachterausschusses Stuttgart ist zu entnehmen, dass Eigentumswohnungen im Bestandsmarkt Preissteigerungen im Vergleich zum Vorjahr innerhalb einer Bandbreite von 3,5 % bis 4,0 % und im Erstmarkt von durchschnittlich 3,1 % erzielt haben. In der nachfolgenden Abbildung 3 ist die durchschnittliche Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Stuttgart im Zeitraum 1985 bis 2012 dargestellt.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen:

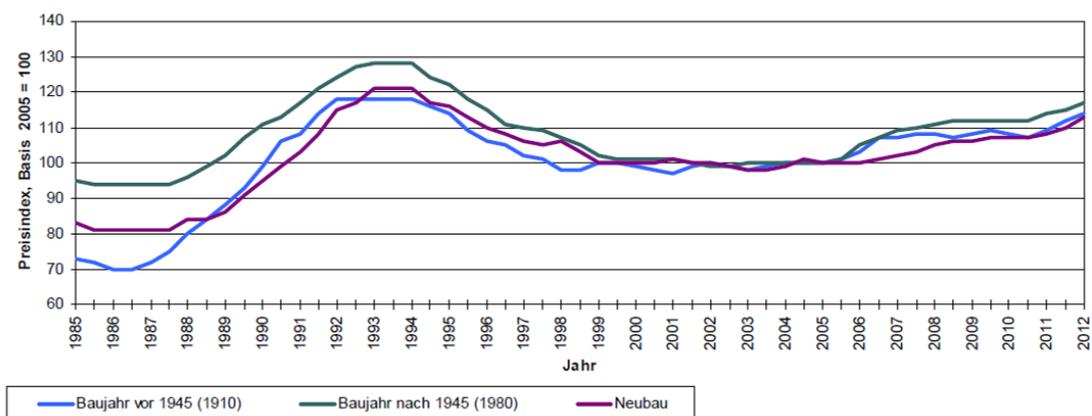


Abb. 3: Durchschnittliche Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Stuttgart 1985 - 2012

Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart: Grundstücksmarktbericht 2012, S. 41

Aus den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2012 des Gutachterausschusses von Stuttgart¹¹ und der Marktrecherchen des Sachverständigen werden zur Ableitung der Vergleichspreise 3 Marktsegmente gebildet: ein mittleres, ein gehobenes und ein oberes Segment.

(1) Mittleres Preissegment im Erstverkauf

Das mittlere Preissegment im Erstverkauf liegt innerhalb einer Bandbreite von 3.500,00 €/m² bis 4.500,00 €/m².

(2) Gehobenes Preissegment im Erstverkauf

Das gehobene Preissegment im Erstverkauf liegt innerhalb einer Bandbreite von mehr als 4.500,00 €/m² bis 6.500,00 €/m².

(3) Oberes Preissegment im Erstverkauf

Das obere Preissegment im Erstverkauf liegt innerhalb einer Bandbreite von mehr als 6.500,00 €/m² bis 11.000 €/m².

Da es im oberen Preissegment relativ wenig Vergleichspreise gibt und die Objekte nur mittelbar vergleichbar sind, hat der Sachverständige weitere Recherchen bezüglich des oberen Preissegments durchgeführt.

Laut Auskunft des Gutachterausschusses hatte eine Wohnung, die im Jahr 2012 verkauft wurde, einen Kaufpreis von 10.900,00 €/m². Der Gutachterausschuss teilte auf Nachfrage mit, dass im Preissegment um 10.000,00 €/m² wenige Wohnungen verkauft wurden. Es handelt sich dabei um Neubauobjekte in sehr guten Lagen.

Herr Schaber vom Wohnbaustudio in Stuttgart teilt mit, dass Wohnungen am Killesberg (Am Bismarkturm 70) im Frühjahr 2010 in der Spitze für ca. 9.500,00 €/m² durch seine Firma verkauft wurden. Aufgrund der Marktentwicklung wären seiner Einschätzung nach die Wohnungen bereits ein halbes Jahr später für über 10.000,00 €/m² verkaufbar gewesen. Zum Wertermittlungstichtag geht Herr Schaber von einer Bandbreite für die Spitze der möglichen Verkaufspreise von 11.000,00 €/m² bis 12.000,00 €/m² aus.

Steffen Böck von Steffen Böck Immobilien hält Preise innerhalb einer Bandbreite von 8.000,00 €/m² bis 10.000,00 €/m² bei einer Vermarktungszeit von 1 bis 2 Jahren für marktkonform.

¹¹ Vgl. Gutachterausschuss Stuttgart, Grundstücksmarktbericht 2012, S. 54 ff.

Herr Böhm von der Immobilienabteilung des Bankhauses Ellwanger & Geiger geht von einer von der Geschosslage abhängigen Kaufpreisabstufung aus. Die Preisspanne sieht er in einem Bereich von 4.000,00 €/m² für das 6. Obergeschoss bis 10.000,00 €/m² für die Geschosse ab dem 13. Obergeschoss, die einen unverbauten Fernblick bieten. Für den Penthousebereich im 17. und 18. Obergeschoss sind nach Einschätzung von Herrn Böhm Preise im Bereich von 11.000,00 €/m² und mehr am Markt erzielbar.

11.3 Vergleichswert der Eigentumswohnungen

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Entwicklung handelt und somit die zu realisierenden Wohnungsgrößen an die jeweils zum Verkaufszeitpunkt aktuelle Nachfrage angepasst werden kann, werden die marktüblichen Verkaufspreise nicht nach Wohnungsgrößen, sondern nur nach der jeweiligen Geschosslage differenziert. Die Geschosslagen werden den vorstehenden Preissegmenten zugeordnet und innerhalb des jeweiligen Preissegments wird in Abhängigkeit der Geschosslage eine Preisdifferenzierung vorgenommen, die das Nachfrageverhalten des Marktes bezüglich der höheren Präferenz zu höheren Geschosslagen widerspiegelt. Für die zu bewertenden Eigentumswohnungen und die zugehörigen Pkw-Tiefgaragenstellplätze ergeben sich zusammengefasst folgende Vergleichswerte:

Zusammenfassung der Vergleichswerte	Betrag €
Vergleichswert der Wohnungen	48.534.662,50
Vergleichswert der Pkw-Tiefgaragenstellplätze	3.710.000,00
Vergleichswert insgesamt	52.244.662,50
Vergleichswert insgesamt rd.	52.240.000,00

Bezüglich der detaillierten Einzelbewertungen wird auf das ausführliche Gutachten vom 25. März 2013 verwiesen.

12 VERKEHRSWERT

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Gewerbeobjekten am Ertragswert und für Wohnungseigentum und den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen am Vergleichswert. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der Marktgepflogenheiten und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt abgeleitet:

Ableitung Verkehrswert	Betrag €
Ertragswert Einzelhandelsbereich	1.070.000,00
Ertragswert Hotelbereich	38.660.000,00
Vergleichswert Wohnungen und Pkw-Tiefgaragenstellplätze	52.240.000,00
Vorläufiger Verkehrswert	91.970.000,00
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	735.000,00
Verkehrswert	91.235.000,00

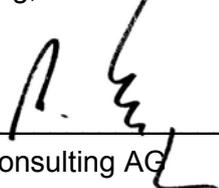
Da die Berechnungsansätze aus marktüblichen und aktuellen Marktpreisen ermittelt wurden und sich der Ertragswert und der Vergleichswert aus diesen Ansätzen berechnet, ist eine zusätzliche Marktanpassung des Ertrags- und Vergleichswertes nicht erforderlich.

Die im vorliegenden Bewertungsfall wertrelevanten Grundstücksmerkmale wurden berücksichtigt. Somit wird ein Verkehrswert begutachtet von:

91.235.000,00

(Einundneunzigmillionenzweihundertfünfunddreissigtausend EURO)

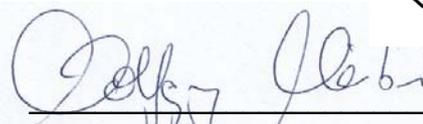
Freiburg, den 25. März 2013


DIA Consulting AG


Dr. Martin Ingold

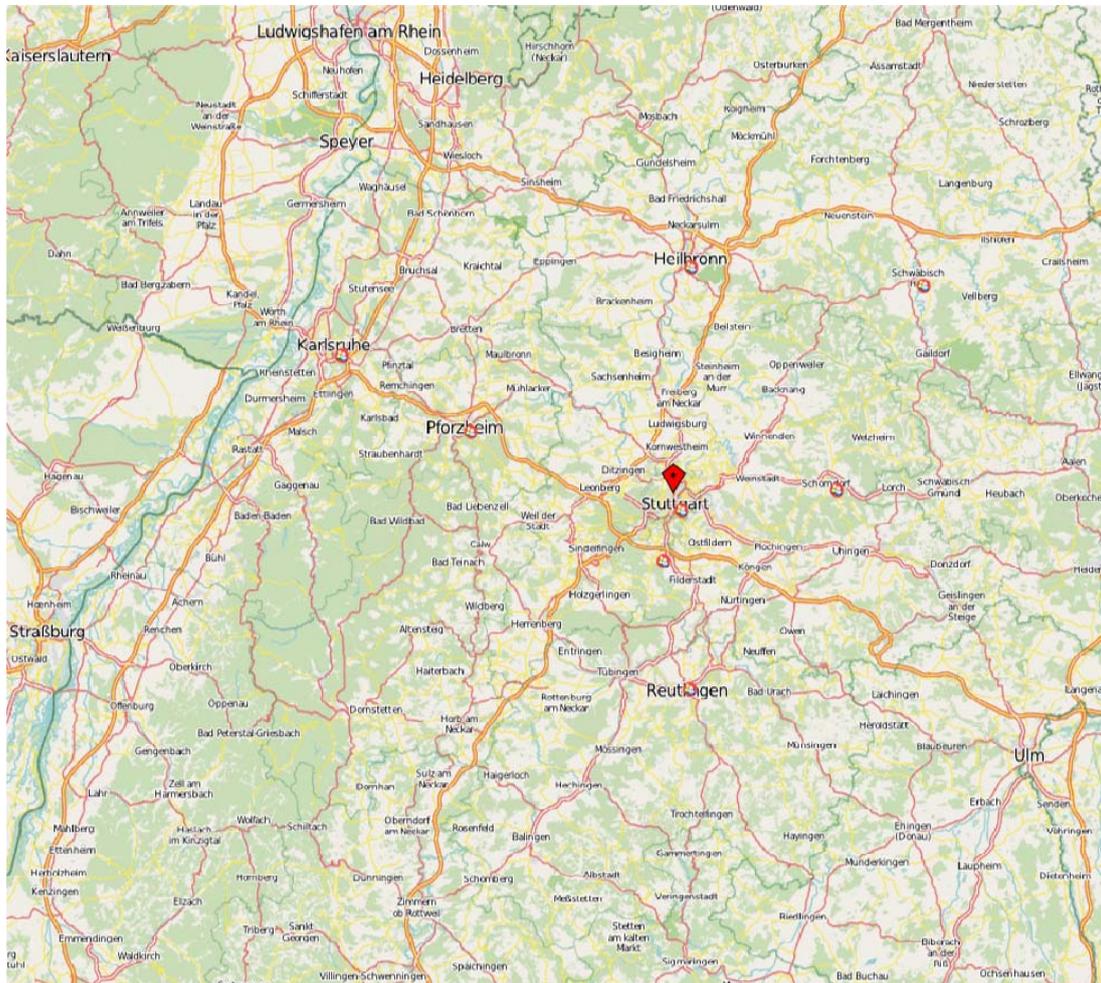


Überprüfung auf Plausibilität des Gutachtens und der Wertansätze


MR Prof. Wolfgang Kleiber
Mitglied des wissenschaftlichen Beirats der DIA Consulting AG

13 ANHANG

13.1 Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte



Quelle: Open Street Map

Aktualität: März 2013

Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

13.2 Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte



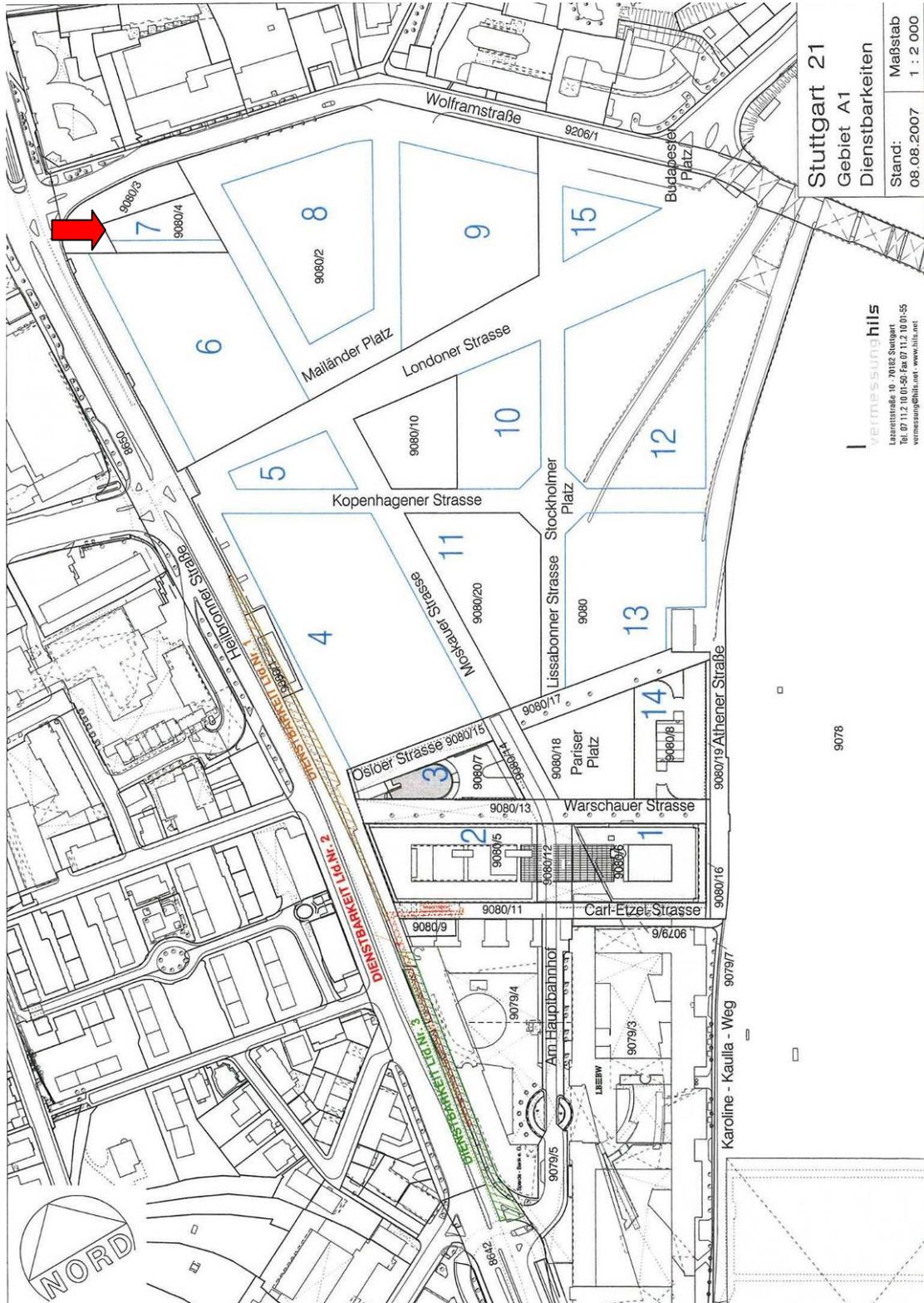
Quelle: Open Street Map

Aktualität: März 2013

Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

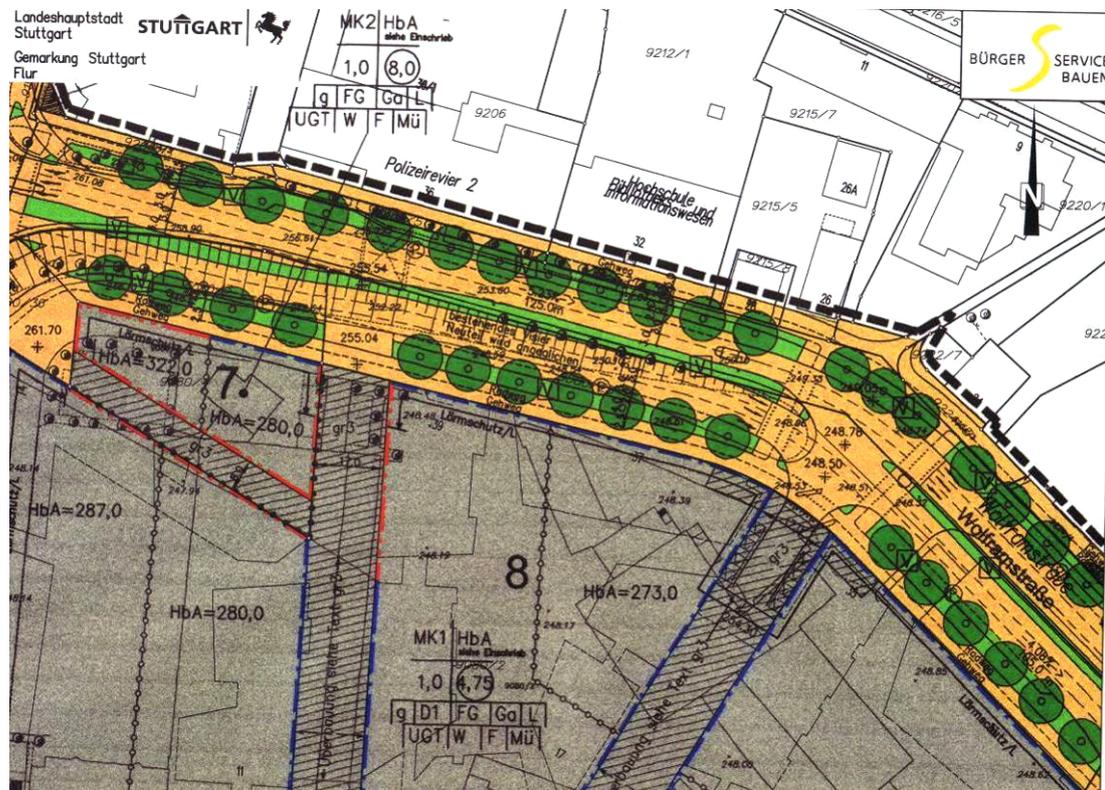
13.3 Anlage 3: Lageplan



Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

13.4 Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)



Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

13.5 Anlage 5: Öffentlich-rechtlicher Vertrag zum Baulastenblatt Nr. 6267

SCL110921.3a (BF7 für Milaneo).doc

Landeshauptstadt Stuttgart

Baurechtsamt

Baulasterklärung

Bauvorhaben **Mailänder Platz 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21
und Heilbronner Str. 70, 72, 74
und Wolframstr. 33, 35, 37, 39 („Milaneo“)**

in Stuttgart-Mitte

Gemäß § 71 Abs. 1 LBO übernimmt

die Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH, Lenzhalde 18, 70192,
AG Stuttgart, HRB 724396,

als Eigentümerin des Grundstücks FlstNr. 9080/4, GBH 96629, lfd. Nr. 1 in Stuttgart-Mitte

für sich und ihre Rechtsnachfolger die mit nachstehendem Wortlaut in das Baulastenver-
zeichnis der Stadt Stuttgart einzutragende öffentlich-rechtliche

Verpflichtungen:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlstNr. **9080/4** in Stuttgart-Mitte sind verpflichtet,

- a. eine mindestens 3,25 m breite Zuwegung entsprechend der roten Darstellung im Lageplan des Vermessungsbüros Hils vom 14.09.2011 (Anlage 1) zur Erschließung sowie als Rettungsweg im Sinne von §§ 15 Abs. 3 LBO, 10 VkVO für die Grundstücke FlstNr. 9080/2, Mailänder Platz 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 und Heilbronner Str. 70, 72, 74 und Wolframstr. 33, 35, 37, 39 („Milaneo“) in Stuttgart-Mitte sowie die im weiteren Verlauf notwendige Entfluchtung von Personen aus der „Wagenladungsstraße“ FlstNr. 9080/23 (Anlage 2) bereitzustellen, ständig zu unterhalten und benutzen zu lassen; die Zuwegung muss insbesondere dauerhaft standsicher, entwässert – beides optional auch im Verbund mit dem FlstNr. 9080/2 -, barrierefrei, verkehrssicher sowie zur Sicherstellung des Brandschutzes als Feuerwehranlaufpunkt vorgehalten werden bzw. die Leitungsführung zu den notwendigen Tankanlagen für die sicherheitstechnischen Einrichtungen gewährleisten (**Erschließungs- und Rettungswegbaulast**),
- b. die im Lageplan des Vermessungsbüros Hils vom 14.09.2011 (Anlage 1) grün beschriebene Fläche auf einer Tiefe von 2,50 m entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Sicherung der Abstände von Wänden nach § 7 LBOAVO zugunsten des Grundstücks FlstNr. 9080/2, Mailänder Platz 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 und Heilbronner Str. 70, 72, 74 und Wolframstr. 33, 35, 37, 39 („Milaneo“) in Stuttgart-Mitte und nicht des eigenen Grundstücks anrechnen zu lassen (**Brandwandbaulast**),
- c. die im Lageplan des Vermessungsbüros Hils vom 14.09.2011 (Anlage 1) grün beschriebene Fläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Sicherung des Abstandes von Dächern nach § 8 (6) LBO zugunsten des Grundstücks FlstNr. 9080/2, Mailänder Platz 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 und Heilbronner Str. 70, 72, 74 und Wolframstr. 33, 35, 37, 39 („Milaneo“) in Stuttgart-Mitte dauerhaft so zu gestalten, dass Dächer, die an die Grenz wand des Gebäudes auf einer Tiefe von 5,0 m anschließen, in diesem Bereich dauerhaft in feuerbeständiger Bauart ausgeführt werden müssen (**Dachabschlussbaulast**).

1 / 4

Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

Stuttgart, den 30.11.11

Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH
Her Tobias Fischer

T. Fischer

Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH
ppa Frau Manuela Beilich

M. Beilich

zur Beurkundung

BAURECHTSAMT STUTTGART
Baurechtsamt
Schulz

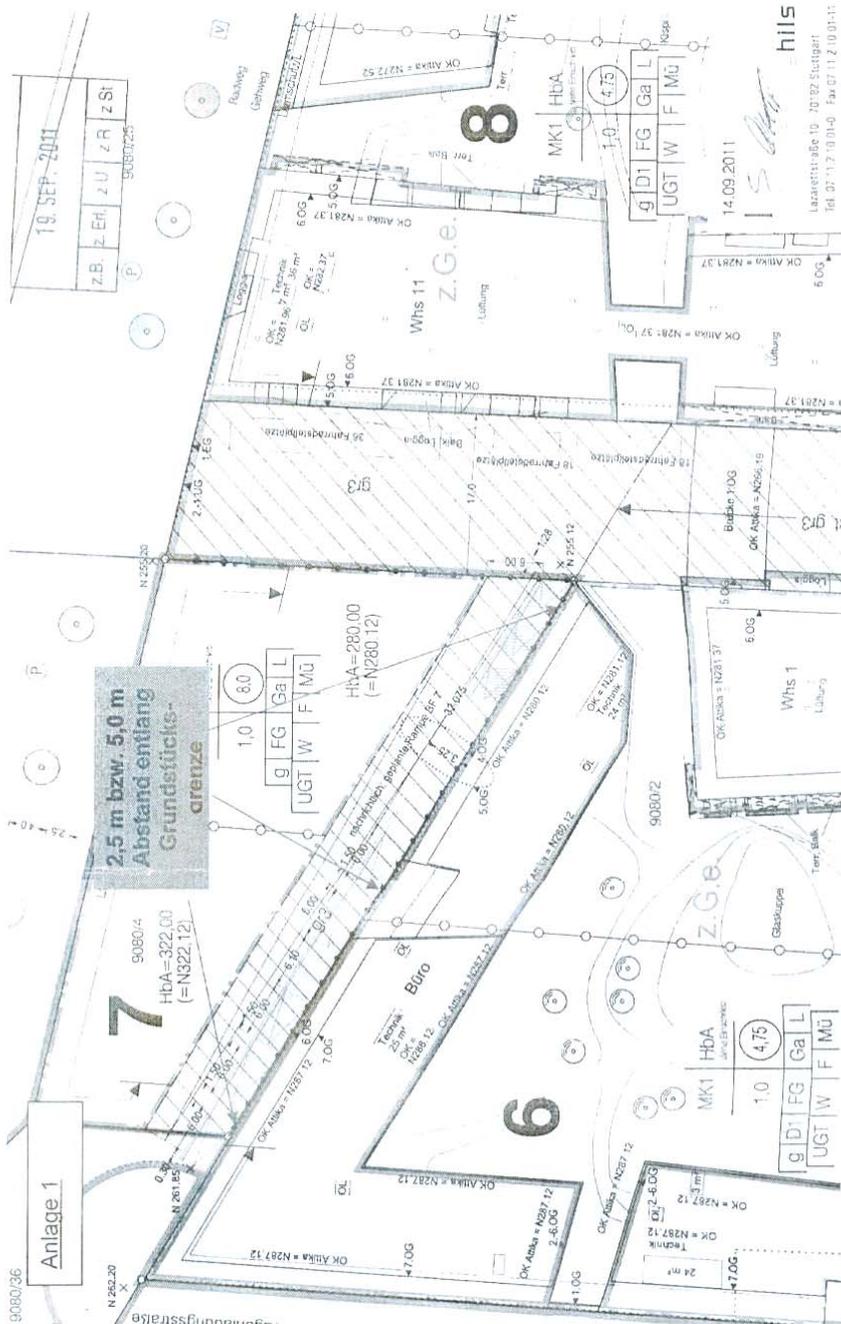
Die Eintragung vorstehender Baulast
in das Baulastenverzeichnis wird
hiermit verfügt und gleichzeitig
vollzogen.

Stuttgart, den 05.12.11

M. Ingold
BAURECHTSAMT STUTTGART
Baurechtsamt
Schulz

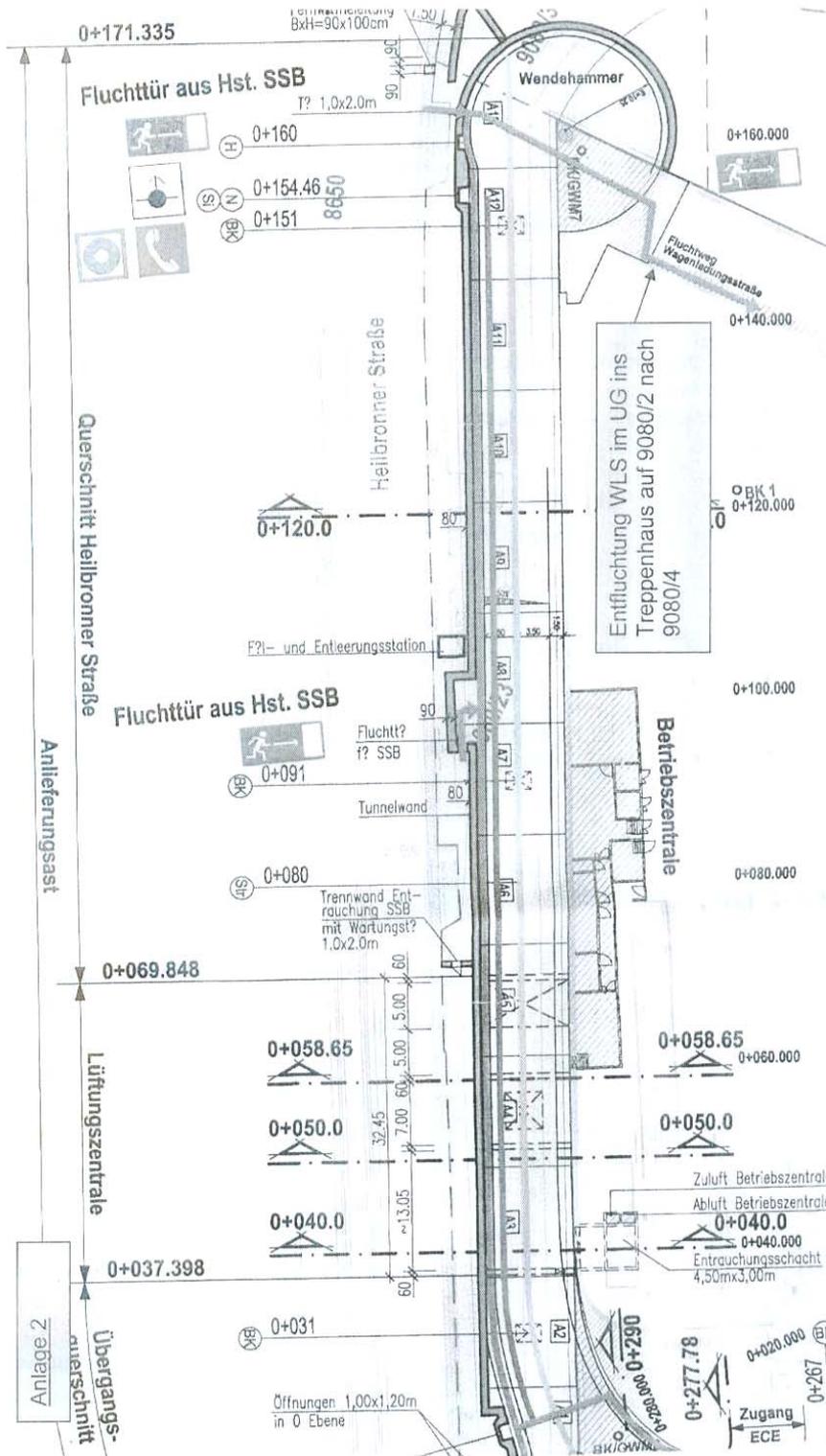
Ausfertigungen:

1. Baul.BI.Nr. **6267** (9080/4)
2. Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH
3. Bauakte Mitte/Inv/BA/2011/509 („Quartier am Mailänder Platz“)
4. Bauakte Mitte/Inv/BA/2011/563 („Erschließung über Baufeld 7“)
5. Bauakte Mitte/Inv/BA/2011/518 („Wagenladungsstraße“)



Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen



4 / 4

Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

13.7 Anlage 7: Fotos zur Mikrolage



Blick in Richtung Westen über das Grundstück und zur Nachbarbebauung



Blick in Richtung Osten über das Grundstück und zur Nachbarbebauung

Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

XII. FINANZINFORMATIONEN

Inhaltsverzeichnis

Geprüfter Jahresabschluss der Cloud N° 7 GmbH (vormals: Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH) für das am 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr.....F-3.1

Bilanz	F-3.1 - Seite 1
Gewinn-und Verlustrechnung	F-3.1 - Seite 2
Anhang	F-3.1 - Seite 3 - 6
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-3.1 - Seite 7 - 8

Geprüfter Jahresabschluss der Cloud N° 7 GmbH (vormals: Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH) für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr.....F-3.2

Bilanz	F-3.2 - Seite 1
Gewinn-und Verlustrechnung	F-3.2 - Seite 2
Anhang	F-3.2 - Seite 3 - 6
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.....	F-3.2 - Seite 7 - 8

Geprüfte Kapitalflussrechnung der Cloud N° 7 GmbH (vormals: Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH) für das am 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr...F-3.3

Kapitalflussrechnung für 2012	F-3.3 - Seite 1
Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers.....	F-3.3 - Seite 2 - 3

CLOUD N° 7 GmbH
(vormals: Baufeld 7
Grundstücksgesellschaft mbH)
Stuttgart

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012

Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH, Stuttgart

B I L A N Z zum 31. Dezember 2012

A K T I V A				P A S S I V A			
	€	€	Vorjahr		€	€	Vorjahr
	€	€	€		€	€	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	31.112,90		0,00	I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00		25.000,00
II. Sachanlagen	0,00		11.817.595,44	II. Verlustvortrag	-1.938.006,40		-2.931.549,19
		31.112,90	(11.817.595,44)	III. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-367.262,20		993.542,79
B. Umlaufvermögen				IV. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>2.280.268,60</u>		1.913.006,40
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	13.258.193,87		0,00			0,00	(0,00)
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	127.169,09		654,33	B. Rückstellungen		19.038,75	10.473,70
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>720,56</u>		60.844,21	C. Verbindlichkeiten		15.678.426,27	13.781.626,68
		13.386.083,52	(61.498,54)	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:			
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		2.280.268,60	1.913.006,40	€ 6.999.304,75 (Vorjahr: € 7.096.026,14)			
		<u>15.697.465,02</u>	<u>13.792.100,38</u>			<u>15.697.465,02</u>	<u>13.792.100,38</u>

Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH, Stuttgart

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für 2012

			Vorjahr
		€	€
1.	Rohergebnis	172.210,73	1.554.789,07
2.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-60,35	0,00
3.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-137.148,21	-85.259,39
4.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-369.602,03	-438.460,55
5.	<u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	-334.599,86	1.031.069,13
6.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-4.864,00
7.	Sonstige Steuern	-32.662,34	-32.662,34
8.	<u>Jahresfehlbetrag/-überschuss</u>	-367.262,20	993.542,79

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs für Kaufleute (§§ 242 ff. HGB) und den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) aufgestellt.

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

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

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

Aufgrund des außerordentlichen Sondereffekts im Vorjahr ist das im Berichtsjahr ausgewiesene Rohergebnis nicht mit dem Betrag des Vorjahres vergleichbar. Der Sondereffekt betrifft einen Ertrag aus der Auflösung von in früheren Jahren entstandenen Verpflichtungen aus Zinsen und anderen Leistungsbeziehungen zu einer ehemaligen Gesellschafterin aufgrund einer vertraglichen Verichtsvereinbarung in Höhe von T€ 1.286.

Der Vorjahresvergleich ist für das Sachanlagevermögen und die Vorräte nur bedingt möglich, da aufgrund der geänderten Verwertungsabsicht das in Vorjahren im Sachanlagevermögen ausgewiesene Grundstück nebst geleisteten Anzahlungen für bereits bezogene Planungsleistungen in das Umlaufvermögen umgliedert wurde. Die Unternehmensplanungen ab 2012 sehen vor, die Projektimmobilie in Gänze aufgeteilt zu veräußern.

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Immaterielle Anlagevermögen sowie das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagenspiegel als Teil des Anhangs gesondert dargestellt.

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

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte zu dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Im Berichtsjahr wurde erstmalig von der Einbeziehung von Zinsen in die Herstellungskosten von Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens gemäß § 255 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht und Zinsen in Höhe von Euro 22.170 aktiviert.

Angabe zu Verbindlichkeiten

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 6.999.304,75 (Vorjahr: Euro 7.096.026,14).

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

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

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 6.300.000,00.

Sonstige Pflichtangaben

Namen der Geschäftsführer

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

Geschäftsführer Herr Tobias Fischer,

Prokuristin Frau Manuela Gerlich.

Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH, Stuttgart

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2012

(Anlagenspiegel)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwert		
	Stand			Stand	Abschreibungen	Stand			
	1.1.2012	Zugänge	Umgliederung	31.12.2012	des	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011	
	€	€	€	€	Geschäftsjahres	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	31.173,25	0,00	31.173,25	0,00	60,35	60,35	31.112,90	0,00
II. Sachanlagen	11.817.595,44	1.221.214,23	13.038.809,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.817.595,44
	11.817.595,44	1.252.387,48	13.038.809,67	31.173,25	0,00	60,35	60,35	31.112,90	11.817.595,44

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die CLOUD N° 7 GmbH (vormals: Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH), Stuttgart

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der CLOUD N° 7 GmbH (vormals: Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH), Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1.1.2012 bis 31.12.2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf Folgendes hin: Im Anhang ist ausgeführt, dass die Gesellschaft zum 31.12.2012 einen Nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von TEUR 2.280 ausweist, jedoch nicht im Sinne von § 19 InsO überschuldet ist, weil der ehemalige stille Gesellschafter einen Rangrücktritt von insgesamt TEUR 5.000 auf seine Forderung erklärt hat. Darüber hinaus hängt die Entwicklung der Gesellschaft davon ab, dass die für die Projektfinanzierung benötigte Liquidität durch die Gewährung weiterer Mittel durch die Gesellschafter bzw. die Aufnahme/Prolongation weiteren Fremdkapitals sichergestellt wird.“

Berlin, 17. April 2013

RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Christine Schmachtenberger
Wirtschaftsprüferin

Thorina-Kristhiane Kulla
Wirtschaftsprüferin

CLOUD N° 7 GmbH
(vormals: Baufeld 7
Grundstücksgesellschaft mbH)
Stuttgart

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH, Stuttgart

B I L A N Z zum 31. Dezember 2011

AKTIVA		€	€	Vorjahr €	PASSIVA		€	€	Vorjahr €
A.	<u>Sachanlagevermögen</u>		11.817.595,44	11.769.565,86	A.	<u>Eigenkapital</u>			
					I.	Gezeichnetes Kapital	25.000,00		25.000,00
B.	<u>Umlaufvermögen</u>				II.	Verlustvortrag	-2.931.549,19		-1.861.294,48
I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	654,33		6.548,35	III.	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	993.542,79		-1.070.254,71
II.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>60.844,21</u>		69.645,73	IV.	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	<u>1.913.006,40</u>		2.906.549,19
			61.498,54	(76.194,08)				0,00	(0,00)
C.	<u>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</u>		0,00	20.588,26	B.	<u>Rückstellungen</u>		10.473,70	15.241,25
D.	<u>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>		1.913.006,40	2.906.549,19	C.	<u>Verbindlichkeiten</u>		13.781.626,68	14.757.656,14
					-	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 7.096.026,14 (Vorjahr: € 7.271.800,27)			
			<u>13.792.100,38</u>	<u>14.772.897,39</u>				<u>13.792.100,38</u>	<u>14.772.897,39</u>

Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH, Stuttgart

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für 2011

			Vorjahr
		€	€
1.	Rohergebnis	1.554.789,07	162.303,30
2.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-85.259,39	-58.706,26
3.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	148,00
4.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-438.460,55	-1.089.831,41
5.	<u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	1.031.069,13	-986.086,37
6.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.864,00	0,00
7.	Sonstige Steuern	-32.662,34	-84.168,34
8.	<u>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</u>	<u>993.542,79</u>	<u>-1.070.254,71</u>

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Baufeld 7 Grundstücksgesell.mbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs für Kaufleute (/§§ 242 ff. HGB) und den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§264 ff. HGB) aufgestellt.

Dabei wurden auch die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes vom 25.05.2009, die für Wirtschaftsjahre gelten, die nach dem 31.12.2009 beginnen, berücksichtigt.

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

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

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Forderungen und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt. Sofern die Tageswerte über den Rückzahlungsbeträgen lagen, wurden die Verbindlichkeiten zum höheren Tageswert angesetzt.

Beim Jahresabschluss konnten die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Wesentlichen übernommen werden.

Angabe zu Verbindlichkeiten

Der Betrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr beträgt Euro 7.096.026,14 (Vorjahr: Euro 7.271.800,27).

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

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

Der Gesamtbetrag der bilanzierten Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, beträgt Euro 7.000.000,00.

Sonstige Pflichtangaben

Namen der Geschäftsführer

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

Geschäftsführer

- Herr Tobias Fischer
- Herr Peter Hufnagel, bis zum 25.11.2011 (Abberufung durch Gesellschafterversammlung)

Prokuristen

- Frau Manuela Gerlich
- Herr Karsten Nagel, bis zum 25.11.2011 (Abberufung durch Gesellschafterversammlung)

Angaben nach § 42 Abs. 3 GmbHG

Gegenüber den Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

Forderungen

Wölbern Development GmbH Euro 0,00 (Vorjahr: Euro 4.000,00)

Verbindlichkeiten

Schwäbische Wohnungs AG

Euro 1.509.975,54 (Vorjahr: Euro 1.300.879,52)

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

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

Zum Bilanzstichtag lag ein nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag in Höhe von Euro 1.913.006,40 vor, so dass eine Überschuldungssituation gegeben wäre. Mit Datum vom 27.10.2008 hat die Wölbern Development 04 GmbH & Co KG über einen Teilbetrag von Euro 5.000.000,00 den Rangrücktritt erklärt. Eine Rückzahlung der Verbindlichkeit soll nur aus zukünftigen Bilanzgewinnen oder aus einem Liquidationsüberschuss erfolgen.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Stuttgart hat mit Wertgutachten zum Bewertungsstichtag 01.02.2012 den Verkehrswert der Grundstücke mit Euro 14.400.000,00 ermittelt, damit sind im Buchwert stille Reserven von rund Euro 2.583.000,00 enthalten.

Unterschrift der Geschäftsführung

Stuttgart, den 19.07.2012

Ort, Datum

Unterschrift

Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH, Stuttgart

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2011

(Anlagenspiegel)

		Anschaffungs- und Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwert	
		Stand 1.1.2011	Zugänge	Stand 31.12.2011	Stand 1.1.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
		€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen		11.769.565,86	48.029,58	11.817.595,44	0,00	0,00	0,00	11.817.595,44	11.769.565,86

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die CLOUD N° 7 GmbH (vormals: Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH), Stuttgart

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der CLOUD N° 7 GmbH (vormals: Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH), Stuttgart, für das Geschäftsjahr vom 1.1.2011 bis 31.12.2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Ohne diese Beurteilung einzuschränken, weisen wir auf Folgendes hin: Im Anhang ist ausgeführt, dass die Gesellschaft zum 31.12.2011 einen Nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von TEUR 1.913 ausweist, jedoch nicht im Sinne von § 19 InsO überschuldet ist, weil der ehemalige stille Gesellschafter einen Rangrücktritt von insgesamt TEUR 5.000 auf seine Forderung erklärt hat. Darüber hinaus hängt die Entwicklung der Gesellschaft davon ab, dass die für die Projektfinanzierung benötigte Liquidität durch die Gewährung weiterer Mittel durch die Gesellschafter bzw. die Aufnahme/Prolongation weiteren Fremdkapitals sichergestellt wird.“

Berlin, 16. April 2013

RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Christine Schmachtenberger
Wirtschaftsprüferin

Thorina-Kristhiane Kulla
Wirtschaftsprüferin

CLOUD N° 7 GmbH
(vormals: Baufeld 7
Grundstücksgesellschaft mbH)
Stuttgart

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2012

Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH, Stuttgart

KAPITALFLUSSRECHNUNG für 2012

(direkte Methode)	Vorjahr	
	€	€
+ Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen	167.195,00	316.540,00
- Auszahlungen an Lieferanten und Dienstleister	-90.672,79	-63.817,27
- Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-12.217,83	-40.350,69
- Gezahlte Ertrags- und Sonstige Steuern	<u>-32.662,34</u>	<u>-108.787,07</u>
= laufender Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	31.642,04	103.584,97
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Bautätigkeit	<u>-1.013.229,37</u>	<u>-70.236,49</u>
= Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	<u>-981.587,33</u>	<u>33.348,48</u>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	<u>-29.392,90</u>	<u>0,00</u>
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-29.392,90</u>	<u>0,00</u>
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	1.986.870,98	246.962,38
- Auszahlungen aus der Tilgung von Darlehen	-731.000,00	0,00
- Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-305.014,40</u>	<u>-289.112,38</u>
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>950.856,58</u>	<u>-42.150,00</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	-60.123,65	-8.801,52
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>60.844,21</u>	<u>69.645,73</u>
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>720,56</u>	<u>60.844,21</u>

Stuttgart, den 12.04.2013

Unterschrift Herr Tobias Fischer, Geschäftsführer

„Prüfungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

An die CLOUD N° 7 GmbH (vormals: Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH), Stuttgart

Wir haben die beigelegte Kapitalflussrechnung der CLOUD N° 7 GmbH, Stuttgart, für die Geschäftsjahre 2012 und 2011 einschließlich der dazugehörigen Angaben geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der CLOUD N° 7 GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung der Kapitalflussrechnung einschließlich der dazugehörigen Angaben. Diese Verantwortung umfasst, dass die dieser Kapitalflussrechnung zu Grunde liegende Buchführung und der Jahresabschluss nach den für Kapitalgesellschaften geltenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt wird und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung die Kapitalflussrechnung eine sachgerechte Gesamtdarstellung der Finanzlage der Gesellschaft vermittelt. Die gesetzlichen Vertreter sind auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung einer Kapitalflussrechnung einschließlich der dazugehörigen Angaben zu ermöglichen, die frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Angaben ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu dieser Kapitalflussrechnung einschließlich der dazugehörigen Angaben abzugeben. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob die Kapitalflussrechnung einschließlich dazugehöriger Angaben frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die in der Kapitalflussrechnung enthaltenen Wertansätze einschließlich dazugehöriger Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher - beabsichtigter und unbeabsichtigter - falscher Angaben in der Kapitalflussrechnung einschließlich der dazugehörigen Angaben ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Wirtschaftsprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung einer Kapitalflussrechnung einschließlich dazugehöriger Angaben, die eine sachgerechte Gesamtdarstellung der Finanzlage vermittelt. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Eine Prüfung umfasst auch die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung der Kapitalflussrechnung einschließlich der dazugehörigen Angaben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht die Kapitalflussrechnung einschließlich der dazugehörigen Angaben in allen wesentlichen Belangen den für Kapitalgesellschaften geltenden deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und stellt die Finanzlage der CLOUD N° 7 GmbH (vormals: Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH), Stuttgart, für 2012 und 2011 in allen wesentlichen Belangen sachgerecht dar.“

Berlin, 17. April 2013

RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Christine Schmachtenberger
Wirtschaftsprüferin

Thorina-Kristhiane Kulla
Wirtschaftsprüferin

Unterschriftenseite

Stuttgart, den 10.06.2013

Cloud № 7 GmbH

Tobias Fischer



Cloud N^o 7 GmbH

Lenzhalde 18

70192 Stuttgart

www.cloudno7-anleihe.de