Rödl & Partner

Rödl Treuhand Hamburg GmbH
Steuerberatungsgesellschaft

Kehrwieder 9
D-20457 Hamburg
Telefon: +49 (40) 22 92 97-580
Telefax: +49 (40) 22 92 97-599
E-Mail: treuhand@roedl.de
Internet: www.roedl.de/treuhand

Ansprechpartner:	Tel.-Durchwahl:	Fax-Durchwahl:	E-Mail:
Danica Bernecker	+49 (40) 22 92 97-581	+49 (40) 22 92 97-599	danica.bernecker@roedl.com
Mandy Ehrlich	+49 (40) 22 92 97-584	+49 (40) 22 92 97-599	mandy.ehrlich @roedl.com

Hamburg, 20. Juni 2017

GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG
Kunden-Nr.
Protokoll der Anleihegläubigerversammlung vom 25. April 2017

Sehr

in Bezug auf die Anleihegläubigerversammlung vom 25. April 2017 übersenden wir Ihnen beigefügt das Protokoll zu Ihrer Information.

Des Weiteren informieren wir Sie nachstehend, wie auf der Anleihegläubigerversammlung besprochen, über die rechtliche Einordnung von Nachschüssen von Anleihegläubigern der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG. Diese Stellungnahme erfolgt in Absprache mit der Kanzlei mzs Rechtsanwälte.

Ein „Nachschuss" aus den Reihen der Anleihegläubiger zur Weiterführung der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG scheint sehr unrealistisch, da in jedem denkbaren Szenario, sowohl bei einer Erweiterung der laufenden Emission um eine zusätzliche Tranche als auch bei der Aufnahme von unbesicherten Nachrang-Darlehen die BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) mindestens einen Ergänzung- bzw. Nachtragsprospekt fordern würde.

vertreten durch Rödl & Partner

in Deutschland:
Ansbach, Bamberg, Bayreuth, Berlin, Chemnitz, Dresden, Eschborn, Fürth, Hamburg, Hannover, Hof, Jena, Köln, Kulmbach, Leipzig, Ludwigshafen, Mettlach, München, Münster, Nürnberg, Plauen, Regensburg, Selb, Stuttgart

international:
Brasilien, Bulgarien, Estland, Frankreich, Georgien, Großbritannien, Hongkong, Indien, Indonesien, Italien, Kasachstan, Kroatien, Lettland, Litauen, Malaysia, Mexiko, Moldawien, Österreich, Polen, Rumänien, Russische Föderation, Schweden, Schweiz, Serbien, Singapur, Slowakei, Slowenien, Spanien, Südafrika, Thailand, Tschechische Republik, Türkei, Ukraine, Ungarn, USA, Vereinigte Arabische Emirate, Vietnam, VR China, Weißrussland

Geschäftsführer
Prof. Dr. Christian Rödl, LL.M, RA, StB
Dr. Ralf Ellerbrok, RA
Meike Munderloh, StB, Dipl-Kauffrau (FH)
Dr. Hans Weggenmann, Dipl.- Kfm., StB

Sitz: Hamburg,
AG Hamburg, HRB 107198

Da die Erstellung eines solchen Prospektes nicht nur sehr zeitintensiv sondern auch sehr kostspielig wäre, kommt ein Nachschussdarlehen aus dem Kreis der Anleihegläubiger unseres Erachtens nicht ernsthaft in Betracht.

Weiterhin würde die BaFin Nachschüsse von Anleihegläubigern, die nicht unbesicherte Nachrangdarlehen sind, wahrscheinlich als erlaubnispflichtiges Einlagen- bzw. Kreditgeschäft nach § 1 Absatz 1 Kreditwesengesetz beurteilen.

Aus den vorstehend genannten Gründen können wir in der nächsten Gläubigerversammlung den Punkt über einen Nachschuss aus den Reihen der Anleihegläubiger zur Weiterführung der GEWA 5 to 1 GmbH & Co. KG bedauerlicher Weise nicht mit zur Abstimmung stellen.

Eine Einladung zur Anleihegläubigerversammlung im schriftlichen Verfahren erhalten Sie in Kürze in einem gesonderten Schreiben.

Für Fragen und ergänzende Erläuterungen stehen wir Ihnen selbstverständlich auch vorab gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Danica Bernecker

i. A. Mandy Ehrlich

Protokoll der Gläubigerversammlung der
Gewa 5 to 1 GmbH & Co. KG
vom 25. April 2017

Teilnehmer:

Dr. Ralf Ellerbrok:	Geschäftsführer der Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft (Anleihegläubigervertreter) und Versammlungsleiter
Ilkin Bananyarli:	vorläufiger Insolvenzverwalter
Joachim Wolf:	Ingenieur und Architekt des Gewa-Towers

sowie Anleihegläubiger der Gewa 5 to 1 GmbH & Co. KG und Mitarbeiter der genannten Personen.

Begrüßung und Eröffnung der Anleihegläubigerversammlung durch den Anleihegläubigervertreter und Versammlungsleiter

Herr Dr. Ellerbrok eröffnet die Anleihegläubigerversammlung um 13:08 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er stellt die form- und fristgerechte Ladung fest und erläutert sodann die inhaltlichen Gründe für die knappe Einberufungsfrist. Ursprünglich sollte die Einberufung bereits am 3. April 2017 erfolgen und der einzige zu diesem Zeitpunkt vorliegende Letter of Intent (LOI) zur Abstimmung gestellt werden. Kurz vor Versand der Einladungen, nachdem der Veranstaltungsort bereits gebucht war, zeichnete sich jedoch ab, dass ein zweiter LOI innerhalb weniger Tage finalisiert werden könnte. Um diesen ebenfalls zur Abstimmung stellen zu können, wurden die Einladungen zur Gläubigerversammlung erst eine Woche später als ursprünglich geplant, am 10. April 2017 versendet, denn der zweite LOI lag erst am Samstag, den 8. April 2017 final vor. Vertreter von SdK und DIU rügen, dass die Einberufung nicht form- und fristgerecht erfolgt sei. Die Frage, ob Formen und Fristen eingehalten wurden, wurde anschließend lebhaft diskutiert.

Weiterhin wurde nach der Beschlussfähigkeit und nach der Kostenübernahme für die Versammlung gefragt, wenn keine Beschlüsse gefasst werden können. Die Beschlussfähigkeit ist nicht gegeben, da nicht die erforderlichen 50 % des Anleihevolumens bei der Versammlung vertreten sind. Die Kostenübernahme erfolgt durch die Gewa 5 to 1 GmbH & Co. KG. Herr Dr. Ellerbrok weist darauf hin, dass wesentliche Ziele der Gläubigerversammlung, insbesondere die Berichterstattung durch den vorläufigen Insolvenzverwalter und den Bauingenieur, die Diskussion der vorliegenden Angebote und die Möglichkeit der Anleihegläubiger sich im Rahmen der Gläubigerversammlung aus erster Hand zu informieren und Fragen zu stellen auch erreicht werden können, wenn auf der Versammlung keine Beschlüsse gefasst werden.

Als es keine weiteren Wortmeldungen gibt, erteilt Herr Dr. Ellerbrok das Wort an Herrn Bananyarli.

Bericht des vorläufigen Insolvenzverwalters

Herr Bananyarli stellt sich vor und teilt den Anwesenden mit, dass auch für ihn diese Situation recht neu ist, da er normalerweise Banken begleitet und dort Verhandlungen mit deutlich weniger Personen geführt werden.

Er berichtet, dass es zwei ernsthafte „Angebote" (Letters of Intent) zur Übernahme des Gewa-Towers gibt.

Aus dem Anleihegläubigerkreis wird die Frage gestellt, was unternommen wurde, um Käufer oder Investoren zu finden. Herr Bananyarli teilt mit, dass es nicht nötig gewesen sei etwas zu „unternehmen" da von Anfang an viele Angebote bei ihm vorgetragen wurden. Es hat zu den jeweiligen Angeboten viele Gespräche gegeben, im Rahmen derer sich viele als sogenannte „Schnäppchenjäger" herausgestellt haben oder es gab Vorschläge die jedoch im Rahmen eines Insolvenzverfahrens nicht umsetzbar sind. Herr Bananyarli hat während dessen sehr eng mit der KFM zusammengearbeitet und viele Angebote diskutiert und eruiert. Die nun vorliegenden Letters of Intent sind zwar nicht sofort adhoc umsetzbar, jedoch sind es die einzigen ernstzunehmenden Angebote. Herr Bananyarli betont wie wichtig es ist, dass die Angebote heute hier vorgestellt werden, damit es ein Vorankommen des Projektes gibt und nach eventueller Zustimmung durch die Anleihegläubiger weitere Verhandlungen geführt werden können. Aus dem Anlegerkreis wird nach den Namen der Investoren, welche jeweils einen Letter of Intent abgegeben haben, gefragt. Herr Bananyarli teilt mit, dass die Investoren erst bei vollständiger Einigkeit und Feststehen eines Notartermins bekannt gegeben werden wollen.

Weiterhin wird die Frage gestellt, wann es eine Prüfung zur Insolvenzverschleppung geben wird, da bereits im Oktober 2016 der Verdacht geäußert wurde, dass die Gewa 5 to 1 GmbH & Co. KG Zahlungsschwierigkeiten hätte. Herr Warbanoff hätte dieses jedoch gegenüber der Presse dementiert. Herr Bananyarli teilt den Anwesenden mit, dass diese Prüfung zu gegebener Zeit noch erfolgen wird, da es zu den Uraufgaben eines Insolvenzverwalters gehört, es aber jetzt vorrangig darum geht den Weiterbau sowie eine anständige Verwertung in die Wege zu leiten, da derzeit auch die Zuarbeit durch die Geschäftsführung sehr gut funktioniert.

Aus dem Anleihegläubigerkreis werden die Fragen gestellt, wie die Ursprungsvereinbarung mit dem Generalunternehmer Baresel ausgesehen hat, welche Zahlungen bereits an Baresel geflossen sind und wie hoch die letzte Forderung von Baresel war. Herr Bananyarli berichtet, dass die ursprüngliche Vereinbarung, wie auch im Prospekt angegeben 40 Mio. EUR beträgt. Insgesamt wurden bisher rd. 28 Mio. Euro an Baresel gezahlt und die letzte Rechnung aus Oktober, welche nicht mehr bedient werden konnte, beläuft sich auf rd. 6 Mio. EUR. Anschließend wird stark darüber diskutiert, inwieweit die investierten Mittel nebst den Anzahlungen aus den verkauften Wohnungen rechtmäßig ausgezahlt wurden und ob die gestellten Rechnungen alle zu Recht gestellt wurden. Herr Bananyarli teilt mit, dass die Rechtmäßigkeit der Rechnungen im Rahmen des Insolvenzverfahrens definitiv noch geprüft wird und von Herrn Dr. Ellerbrok wird mitgeteilt, dass durch die Vorlage eines Rechenschaftsberichtes die formal rechtmäßigen Auszahlungen nachgewiesen werden.

Es wird die Frage gestellt, in wie weit sich Kosten verändert haben, da das ursprüngliche

Angebot des Gewa-Towers ein Medizinisches Versorgungszentrum anstatt des Hotels beinhaltet hat. Herr Bananyarli teilt mit, dass ihm lediglich das Emissionsprospekt mit dem Hotel als Teil des Gewa-Towers vorliegt und er somit keine Aussage dazu treffen kann.

Aus dem Anleihegläubigerkreis wird eine Stellungnahme zur bilanziellen Situation gefordert, da, gemäß der Aussage des Anleihegläubigers, die Bilanz zum 30.06.2016 neben einem Eigenkapitalabfluss von 2,061 Mio. EUR, auch rückwirkend insgesamt 4,810 Mio. EUR an Darlehenszinsen aktiviert und dem Wert der Bauaufträge zugerechnet wurden. Es wird gefragt wann und von welchem Geld diese Zahlungen geleistet wurden. Herr Dr. Ellerbrok teilt den Anwesenden mit, dass diese Zahlungen definitiv nicht vom Treuhandkonto gezahlt und somit auch nicht durch die Rödl Treuhand freigegeben wurden.

Es wird die Neuwahl des Anleihegläubigervertreters gefordert. Herr Dr. Ellerbrok teilt mit, dass dieser Antrag sowie auch mögliche Kandidaten gern gestellt werden können, dass es jedoch zu beachten gibt, dass die Rödl Treuhand für die Funktion als Anleihegläubiger keine gesonderte Vergütung erhält und bittet darum, den Kandidaten der sich zur Wahl stellt ein transparentes Kostenmodell mit aufzunehmen, denn diese Kosten müssten letztlich von den Anleihegläubigern getragen werden. Herr Bananyarli stimmt dem zu und sagt, dass er als vorläufiger Insolvenzverwalter unter den gegebenen Umständen die Gesellschaft nicht mit zusätzlichen Kosten für einen neuen Anleihegläubigervertreter belasten kann. Anschließend wurde dieses Thema noch weiter stark diskutiert.

Aus den Reihen der Anleihegläuber wird gefragt, ob es die Möglichkeit gäbe, dass die derzeitigen Investoren neues Kapital in die Gesellschaft einlegen und davon der Weiterbau finanziert werden könnte. Herr Bananyarli erläutert, dass diese Variante aus Insolvenzsicht nicht gänzlich auszuschließen ist, es jedoch erfordert, dass er als vorläufiger Insolvenzverwalter von den Anleihegläubigern in allen Haftungsfragen freigestellt wird. Weiterhin bemerkt ein Rechtsanwalt, der mehrere Anleihegläubiger vertritt, dass dies aus kapitalanlagerechtlicher Sicht definitiv zu Problemen führen wird, da es hierbei ggf. erforderlich wäre die Zustimmung der BaFin einzuholen und im schlechtesten Fall sogar ein Nachtragsprospekt erstellt werden müsste. Dies müsste ggf. vorher geprüft werden.

Die Anleihegläubiger sind sich einig, dass die vorgestellten Letters of Intent nicht annehmbar sind und bitten zum Einen um ein Rundschreiben an alle Gläubiger mit der Abfrage wer zu einer weiteren Kapitaleinlage in welcher Höhe bereit wäre und zum Anderen um einen Vorratsbeschluss, dass der Insolvenzverwalter einem Letter of Intent sofort zustimmen kann, sofern der Schuldenschnitt nicht mehr als 25 % beträgt. Herr Bananyarli teilt den Anwesenden mit, dass sofern dies der Wunsch der Gläubiger und der Sache dienlich ist, er diesem Vorgehen nicht im Wege stehen wird.

Herr Dr. Ellerbrok teilt weiterhin mit, dass die die Möglichkeit zur Einholung eines Massekredits durch einen externen Darlehensgeber sowie die kapitalmarktrechtliche Zulässigkeit der Anfrage an die Gläubiger zur Gewährung eines Vorrangdarlehens geprüft wird. In diesem Zusammenhang soll untersucht werden, inwieweit etwaige freiwillige Nachschüsse aus dem Kreis der Anleihegläubiger aus aufsichtsrechtlicher Sicht zulässig bzw. prospektpflichtig wären.

Das Wort geht nun an den Architekten Herrn Joachim Wolf

Bericht des Ingenieurbüros Wolf

Herr Wolf berichtet, dass es eine monatliche Überprüfung der insgesamt rd. 50 unterschiedlichen Gewerke, in die der Gewa-Tower aufgeteilt wurde, stattgefunden hat. Sodass davon auszugehen ist, dass alle baulichen Leistungen die abgerechnet wurden auch erbracht worden sind. Weiterhin teilt Herr Wolf mit, dass bei der Betrachtung des Gewa-Towers immer berücksichtigt werden muss, dass das Hotel und die Wohneinheiten schon allein aus steuerlicher Sicht getrennt voneinander zu betrachten sind und auch in unterschiedliche Gewerke eingeteilt wurden. Weiterhin berichtet Herr Wolf, dass derzeit insgesamt 32 Mio. EUR Baukosten gezahlt wurden. Darauf entfallen 7 Mio. EUR netto auf das Hotel und 25 Mio. EUR brutto auf den Wohntower. Die ursprünglichen Baukosten wurden mit 57 Mio. EUR (inklusive aller Sondervereinbarungen rd. 5 Mio. EUR) veranschlagt.

Aus heutiger Sicht kann davon ausgegangen werden, dass durch den Baustillstand und die Wiederaufnahme nun Baukosten von insgesamt 63 Mio. entstehen werden, zumindest solange keine Bauschäden festgestellt werden. Herr Wolf teilt mit, dass sich der gesamte Gewa-Tower in einem überraschend guten Zustand befindet und bisher keine witterungsbedingten Bauschäden entstanden sind. Er weist jedoch auch darauf hin, dass die Fassade schnellstmöglich geschlossen werden sollte, da gerade in den oberen Etagen noch keine Fenster vorhanden sind und jeder Starkregen (mehr als 20 Liter pro Quadratmeter) ein Risiko mit sich bringt, dass doch noch Schäden entstehen können. Um den Tower zu schließen schätzt Herr Wolf werden etwa 1,5 Mio. EUR benötigt. Auf Nachfrage von Herrn Dr. Ellerbrok erläutert Herr Wolf noch weiter, dass Außenfahrstühle ab September 2017 einer neuen Baunorm unterliegen. Die Fahrstühle des Gewa-Towers jedoch noch nach der alten Norm gebaut worden. Um einen kostenintensiven Umbau zu vermeiden wird empfohlen den Bau schnellstmöglich wieder aufzunehmen. Nach erfolgreichem Beschluss werden für die Wiederaufnahme des Baus ca. 4-6 Wochen benötigt.

Aus den Reihen der Anleihegläubiger wird ein unabhängiges Baugutachten gefordert. Herr Bananyarli bestätigt, dass ein Baugutachten von einem unabhängigen Dritten erstellt werden wird.

Es wird angefragt, ob der Hotelinvestor nicht verpflichtet werden kann, eine Teilzahlung zu leisten, damit die Gesellschaft zumindest über genügend Mittel verfügt, den Bau wieder aufzunehmen und die Fassade zu schließen. Herr Bananyarli verneint dies.

Erläuterung der Beschlussfassungspunkte

Bei einem anwesenden Kapital von 15,73 Mio. EUR, entsprechend 44,94 %, ist die Gläubigerversammlung nicht beschlussfähig. Die Beschlusspunkte werden daher nicht weiter - über die bereits erfolgte Diskussion der beiden Letters of Intent hinaus - erläutert. Herr Dr. Ellerbrok teilt mit, dass aus Kostengründen weitere Gläubigerversammlungen im schriftlichen Verfahren erfolgen sollen.

Weitere Fragen

Aus dem Kreis der Anwesenden wird gefragt, wie jetzt das weitere Vorgehen konkret aussieht. Herr Dr. Ellerbrok fasst zusammen, dass zunächst die rechtliche Möglichkeit geprüft wird, aus dem Kreis der Anleihegläubiger auf freiwilliger Basis weiteres Kapital einzusammeln. Eine entsprechende Anfrage an den Kreis der Anleihegläubiger würde dann zusammen mit dem Protokollversand erfolgen. Außerdem wird die Möglichkeit der Aufnahme eines externen Massekredits geprüft um einen Bausachverständigen und einen neuen gemeinsamen Gläubigervertreter bezahlen zu können. Die Erstellung eines Wertgutachtens soll in die Wege geleitet werden und nach Vorliegen neuer Informationen wird es eine neue Beschlussfassung geben, bei welcher auch die Möglichkeit zur Wahl eines neuen Anleihegläubigervertreters gegeben sein wird.

Alle weiteren Fragen werden beantwortet. Herr Dr Ellerbrok bedankt sich bei allen Beteiligten für die Anwesenheit. Die Versammlung wird um 15:40 Uhr geschlossen.

Stuttgart, den 24.Mai 2017

Ilkin Bananyarli

vorläufiger Insolvenzverwalter
Rechtsanwalt der
PLUTA Rechtsanwalts GmbH

Hamburg, den 24. Mai 2017

Dr. Ralf Ellerbrok

Anleihegläubigervertreter
Geschäftsführer der
Rödl Treuhand Hamburg GmbH