



## PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Bamberg

### Jahresbericht nach KAGB zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

#### Gliederung

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022

II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

III Anhang zum 31. Dezember 2022

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

V Bilanzzeit

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2022

#### A. Aktiva

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr
Investmentanlagevermögen	EUR	EUR
1. Beteiligungen		
2. Barmittel und Barmitteläquivalente		
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		
3. Forderungen		



	Geschäftsjahr		Geschäftsjahr	
Investmentanlagevermögen	EUR		EUR	
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen				502,84
b) Andere Forderungen				0,00

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
1. Beteiligungen	7.887.679,63	99,69	5.781.049,21	99,22
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben	23.797,72	0,30	43.615,58	0,75
3. Forderungen				
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		0,01	1.163,74	0,02
b) Andere Forderungen		0,00	415,38	0,01
	502,84	0,01	1.579,12	0,03
	7.911.980,19	100,00	5.826.243,91	100,00

**B. Passiva**

	Geschäftsjahr		Geschäftsjahr	
	EUR		EUR	
1. Rückstellungen				
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen				
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern				
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten		26.856.948,35		
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		-18.527.759,47		
Eingefordertes Kapital				8.329.188,88
b) Nicht realisierte Verluste aus Neubewertung				-522.320,37

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
1. Rückstellungen	38.090,50	0,48	40.990,50	0,70
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				



	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.211,79	0,78	44.834,98	0,77
<b>3. Sonstige Verbindlichkeiten</b>				
a) gegenüber Gesellschaftern	5.809,39	0,07	3.957,02	0,07
<b>4. Eigenkapital</b>				
a) Kapitalanteile Kommanditisten		339,44	27.072.474,99	464,66
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		-234,17	-21.132.062,79	-362,70
Eingefordertes Kapital		105,27	5.940.412,20	101,96
b) Nicht realisierte Verluste aus Neubewertung		-6,60	-203.950,79	-3,50
	7.806.868,51	98,67	5.736.461,41	98,46
	7.911.980,19	100,00	5.826.243,91	100,00

## II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
<b>Investmenttätigkeit</b>		
<b>1. Erträge</b>		
a) Sonstige betriebliche Erträge	5.968,34	3.734,91
Summe der Erträge	5.968,34	3.734,91
<b>2. Aufwendungen</b>		
a) Vergütung der Verwaltung	98.866,31	275.729,05
b) Vergütung der Verwahrstellen	46.410,00	46.410,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	17.868,93	16.790,84
d) Sonstige Aufwendungen	20.118,87	1.088.326,45
Summe der Aufwendungen	183.264,11	1.427.256,34
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 177.295,77	-1.423.521,43
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-177.295,77	-1.423.521,43
<b>5. Zeitwertänderung</b>		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	318.369,58	147.518,53

<b>Investmenttätigkeit</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-318.369,58	-147.518,53
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-495.665,35	-1.571.039,96

### III Anhang zum 31. Dezember 2022

#### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 12407 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in Verbindung mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und in Verbindung mit der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) aufgestellt.

Die PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB.

#### I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde nach den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Vorschriften des KAGB und der KARBV aufgestellt.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Das KAGB schreibt in den §§ 271 ff. i.V. m. §§ 168 ff. ein eigenes Bewertungsverfahren für die Anteile einer Investmentgesellschaft vor. Die gesetzlichen Vorschriften werden flankiert durch Art. 19 ff. der Level 2-AIFM-DVO und konkretisiert durch die Kapitalanlage Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (»KARBV«) der BaFin.

Die Gesellschaft investiert mittelbar über eine Beteiligungsgesellschaft, von der sie 100 Prozent der Anteile hält, in verschiedene Objektgesellschaften, in denen die Projektentwicklungen durchgeführt werden.

Entsprechend der Investmentstruktur findet eine Bewertung von Vermögensgegenständen auf folgenden Ebenen statt:

- Unbebautes Grundstück
- Immobilienentwicklungs-Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft)
- Beteiligungsgesellschaft
- Fondsgesellschaft

Die angewendeten Bewertungsmodelle sind in der »Richtlinie über die Bewertungsgrundsätze, -verfahren, und -methoden der PROJECT Investment AG (KVG) - Bewertungs-Richtlinie« dargestellt.

Die Bewertungsrichtlinie regelt, dass der Verkehrswert für Vermögensgegenstände, welche weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen Markt zugelassen sind, zu dem Wert anzusetzen ist, welcher von sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Grunde gelegt würde.

Die Bewertungsrichtlinie unterscheidet grundsätzlich zwischen der Bewertung von bebauten sowie unbebauten Grundstücken auf der einen Seite sowie der Unternehmensbewertung auf der anderen Seite. Die Unterscheidung in zwei unterschiedliche Bewertungsmodelle vor und ab Baubeginn ist zweckmäßig und sachgerecht, da hierdurch der Projektentwicklungscharakter sowie die unternehmerische Wertschöpfung ab Baubeginn abgebildet werden.

Bei der Ermittlung des Wertes von Grundstücken wird der Wert des Baugrundstückes bis zum Beginn der Baumaßnahme nach den §271 Abs 1 KAGB i. V. m. §30 II Nr. 3 KARBV bestimmt. Vor Baubeginn ist laut §30 II Nr. 3 KARBV das Grundstück so zu bewerten, dass ein möglicher Abverkauf am Markt dargestellt wird und es nicht zur Baurealisierung kommt. Deshalb werden z. B. Anschaffungsnebenkosten des Grundstückserwerbes nicht berücksichtigt. Es dürfen jedoch Gebühren, welche als Bezugsgröße das Objektverkaufsvolumen



haben, als sonstiger Vermögensgegenstand aktiviert werden, sofern diese im Fall des Verkaufs und Nicht-Realisation des Projektes zurückvergütet werden müssen. Der auf dieser Grundlage angepasste Vermögenswert der Objektgesellschaft wird entsprechend der Beteiligungsquote bei der Beteiligungsgesellschaft berücksichtigt.

Nach Baubeginn leitet sich der Wert der Objektgesellschaft aus der Kosten- und Ertragsprognose für die Immobilienerrichtung bzw. den -verkauf ab und wird durch ein entsprechendes Kapitalisierungsverfahren des betreffenden Cash-Flows auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft ermittelt (i. S. d. § 32 KARBV). Als Basiszinssatz wird die Rendite von Bundeswertpapieren mit 2-jähriger Restlaufzeit angesetzt. Als Marktrisikoprämie wird 7,0 Prozent zugeschlagen. Der Basismindestzinssatz beträgt 0 Prozent. Der Betafaktor als Maß für das unternehmerische Risiko kommt mit 1,0 zur Anwendung. Je nach Bauten- und Vertriebsstand der Projekte kommt es zu weiteren Zu- bzw. Abschlägen.

Da im Falle der durch die Fonds realisierten Projektentwicklungen die Dauer der einzelnen Projekte bis zu deren Abschluss sehr kurz ist, können die Risiken der Projektentwicklung nicht nur durch die Anpassung des Kapitalisierungszinssatzes dargestellt werden. Hier ist insbesondere eine Anpassung des Cash-Flows der Projekte in Abhängigkeit vom Bautenstand und der Herstellkosten zu berücksichtigen.

Die im Abschnitt E. dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag haben in den Bewertungsansätzen zum 31.12.2022 noch keine Berücksichtigung gefunden.

Einzelne Positionen wurden wie folgt bewertet:

## **1. Beteiligungen**

Die Beteiligungen werden mit dem sich aus der Vermögensaufstellung nach §271 Abs. 3 KAGB ergebenden Wert angesetzt. In dieser Vermögensaufstellung werden die Beteiligungen an den Objektgesellschaften gemäß der oben beschriebenen Bewertungsmethode angesetzt und weitere im Fall der Nichtprojektrealisierung rückforderbare Vergütungen vor Baubeginn als sonstiger Vermögensgegenstand erfasst. Die übrigen Vermögensgegenstände und Schulden werden mit ihren Werten aus dem geprüften Jahresabschluss (HGB-Bewertung) angesetzt.

## **2. Barmittel**

Die Barmittel und Barmitteläquivalente wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

## **3. Forderungen**

Die Forderungen wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

## **4. Rückstellungen**

Rückstellungen wurden zum nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag ermittelt. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Aufgrund der Restlaufzeit der Verpflichtungen von weniger als einem Jahr erfolgte keine Abzinsung. Die Schätzung der notwendigen Erfüllungsbeträge erfolgte auf Basis von Steuerberechnungen, vorliegenden Vereinbarungen, Erfahrungen vergangener Geschäftsjahre sowie anderer unternehmensinterner Unterlagen.

## **5. Verbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

## **B. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

Die Beteiligungen betreffen die 100-prozentige Tochtergesellschaft, über welche mittelbar die Immobilienbeteiligungen eingegangen werden. Zu weiteren Einzelheiten wird auf den beigefügten Anlagespiegel verwiesen.

Die Forderungen betreffen in Höhe von 502,84 EUR Forderungen gegenüber Anlegern und betreffen eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen. Alle Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 61.211,79 EUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von 5.809,39 EUR Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern. Alle Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 30.327.154,00 EUR ist in Höhe von 18.528.262,31 EUR ausstehend (davon eingefordert: 502,84 EUR). Das Kommanditkapital beinhaltet neben den Haftenlagen der Kommanditisten die Einlagen der als Treugeber beteiligten Anleger, denen der Gesellschaftsvertrag im Innenverhältnis eine den Kommanditisten vergleichbare Rechtsstellung einräumt.

Die Entwicklung der Kapitalkonten ist der beigefügten Kapitalkontenentwicklung zu entnehmen.

Die Vermögensgegenstände, die der Gesellschaft gehören, sind nicht Gegenstand von Rechten Dritter.

Die Verwaltungsvergütungen betreffen mit 98.866,31 EUR laufende Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Treuhandschafft	8.118,00 EUR
Rechts- und Beratungskosten	7.352,90 EUR
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	1.354,33 EUR
Sonstige Aufwendungen	3.293,64 EUR
Summe	20.118,87 EUR

Die vergleichende Dreijahresübersicht gemäß § 14 KARBV, 101 / Satz 3 Nr. 6 KAGB stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens	7.806.868,51	5.736.461,41	2.833.815,48	404.487,00

Zu einem möglichen Anteilswert und der Wertentwicklung pro Anteil siehe unter D. Sonstige Pflichtangaben.

Die im Abschnitt E. dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag haben im dargestellten Wert des Investmentvermögens zum 31.12.2022 noch keine Berücksichtigung gefunden.

#### C. VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

##### Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-177.295,77 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	177.295,77 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR

##### Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	5.736.461,41 EUR
1. Zwischenentnahmen	0,00 EUR
2. Mittelzuflüsse (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	2.570.458,54 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-3.725,19 EUR
c) Veränderung eingeforderte Gesellschaftereinlagen	-660,90 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 177.295,77 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-318.369,58 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	7.806.868,51 EUR

#### D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

##### Beteiligungsgesellschaft

Die PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienentwicklungen im Inland. Die Beteiligungsgesellschaft:

1. PROJECT M 19 Beteiligungs GmbH & Co. KG mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg



2. Kommanditkapital zum 31. Dezember 2022: Die Gesellschaft hält seit der Gründung (05. November 2018) 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital wurde sukzessive erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 8.410.000,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 7.887.679,63 EUR.

**Gesamtkostenquote**

Für das Geschäftsjahr 2022 beträgt die Gesamtkostenquote 2,71 Prozent (Vorjahr: 3,38 Prozent).

Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den taufenden Kosten (ohne Initial- und Transaktionskosten) der Gesellschaft im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen (Net-Asset-Value) innerhalb des Geschäftsjahres. Der durchschnittliche Net-Asset-Value errechnet sich aus dem Mittelwert des Stichtags des Fondsvermögens des laufenden Geschäftsjahres und des Vorjahres.

Die Gesamtkostenquote bezogen auf die Initialkosten beträgt 0,00 Prozent (Vorjahr: 29,93 Prozent); dies resultiert im Vorjahr aus dem nicht aussagekräftigen durchschnittlichen Net-Asset-Value in der Platzierungsphase. Die Gesellschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht mehr in der Platzierungsphase befunden.

**Pauschalgebühren und Rückvergütungen**

Die Gesellschaft hat keine Pauschalgebühren für das abgelaufene Geschäftsjahr vereinbart.

Der PROJECT Investment AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Gesellschaftsvermögen an die Verwahr- stelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen oder Aufwendererstattungen zu.

Es fließt kein wesentlicher Teil der Vergütung an die Kapitalverwaltungsgesellschaft an Vermittler von Kommanditanteilen der Gesellschaft.

**Anzahl und Wert umlaufender Anteile**

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 30.327.154,00 EUR mit 1.206 Zeichnungen sowie der Hafteinlage der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.010,00 EUR. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 70 EUR und müssen ganzzahlig sein. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat keinen Wert für einen Anteil, da jede Beteiligung individuell zu behandeln ist und die Gewinnverteilung im Verhältnis der absoluten durchschnittlichen Kapitalbeteiligung des jeweiligen Kommanditisten berechnet wird. Dadurch hat jede Beteiligung unabhängig von dem gezeichneten Kapital einen individuellen Wert. Um trotzdem einen Anteilswert als Orientierung darzustellen, wird zur vereinfachten Darstellung der Wert des Investmentvermögens ins Verhältnis zum eingezahlten Kommanditkapital gesetzt. Bei Ansatz dieser Werte ergibt sich für den AIF ein Faktor von 0,66.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vorgehensweise, ergibt sich folgende Drei-Jahres-Übersicht bezüglich der Wertentwicklung pro Anteil:

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR
Wertentwicklung pro Anteil	0,66	0,62	0,55	0,45

Die im Abschnitt E. dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag haben im dargestellten Wert pro Anteil zum 31.12.2022 noch keine Berücksichtigung gefunden.

**Sonstige Informationspflichten**

Die Gesellschaft besitzt keine Vermögensgegenstände, die schwer liquidierbar sind und für die, deshalb besondere Regelungen gelten.

Das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

Zum aktuellen Risikoprofil und dem Risikomanagementsystem wird auf den Lagebericht verwiesen.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Bei der Verwaltung des Fonds werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht berücksichtigt, da dies im Rahmen der Anlagepolitik nicht vorgesehen ist (Fonds i. S. d. Art. 6 der Offenlegungsverordnung (SFDR)).

**Angaben zu mittelbaren Immobilien (Immobilienübersicht)**

Die PROJECT M 19 Beteiligungs GmbH & Co. KG ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:



<b>Name der Immobiliengesellschaft</b>	<b>Sitz der Immobiliengesellschaft</b>	<b>Objekt Straße/Hausnummer</b>	<b>Objekt Ort</b>
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	Nürnberg	An der Billwiese 22-24	Oberursel
PROJECT PW Wiesbadener Str. 63-65 Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Annastraße	Wiesbaden
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Angerstraße	Freising
PROJECT Gewerbebau 66 GmbH & Co. KG (Brückenstraße 16)	Nürnberg	Brückenstraße 16	Berlin
PROJECT PW Deutenbacher Str. Stein GmbH & Co. KG	Nürnberg	Deutenbacher Straße 3	Stein
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eschollbrücker Straße 12	Darmstadt
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eitelstraße 9-10	Berlin
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Frankenallee 98-102	Frankfurt am Main
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Heerdter Landstraße 96	Düsseldorf
PROJECT PG Hochstr. 46 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hochstraße 46	Berlin
PROJECT PW Ludwigshafener Str. 14-16 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ludwigshafener Straße 14-16	Düsseldorf
PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Leipziger Straße 9 d-10 a, 61	Potsdam
PROJECT PW Maximilianstr. 43 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Maximilianstraße 43	Nürnberg
PROJECT PG Silbersteinstraße 16 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Silbersteinstraße 16	Berlin
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schillerpromenade 2	Hohen Neuendorf
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Worringer Platz 4	Düsseldorf
PROJECT PW Wendenschloßstr. 142, 152 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wendenschloßstraße 142, 152	Berlin
<b>Name der Immobiliengesellschaft</b>	<b>Gesellschaftskapital (in TEUR)</b>	<b>Beteiligungsquote</b>	<b>Zeitpunkt des Erwerbs<sup>1</sup></b>
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	9.189	1,18%	2020



Name der Immobiliengesellschaft	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs <sup>1</sup>
PROJECT PW Wiesbadener Str. 63-65 Wiesbaden GmbH & Co. KG	8.392	2,79%	2021
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	31.438	1,16%	2020
PROJECT Gewerbebau 66 GmbH & Co. KG (Brückenstraße 16)	16.152	3,31%	2022
PROJECT PW Deutenbacher Str. Stein GmbH & Co. KG	22.191	2,72%	2022
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	8.513	5,87%	2020
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	14.450	3,46%	2020
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	10.727	4,66%	2020
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	5.291	1,34%	2020
PROJECT PG Hochstr. 46 Berlin GmbH & Co. KG	7.827	2,68%	2021
PROJECT PW Ludwigshafener Str. 14-16 Düsseldorf GmbH & Co. KG	5.736	8,72%	2020
PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG	7.190	6,95%	2020
PROJECT PW Maximilianstr. 43 Nürnberg GmbH & Co. KG	6.758	7,38%	2020
PROJECT PG Silbersteinstraße 16 Berlin GmbH & Co. KG	6.988	6,01%	2019
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	2.278	11,02%	2019
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	14.095	4,85%	2019
PROJECT PW Wendenschloßstr. 142, 152 Berlin GmbH & Co. KG	69.142	1,91%	2021

<sup>1</sup> rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe		Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)
	(m <sup>2</sup> )	Art		
An der Billwiese 22-24, Oberursel	7.220	n/a <sup>2</sup>	2017	6.458



<b>Lage</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Art</b>	<b>Erwerbsjahr</b>	<b>Kaufpreis (in TEUR)</b>
Annastraße, Wiesbaden	4.296	WI <sup>1</sup> / GI <sup>1</sup>	2021	6.200
Angerstraße, Freising	5.862	WI <sup>1</sup>	2019	21.563
Brückenstraße 16, Berlin	814	GI <sup>1</sup>	2022	14.350
Deutenbacher Straße 3, Stein	10173	WI <sup>1</sup>	2022	18.650
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	3.268	WI <sup>1</sup>	2016	4.500
Eitelstraße 9-10, Berlin	6.349	WI <sup>1</sup> / GI <sup>1</sup>	2017	8.750
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	3.389	WI <sup>1</sup>	2019	13.000
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	7.063	n/a <sup>2</sup>	2018	7.550
Hochstraße 46, Berlin	1.408	GI <sup>1</sup>	2021	5.693
Ludwigshafener Straße 14-16, Düsseldorf	2.271	WI <sup>1</sup>	2019	2.450
Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61, Potsdam	2.944	WI <sup>1</sup> / GI <sup>1</sup>	2018	3.920
Maximilianstraße 43, Nürnberg	1.552	WI <sup>1</sup> / GI <sup>1</sup>	2019	3.000
Silbersteinstraße 16, Berlin	1.321	GI <sup>1</sup>	2019	3.900
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	9.196	WI <sup>1</sup>	2019	1.900
Worringer Platz 4, Düsseldorf	2.537	WI <sup>1</sup> / GI <sup>1</sup>	2019	9.076
Wendenschloßstraße 142, 152, Berlin	26.750	WI <sup>1</sup> / GI <sup>1</sup>	2021	52.000

<b>Lage</b>	<b>Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)</b>	<b>Projektart</b>	<b>Projektstatus</b>	<b>Gebäudenutzfläche (m<sup>2</sup>)</b>
An der Billwiese 22-24, Oberursel	462	n/a <sup>2</sup>	n/a <sup>2</sup>	n/a <sup>2</sup>
Annastraße, Wiesbaden	815	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.049
Angerstraße, Freising	1.230	Neubau	in Bau und Verkauf	8.395
Brückenstraße 16, Berlin	946	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.590
Deutenbacher Straße 3, Stein	875	Neubau	Eingekauft und in Planung	8.001
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	576	Neubau	in Bau und Verkauf	5.474
Eitelstraße 9-10, Berlin	1.313	Neubau	Eingekauft und in Planung	9.822
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	843	Neubau	in Bau und Verkauf	6.130
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	578	n/a <sup>2</sup>	n/a <sup>2</sup>	n/a <sup>2</sup>
Hochstraße 46, Berlin	803	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.439
Ludwigshafener Straße 14-16, Düsseldorf	186	Neubau	in Bau und Verkauf	2.411



Lage	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m <sup>2</sup> )
Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61, Potsdam	538	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.707
Maximilianstraße 43, Nürnberg	464	Neubau	in Bau und Verkauf	3.327
Silbersteinstraße 16, Berlin	526	Neubau	in Bau und Verkauf	2.549
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	295	Neubau	in Bau und Verkauf	3.373
Worringer Platz 4, Düsseldorf	1.025	Neubau	im Verkauf	5.018
Wendenschloßstraße 142, 152, Berlin	3.728	Neubau	im Verkauf	35.040

  

Lage	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
An der Billwiese 22-24, Oberursel	n/a <sup>2</sup>	n/a <sup>2</sup>	13.400	n/a <sup>2</sup>	n/a <sup>2</sup>
Annastraße, Wiesbaden	2024	2025	49.738	-	-
Angerstraße, Freising	11/2022	06/2022	72.453	-	5%
Brückenstraße 16, Berlin	2023	2023	52.324	-	-
Deutenbacher Straße 3, Stein	2023	2023	70.347	-	-
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	10/2020	06/2021	33.542	73%	28%
Eitelstraße 9-10, Berlin	2023	2023	67.088	-	-
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	09/2020	08/2021	42.833	100%	10%
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	n/a <sup>2</sup>	n/a <sup>2</sup>	11.000	n/a <sup>2</sup>	n/a <sup>2</sup>
Hochstraße 46, Berlin	2023	2023	32.865	-	-
Ludwigshafener Straße 14-16, Düsseldorf	09/2021	06/2022	16.131	10%	8%
Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61, Potsdam	2023	2023	31.244	-	-
Maximilianstraße 43, Nürnberg	04/2021	09/2021	19.965	100%	17%
Silbersteinstraße 16, Berlin	01/2021	04/2022	14.690	-	6%
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	05/2020	08/2021	17.292	86%	84%
Worringer Platz 4, Düsseldorf	03/2022	2023	44.977	3%	-
Wendenschloßstraße 142, 152, Berlin	12/2022	2023	211.937	12%	-

  

Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
An der Billwiese 22-24, Oberursel	9.800	112	-	2024



Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Annastraße, Wiesbaden	6.030	203	-	2027
Angerstraße, Freising	n/a da DCF-Bewertung	-	330	2025
Brückenstraße 16, Berlin	14.800	507	-	2025
Deutenbacher Straße 3, Stein	19.300	576	-	2026
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	n/a da DCF-Bewertung	-	489	2024
Eitelstraße 9-10, Berlin	13.700	500	-	2026
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	n/a da DCF-Bewertung	-	470	2024
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	10.300	76	-	2024
Hochstraße 46, Berlin	6.630	210	-	2024
Ludwigshafener Straße 14-16, Düsseldorf	n/a da DCF-Bewertung	-	609	2025
Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61, Potsdam	5.820	500	-	2025
Maximilianstraße 43, Nürnberg	n/a da DCF-Bewertung	-	414	2023
Silbersteinstraße 16, Berlin	n/a da DCF- Bewertung	-	299	2024
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	n/a da DCF-Bewertung	-	226	2023
Worringer Platz 4, Düsseldorf	12.600	683	-	2026
Wendenschloßstraße 142, 152, Berlin	61.500	1.320	-	2025

<sup>1</sup> WI = Wohnimmobilie · GI = Gewerbeimmobilie

<sup>2</sup> keine Realisierung der Projektentwicklung, da ausschließlich Grundstücksweiterverkauf

#### **Vergütung Mitarbeiter der KVG**

Im Geschäftsjahr 2022 hat die KVG an ihre Mitarbeiter 2.648.463,11 EUR bezahlt, davon 2.518.463,11 EUR feste Vergütung und 130.000,00 EUR als variable Vergütung. Durchschnittlich hatte die KVG 37 Mitarbeiter und drei Vorstände.

Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, haben im Geschäftsjahr 1.083.212,30 EUR erhalten und sind alles Führungskräfte. Die KVG verwaltet 20 Investmentgesellschaften, so dass eine sachgerechte Aufteilung auf den einzelnen AIF nicht möglich ist.

Gem. §37 KAGB besteht die Verpflichtung, ein den gesetzlichen Anforderungen entsprechendes Vergütungssystem einzurichten. Aufgrund dessen hat die Gesellschaft eine Vergütungsrichtlinie implementiert, die den verbindlichen Rahmen für die Vergütungspolitik und -praxis bildet, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar und diesem förderlich ist.

Die Vergütungsrichtlinie enthält im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen insbesondere detaillierte Vorgaben im Hinblick auf die allgemeine Vergütungspolitik sowie Regelungen für fixe und variable Gehälter.

Mit Hilfe der Regelungen wird eine solide und umsichtige Vergütungspolitik betrieben, die zu einer angemessenen Ausrichtung der Risiken führt und einen angemessenen und effektiven Anreiz für die Mitarbeiter schafft.

Die Vergütungssysteme stehen im Einklang mit den Regelungen des Interessenskonfliktmanagementsystems.

Die KVG hat die IT, den Datenschutz sowie die interne Revision ausgelagert. Die Auslagerungsunternehmen sind für eine Vielzahl weiterer Unternehmen als Dienstleister tätig. Die Vergütungen der Mitarbeiter der Auslagerungsunternehmen sind in den vorgenannten Beträgen nicht enthalten.

#### **E. EREIGNISSE NACH DEM ABSCHLUSSSTICHTAG**



Im Laufe des August 2023 haben Gesellschaften der PROJECT Immobilien Gruppe in Nürnberg, die als Dienstleister der mittelbar gehaltenen Immobiliengesellschaften fungieren, Antrag auf Regelinsolvenz gestellt. Alle Verfahren wurden zum 01. November 2023 eröffnet. Für die Gesellschaft sind insbesondere die Anträge der PROJECT Immobilien Management GmbH (PMG), zuständig für das Projektmanagement und -Steuerung, der PROJECT Immobilien Projektentwicklungs GmbH (PEG), zuständig für die Projektaquisition und der PROJECT Immobilien Wohnen und Gewerbe GmbH (PWG), zuständig für den Vertrieb der Projekte relevant.

Diese Insolvenzen wirken sich auch auf die Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist aus, und damit auch mittelbar auf die Investmentgesellschaft. Hier sind insbesondere fehlende Rückflüsse aus den geplanten Verkäufen der Projektentwicklungen zu nennen. Infolgedessen mussten zwischenzeitlich auch eine Vielzahl der Objektgesellschaften Insolvenzantrag stellen, da beispielsweise Rechnungen aus den beauftragten Bautätigkeiten oder sonstige aus dem laufenden Geschäft bestehende Verbindlichkeiten nicht mehr bedient werden konnten. Derzeit ist davon auszugehen, dass aufgrund der unveränderten Marktlage noch weitere Objektgesellschaften Insolvenzantrag stellen müssen. Welche wirtschaftlichen Auswirkungen diese Umstände auf die Investmentgesellschaft hat, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nur sehr eingeschränkt prognostizieren.

Von einer Erholung des Immobilienmarktes gehen Experten überwiegend nicht vor Ende 2024/Mitte 2025 aus. Daher muss voraussichtlich sowohl beim Verkauf der unbebauten Grundstücke als auch der bereits im Bau befindlichen und noch nicht (vollständig) verkauften Immobilienentwicklungen mit deutlichen Preisabschlägen im Vergleich zu den bislang erwarteten Verkaufspreisen gerechnet werden. Selbst wenn das notwendige Kapital vorhanden wäre, ist eine spekulative Entwicklung von Grundstücken in der jetzigen unsicheren Marktphase mit sehr hohen Risiken verbunden. Auch wenn insbesondere die Fortführung bereits begonnener Bauprojekte einen schadenmindernden Charakter haben sollte, werden die Kapitalrückflüsse aus den Objektgesellschaften voraussichtlich deutlich geringer ausfallen, als ursprünglich kalkuliert. Es zeigt sich, dass neu zu beauftragende Generalunternehmer deutliche Aufschläge für die Fertigstellung der laufenden Bauprojekte sowie die Übernahme der Gewährleistung veranschlagen. Auch sich abzeichnende positive Effekte, wie beispielsweise der angestrebte teilweise Verzicht von Käufern auf die Geltendmachung von Verzugschäden, werden die höheren Kosten nicht kompensieren können. Jeweils in Abhängigkeit von Zeitpunkt und Höhe der Liquiditätsrückflüsse und der Wechselwirkung zu Entwicklungen bei anderen Objektgesellschaften kann in Abstimmung mit der Geschäftsführung der Objektgesellschaften und ggf. des Insolvenzverwalters über mögliche Abweichungen von der aktuellen Fortführungsprognose einzelner Immobilienentwicklungen entschieden werden. So könnten dann Verkäufe möglicherweise erst zu einem späteren Zeitpunkt getätigt oder Immobilienentwicklungen deutlich verzögert realisiert werden, um hierdurch höhere Kapitalrückflüsse zu erzielen. Ob und in welchem Umfang dies möglich und wirtschaftlich sinnvoll sein kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht planbar.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass voraussichtlich im 2. Quartal 2024 hinreichend genauere Aussagen zu den einzelnen Objektgesellschaften und deren Fortführung gegeben werden können.

Um eine Grundlage für Planungen zu schaffen, wurde eine Kategorisierung der Objektgesellschaften vorgenommen:

Für die unten aufgeführten 16 Objektgesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft beteiligt ist, wurde bisher Insolvenzantrag gestellt:

- PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Wiesbadener Str. 63-65 Wiesbaden GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Angerstraße 48, München GmbH & Co.KG
- PROJECT PG Brückenstraße 16 GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Deutenbacher Str. Stein GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Hochstr. 46 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Ludwigshafener Str. 14-16 Düsseldorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Maximilianstr. 43 Nürnberg GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Silbersteinstraße 16 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Wendenschloßstr. 142, 152 Berlin GmbH & Co. KG

Die nachfolgend aufgeführte Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist bis dato noch nicht von einer Insolvenz betroffen:



•PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG

In Abhängigkeit davon, ob für die Objektgesellschaft ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt wurde, wird gemeinsam mit der Geschäftsführung der Objektgesellschaften und dem Insolvenzverwalter der insolventen Gesellschaften des Asset Managers, der auch als vorläufiger Insolvenzverwalter der insolventen Objektgesellschaften bestellt wurde, die weitere Vorgehensweise geprüft. Hierdurch wird im Rahmen dieses schwierigen Umfeldes über das bestmögliche Ergebnis für die betroffenen Objektgesellschaften versucht auch für die investierten Investmentgesellschaften das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Jedoch setzen vor allem das Insolvenzrecht den Einflussmöglichkeiten der Gesellschaft und mithin der Kapitalverwaltungsgesellschaft auf die operative Weiterführung und Steuerung der Objektgesellschaften sehr enge Grenzen. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf Entscheidungen des Insolvenzverwalters.

Insgesamt befinden sich die Immobilienentwicklungen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, in unterschiedlichen Bau- und Verkaufsstadien. Von unbebauten Grundstücken mit Baurecht oder noch in der Baurechtschaffung befindlich, über bereits begonnene Erd- und Rohbauarbeiten, bis kurz vor oder finaler baulicher Fertigstellung.

Im Rahmen der Prüfung möglicher Fortführungsoptionen wurden mittlerweile für die Immobilienentwicklungen eine vorläufige Clusterung vorgenommen und darauf aufbauend die weitere Vorgehensweise festgelegt. Demnach ergeben sich derzeit folgende Gruppierungen für die Gesellschaft:

**Weiterbau durch Generalunternehmer:**

Diese laufenden Bauprojekte können voraussichtlich in Zusammenarbeit mit Generalunternehmern fertiggestellt werden, wenn die zu beauftragenden Generalunternehmer die Bauleistungen und Gewährleistung übernehmen. Hierfür wurden bereits Gespräche mit Generalunternehmern hinsichtlich der weiteren Fertigstellung begonnen. Da diese noch im Gange sind und die Rahmenbedingungen bei jedem Objekt und Generalunternehmer unterschiedlich sind, können die wirtschaftlichen Auswirkungen nicht allgemein beziffert werden. Aber es kann davon ausgegangen werden, dass die Baukosten steigen werden und die Bauzeiten bzw. der Projektabschluss sich verzögern wird. Darüber hinaus ist bei noch nicht verkauften Einheiten mit deutlichen Abschlägen bei den Verkaufspreisen zu rechnen. Zum Teil werden die Einheiten von den ausführenden Generalunternehmern übernommen bzw. gekauft. Dadurch muss mit späteren und niedrigeren Rückflüssen gerechnet werden. Positiv dabei ist jedoch, dass durch die geplanten Übernahmen durch die Generalunternehmer überwiegend keine neue Liquidität der Investmentgesellschaften benötigt wird. Für die Objektgesellschaft PROJECT PW Maximilianstr. 43 Nürnberg GmbH & Co. KG wurde der Vertrag mit einem Generalunternehmer bereits unterzeichnet. Für die PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG befinden sich die Verhandlungen bereits in den Entzügen.

Folgende Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, fallen unter diese Kategorie:

- PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Maximilianstr. 43 Nürnberg GmbH & Co. KG

**Weiterbau durch Eigentümer:**

Diese laufenden Bauprojekte sind bereits so weit fortgeschritten, dass kein Generalunternehmer bereit ist, den Weiterbau und die Gewährleistung für das gesamte Objekt zu übernehmen. Dies betrifft vor allem Baustellen, wo zum Beispiel der Innenausbau schon begonnen hat oder Leitungen schon verlegt wurden. Ein weiter Baufortschritt in einer Vielzahl von Gewerken stellt für einen Generalunternehmer eine hohe Hürde dar, weshalb nur eine geringe Bereitschaft besteht, die gesamte Gewährleistung zu übernehmen. Hier erfolgen im Regelfall keine Einzahlungen in die Objektgesellschaften mehr, Ausnahmen wären rechtliche Verpflichtungen. Damit verbunden ist aber nur noch geringen bzw. mit keinen Rückflüssen aus den Objektgesellschaften zu rechnen.

Es fallen keine Objektgesellschaften, an denen die Investmentgesellschaft beteiligt ist, unter diese Kategorie.

**Verkauf mit Rückabwicklung:**

Eine kleine Anzahl von laufenden Immobilienentwicklungsprojekten befinden sich in so einem frühen Stadium, dass die Projekte rückabgewickelt werden und die Grundstücke anschließend am Markt verkauft werden können. Dies sind Projekte, bei denen Käufer z.T. nur Anzahlungen oder noch gar keine Zahlungen geleistet haben. Hier ist mit Vertragsstrafen z. B. in Form von Verzinsung der bereits geleisteten Zahlungen zu rechnen. Darüber hinaus ist der zu realisierende Grundstückskaufpreis ungewiss und aktuell schwer abschätzbar.

Folgende Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, fallen unter diese Kategorie:

- PROJECT PW Ludwigshafener Str. 14-16 Düsseldorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG

**Verkauf ohne Rückabwicklung:**

Laufende und z.T. weit fortgeschrittene Immobilienentwicklungsprojekte, die ganz oder weit überwiegend für gewerbliche Nutzungszwecke konzipiert sind, sollen entweder für die bisherigen Auftraggeber zu Ende gebaut oder im Zuge eines strukturierten Verkaufsprozesses über einen externen Makler vermarktet und verkauft werden. Bei den Fertigstellungen ist mit Baukostensteigerungen zu rechnen. Daneben werden durch die Verzögerung der Fertigstellungen unter Umständen Vertragsstrafen fällig. Auch hier sind die realisierbaren Verkaufspreise im derzeitigen Marktumfeld und der besonderen Situation ungewiss und noch nicht abschätzbar.

Folgende Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, fallen unter diese Kategorie:



- PROJECT PW Angerstraße 48, München GmbH & Co.KG
- PROJECT PG Silbersteinstraße 16 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Wendenschloßstr. 142, 152 Berlin GmbH & Co. KG

## **Grundstücksverkauf:**

Dazu zählen unbebaute Grundstücke, überwiegend in guten Lagen mit guter Nutzungsmöglichkeit in Ballungsräumen, die in einem strukturierten Verkaufsprozess über einen externen Makler vermarktet werden. Dadurch dass die Grundstücke in unbebauten Zustand verkauft werden und damit das ursprüngliche Verkaufsvolumen, welches zum Teil Bemessungsgrundlage für die Vergütungen der insolventen Gesellschaften war, nicht erreicht werden wird, werden sich Rückforderungsansprüche gegenüber den insolventen Dienstleistungsgesellschaften der PROJECT Immobilien Gruppe ergeben. Auch für die Planerkosten waren gemäß der vertraglichen Vereinbarungen Gebührenerstattungen bei der Veräußerung von unbebauten Grundstücken vorgesehen. Für die Objektgesellschaften vor Baubeginn wurden daher - unter der Annahme einer fiktiven Grundstücksveräußerung zum Bilanzstichtag - bewertungstechnisch rückforderbare Vergütungen werterhöhend erfasst. Diese beliefen sich zum Bilanzstichtag 31.12.2022 auf 432.357,42 EUR. Aufgrund der Insolvenz der Dienstleistungsgesellschaften der PROJECT Immobilien Gruppe ist davon auszugehen, dass diese Rückforderungsansprüche in voller Höhe nicht mehr werthaltig sind.

Folgende Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, fallen unter diese Kategorie:

- PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Wiesbadener Str. 63-65 Wiesbaden GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Brückenstraße 16 GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Deutenbacher Str. Stein GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG
- PROJECT PG Hochstr. 46 Berlin GmbH & Co. KG
- PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG

## **Abgeschlossene Bauprojekte mit Mängelbeseitigung:**

Zu dieser Gruppe zählen Immobilienentwicklungen, bei welchen der Bau bereits abgeschlossen ist und noch Mängel zu beseitigen sind. Hier ist eine Vielzahl von Einzelsachverhalten mit Käufern und Eigentümergemeinschaften (WEG) in Bearbeitung. Es werden Lösungen mit der Zielsetzung, einen möglichst hohen Anteil der letzten Kaufpreisrate zu realisieren, angestrebt.

Folgende Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, fällt unter diese Kategorie:

- PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG

Aufgrund der dargestellten Insolvenzen und der damit verbundenen Unsicherheiten in den Objektgesellschaften werden ab September 2023 bis auf weiteres durch den AIF keine monatlichen Teilzahlungen mehr von den Anlegern eingezogen.

Die dargestellten Ereignisse nach dem Bilanzstichtag führen insgesamt zu einer unsicheren Prognose des zukünftigen Geschäftsverlaufs. Die Kostensteigerungen und verringerten Erlösaussichten werden zu geringeren Rückführungen führen. Gleichzeitig wird der Wert des Investmentvermögens (NAV) sinken. Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist insbesondere von der Vertriebsgeschwindigkeit der zur Veräußerung vorgesehenen Grundstücke abhängig. Unabhängig hiervon ist die Liquidität der Gesellschaft auf Basis der bestehenden Fortführungsprognose bis Ende 2024 gesichert. Die Entwicklung der Gesellschaft ist jedoch beeinträchtigt.

## **F. ERGEBNISVERWENDUNG**

Die Geschäftsführung schlägt in Übereinstimmung mit dem Gesellschaftsvertrag vor, das Ergebnis wie folgt zu verwenden:

Das Jahresergebnis von -177.295,77 EUR wird den Kapitalkonten belastet. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Ergebnisverwendung aufgestellt.

Bamberg, den 6. Dezember 2023

**PROJECT Fonds Reale Werte GmbH**

*Ralf Cont, Geschäftsführer*

*Dr. Alexander Hanisch, Geschäftsführer*

**ANLAGENGITTER VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022**

alle Werte in EUR

	Entwicklung der Anschaffungskosten			
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	5.985.000,00	2.435.000,00	10.000,00	8.410.000,00
Summe Anlagevermögen	5.985.000,00	2.435.000,00	10.000,00	8.410.000,00
	Entwicklung der Abschreibungen			
	01.01.2022	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2022
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
	Entwicklung der Neubewertung			
	01.01.2022	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2022
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	-203.950,79	- 318.369,58	0,00	-522.320,37
Summe Anlagevermögen	-203.950,79	-318.369,58	0,00	-522.320,37
	Restwert Ende GJ		Restwert Ende VJ	
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG		7.887.679,63		5.781.049,21
Summe Anlagevermögen		7.887.679,63		5.781.049,21

**KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2022**

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2022	Fremdkap./Ford. 01.01.2022	Einlagen/ Erhöhungen	Entnahmen/ Vermind.
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				



	Eigenkapital 01.01.2022	Fremdkap./Ford. 01.01.2022	Einlagen/ Erhöhungen	Entnahmen/ Vermind.
Kommanditkapital	10.010,00			
Verlustausgleich (EK)	-752,76			
Kapitalkonto III	0,00			
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand				
Kommanditkapital	30.360.044,00			-42.900,00
Kapitalkonto II	0,00			
Verlustausgleich (EK)	-3.296.826,25			4.669,13
Kapitalkonto III	0,00			
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungsverpflichtungen		-1.163,74	1.163,74	-502,84
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-21.132.062,79			2.604.303,32
Summe	5.940.412,20	-1.163,74	1.163,74	2.565.569,61
	<b>Ergebnisanteil GJ 31.12.2022</b>		<b>Eigenkapital 31.12.2022</b>	<b>Fremdkap./Ford. 31.12.2022</b>
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
Kommanditkapital			10.010,00	
Verlustausgleich (EK)		- 73,09	-825,85	
Kapitalkonto III			0,00	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand				
Kommanditkapital			30.317.144,00	
Kapitalkonto II			0,00	
Verlustausgleich (EK)		- 177.222,68	-3.469.379,80	
Kapitalkonto III			0,00	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungs- verpflichtungen				-502,84
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen			-18.527.759,47	
Summe		-177.295,77	8.329.188,88	-502,84

## IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

### 1. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS



Die PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF. Die Anlagebedingungen wurden mit Bescheid vom 29. November 2018 nach dem KAGB genehmigt. Damit ist die Gesellschaft gemäß §§ 1 Absatz 5, 149 KAGB eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und den Regeln des KAGB unterworfen. Die Vertriebsanzeige wurde am 07. Dezember 2018 an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestellt; der entsprechende Genehmigungsbescheid datiert vom 30. April 2019. Der erste Zeichnungsschein wurde am 11. Juli 2019 angenommen. Der Platzierungszeitraum wurde am 30. Juni 2021 beendet.

Die Anleger der Gesellschaft erfüllen ihre Einzahlungsverpflichtungen mit einer Einmalzahlung bei Beitritt und den verbleibenden Restbetrag mit monatlichen Teilzahlungen. Gegenstand der Gesellschaft ist insbesondere der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung.

Besonders hervorzuheben ist, dass mit dem KAGB die Befauftragung einer Verwahrstelle für jedes Investmentvermögen vorgeschrieben wird (§ 80 KAGB). Die Aufgabe der Verwahrstelle ist im Wesentlichen die Sicherung der Vermögenswerte des Investmentvermögens. Für die Gesellschaft bedeutet dies eine lückenlose Überwachung und Freigabe der Investitionen und Zahlungen. Als Verwahrstelle wurde die CACEIS Bank Deutschland GmbH, seit 01. Januar 2017 unter CACEIS Bank S.A., Germany Branch firmierend, mit dem Sitz in München ausgewählt.

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) wurde die PROJECT Investment AG mit dem Sitz in Bamberg beauftragt. Der Fondsverwaltungsvertrag wurde mit Datum vom 23. Oktober 2018 (erster Nachtrag vom 14. Januar 2019) unterzeichnet und endet mit der Vollbeendigung der Gesellschaft. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist von sechs Monaten zulässig.

Die PROJECT Investment AG erbringt für die Gesellschaft die kollektive Vermögensverwaltung gemäß den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des KAGB. Dies umfasst die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhangs I der Richtlinie 2011 / 61 /EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08. Juni 2011. Von diesen Tätigkeiten hat die PROJECT Investment AG den Datenschutz, die interne Revision sowie die IT ausgelagert. Die Anlegerverwaltung wird intern in der KVG mit Hilfe einer hauseigenen Software durchgeführt.

Im Zuge des Gesetzes zur Reform der Investmentbesteuerung (InvStRefG) vom 19. Juli 2016 wurde in der Neufassung des § 4 Nr. 8 Buchstabe h UStG das Urteil des EuGHs vom 09. Dezember 2015, C-595/13, Fiscale Eenheid X umgesetzt. Danach wird die Steuerbefreiung punktuell auf bestimmte nach dem KAGB regulierte Investmentvermögen erweitert. Dies bedeutet, dass das Verwalten und das Führen des Rechnungswesens der Investmentvermögen durch die PROJECT Investment AG von der Umsatzsteuer befreit ist. Dies betrifft die Verwaltung der Publikums-AIF; u.a. auch die Gesellschaft und damit ist die Fondsverwaltung ab dem Geschäftsjahr 2018 ohne Umsatzsteuer abzurechnen.

Als Einmalige Vergütungen erhält die KVG für die Konzeption 0,98 Prozent des gezeichneten Kapitals, für die Entwicklung, Ausarbeitung und Drucklegung der Verkaufsunterlagen 0,88 Prozent des gezeichneten Kapitals und für die Einrichtung des AIF 0,81 Prozent des gezeichneten Kapitals.

Als laufende Vergütung erhält die KVG für die Fondsverwaltung eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,46 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Am Ende der Abrechnungsperiode erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent des Betrages, welcher den Ausgabepreis unter Berücksichtigung bereits geleisteter Ausschüttungen zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 Prozent übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 6 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

Im Geschäftsjahr sind einmalige Verwaltungsgebühren in Höhe von 0,00 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 98.866,31 EUR angefallen.

Die KVG haftet bei ihrer Tätigkeit für Vorsatz und berufliche Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Zur Absicherung der potenziellen Berufshaftungsrisiken hat die KVG eine entsprechende Haftpflichtversicherung abgeschlossen.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

In 2022 hat sich die Wachstumsrate des realen Bruttoinlandsprodukts zwar wieder auf das Vor-Corona-Niveau des Jahres 2019 gesteigert, doch ist der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine der bestimmende Aspekt der wirtschaftlichen Entwicklung geworden. Dies ist insbesondere an den kriegsbedingt hohen Energie- und Rohstoffpreisen für die Industrie und auch für die Bürger spürbar. Der Arbeitsmarkt ist weiterhin stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in 2022 um 589.000 bzw. um 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Auch wenn zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres eine Eintrübung zu erkennen war und nach Ablauf der Vorbereitungskurse der Geflüchteten in 2023 mit einem negativen Effekt auf den Arbeitsmarkt zu rechnen ist, zeigt sich der deutsche Arbeitsmarkt robust.

Jedoch hat der Krieg erhebliche Auswirkungen auf die Inflationsentwicklung. Die Inflationsrate hat im Jahresdurchschnitt in 2022 mit 7,9 Prozent (Verbraucherindex) den höchsten Stand seit Beginn der Datenerfassung (1950) erreicht. Verantwortlich hierfür waren Nachholeffekte bei gestörten Produktions- und Lieferketten sowie Sondereffekte wie die Mehrwertsteuersenkung im Jahr 2020. Der Inflationsdruck wurde insbesondere durch kriegsbedingt explodierende Importpreise für Energie insbesondere Erdgas noch weiter erhöht. Die Erzeugerpreise ohne Energiekomponente sind bereits aufgrund einer deutlichen Entspannung der Lieferkettenprobleme seit Juni 2022 wieder rückläufig, sodass die Inflation 2023 mit etwa 6,9 Prozent zwar deutlich über dem Zielwert der EZB bleiben dürfte, jedoch keine zweistelligen Raten - wie im Oktober 2022 mit 10,4 Prozent - mehr zu erwarten sind.

Mit der Inflation und der damit verbundenen Zinspolitik der Zentralbanken haben sich die Finanzierungsbedingungen deutlich verschlechtert. Nach der in der ersten Jahreshälfte beginnenden steigenden Inflation hat die EZB in der zweiten Jahreshälfte mit dem zusätzlichen Anstieg der Energiepreise den Hauptrefinanzierungssatz bis Dezember 2022 in vier Schritten auf 2,5 Prozent bzw. bis September 2023 auf 4,5 Prozent angehoben.

Nach Ansicht vieler Experten wären weitere Zinserhöhungen nötig, um die Inflation zu bremsen. Diese könnten dann aber zur Entstehung einer Rezession beitragen. Darüber hinaus wäre die Wirkung weiterer Zinserhöhungen bei einer angebotsgetriebenen Inflation nicht unumstritten.

In diesem restriktiven Finanzierungsumfeld hat sich die Kreditvergabe im Wohnungsbau im vierten Quartal 2022 deutlich reduziert. Den privaten Haushalten fällt es immer schwerer, kreditfinanzierte Immobilienkäufe zu realisieren, da die Zinssätze und die Lebenshaltungskosten gestiegen und die verfügbaren Einkommen gesunken sind.



In der Bauwirtschaft führten Materialengpässe und hohe Preissteigerungen bei Baustoffen, neben der Kapazitätsauslastung und dem Personalmangel, zu unerwarteten Kostensprüngen und zunehmenden Stornierungen im Wohnungsbau. Der bereits im Jahr 2021 schwächere Wohnungsneubau wird zudem durch deutlich gestiegene Finanzierungskosten für kreditfinanzierte Projekte und eine unsichere Einkommensentwicklung weiter ausgebremst.

Im Wirtschaftsjahr 2022 sind die Fertigungszahlen für Wohnungen wieder unter die erst in 2020 überschrittene Schwelle von 300.000 gesunken. Der Bauindustrie-Verband spricht von 275.000 fertiggestellten Wohnungen, der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW gar nur von 242.000 Wohnungen. Damit konnte man sich nicht weiter den benötigten und auch von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Neubauwohnungen annähern. Für das Jahr 2023 rechnen beide Verbände mit einem weiteren Rückgang der Fertigungszahlen. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen, unzureichende Förderkonditionen und politische Unsicherheiten verändern das Umfeld für Käufer von Wohnungen sowie für Investoren negativ. Durch die daraus resultierende Kaufzurückhaltung, rechnet sich der Wohnungsbau laut des Bauindustrie-Verbandes nicht mehr. Demnach gehen die Verbände davon aus, dass für das kommende Geschäftsjahr rund ein Drittel der Bauvorhaben storniert werden. Damit kann man davon ausgehen, dass die Lücke zwischen Bedarf und Angebot von Wohnungen noch größer werden wird. Laut Studien liegt das Wohnungsdefizit zum Jahresende 2022 bei rund 700.000 Wohnungen.

Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise haben auch den Bausektor beeinflusst. Nahezu alle Baumaterialien waren im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr, als es bereits hohe Preissteigerungen gegeben hatte. Preistreibend wirkten sich auf den Baustellen vor allem die gestiegenen Energiepreise aus. So verteuerten sich besonders die Baustoffe, die energieintensiv hergestellt werden, wie Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas, zumindest um mehr als 30 Prozent.

Trotzdem sind die Preise für Wohnimmobilien im letzten Quartal 2022 zurückgegangen. Über das gesamte Geschäftsjahr 2022 entwickelten sich die Preise nominal in den Metropolen im Vergleich zum Vorjahr mit einem Anstieg, aber Ende 2022 mit einem Rückgang auf Quartalsicht. Nachdem die Immobilienpreise mehr als zehn Jahre gestiegen sind, erlebt der Markt erstmals wieder einen Abschwung. Diese Preisentwicklung ist geprägt von einer Phase des Abwartens und der Spekulation auf sinkende Preise. Aber verglichen mit dem Preisanstieg der letzten fünf Jahre ist die Preiskorrektur als moderat einzuordnen. Aus unserer Sicht ist ein nachhaltiger Preisrückgang langfristig nicht zu erwarten, da die Neubauziele der Bundesregierung auch in naher Zukunft nicht erreicht werden und mittelfristig mit einer Verknappung des Angebots zu rechnen ist. In den Metropolen sind bereits erste Anzeichen zu erkennen, dass die Nachfrage der Kaufinteressenten wieder zunehmen wird. Es wird erwartet, dass nach der zunächst anhaltenden Preisfindungsphase, das Transaktionsvolumen 2023 wieder leicht ansteigen wird. Der durchschnittliche Anteil der Kapitalanleger an den Transaktionen hat sich im vierten Quartal 2022 im Vergleich zum vierten Quartal 2021 verringert. Für Kapitalanleger, die mit Finanzierungen arbeiten, sind derzeit die monatlichen Raten im Vergleich zu den erwartenden Mieteinnahmen zu hoch. Auch wenn die Mieten im Gegensatz zu den Immobilienpreisen im Bundesschnitt gestiegen sind, überlagern die Finanzierungskosten aktuell die Mietpreissteigerungsraten. Gleichwohl erwarten Experten wieder eine Zunahme der Aktivitäten am Wohnungsmarkt, sobald der Markt sein Gleichgewicht zwischen den Kaufpreiserwartungen der Verkaufenden und der Käufer gefunden hat.

Im Gewerbebereich ist für uns derzeit lediglich die Entwicklung der Büro- und Hotelimmobilien relevant. Der Büroimmobilienumsatz ist in 2022 um rund 20 Prozent zurückgegangen. Auch in 2023 werden hohe Neubaufächenzugänge erwartet, so dass auch in diesem Bereich aktuell und wohl auch noch im kommenden Geschäftsjahr mit Preiskorrekturen zu rechnen ist.

In der Hotellerie haben sich die Übernachtungszahlen zwar nach dem Corona-Krisenjahr 2021 wieder erhöht, sind aber trotzdem unter dem Niveau von 2019 geblieben. Im Geschäftsjahr 2022 fanden kaum Hotelverkäufe statt. Die Perspektiven für den Hotelimmobilienmarkt sind unklar. Da sich die touristische Nachfrage in Deutschland weiter erholt und sich die Konjunkturaussichten etwas verbessern, ist 2023 mit einer leichten Stimmungsaufhellung zu rechnen.

## 2.2. Geschäftsverlauf

Der AIF war seit 01. Juli 2019 aktiv im Vertrieb und hat seine Platzierungsphase am 30. Juni 2021 beendet. Die Anleger erfüllen ihre Einzahlungsverpflichtungen mit monatlichen Teilzahlungen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Einlagen in Höhe von 2.561.403,32 EUR eingefordert, von denen 502,84 EUR zum Stichtag noch ausstehend waren. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2022 11.798.891,69 EUR von dem gezeichneten Kapital in Höhe von 30.327.154,00 EUR eingezahlt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 konnte die Liquiditätsreserve, die sich aus den internen Richtlinien der Kapitalverwaltungsgesellschaft für das Liquiditätsmanagement des AIF ergibt, nicht zu 100 Prozent vorgehalten werden. Dies hat sich im Wesentlichen aus Verschiebungen bei den geplanten Verkäufen der mittelbar gehaltenen Immobilien ergeben. Aufgrund der unvorhergesehenen Belastungen konnte die Liquiditätsreserve zum Stichtag nur zu 34 Prozent vorgehalten werden. Im Durchschnitt des Geschäftsjahres wurde die Liquiditätsreserve zu 278 Prozent vorgehalten. Gemäß den zunächst vorliegenden Planungen war vorgesehen, dass die Liquiditätsreserve zu Beginn des vierten Quartals 2023 wieder vollständig vorhanden sein sollte (siehe hierzu auch die Ausführungen zu den Stresstests des Risikomanagements unter 3. b.). Aufgrund der konzeptionellen Beteiligungsstruktur und des Systems der Reinvestition, wird die Liquiditätsreserve überwiegend auf Beteiligungsebene vorgehalten.

Das Geschäftsjahr ist von den direkten und indirekten Auswirkungen des Ukraine-Krieges geprägt. Die enormen Baukostensteigerungen sowie die aufgrund der Zinssteigerungen teilweise bis auf null zurückgegangene Nachfrage für Eigentumswohnungen haben die Ertragsaussichten der mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften gehaltenen Objekte erheblich eingetrübt. Hinzu kommt, dass auch im Gewerbebereich die Nachfrage völlig eingebrochen, bzw. nur mit sehr hohen Kaufpreisreduzierung aufrechtzuhalten ist. Damit hat sich das nicht realisierte Jahresergebnis durch die aufgrund der beschriebenen Marktentwicklungen negative Bewertung einer Vielzahl der mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft gehaltenen Objekte negativ auf -318.369,58 EUR entwickelt. Dies hat dazu geführt, dass um zum einen die Liquiditätsbelastung zu steuern und zum anderen die Ertragsaussichten zu verbessern, Umstrukturierungen und alternative Verwertungsmöglichkeiten im Portfolio geprüft wurden.

Durch die unerwarteten Anträge auf Regelinsolvenz der Unternehmen der PRJECT Immobilien Gruppe ab August 2023, die als Dienstleister der mittelbar gehaltenen Immobiliengesellschaften fungieren, sind die bis zum Stichtag angestellten Überlegungen im Wesentlichen überholt. Hierzu wird ausdrücklich auf den Anhang (Abschnitt III. E.) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag verwiesen.

Zum weiteren Geschäftsverlauf und der Portfoliozusammensetzung wird auf den Tätigkeitsbericht (siehe Nr. 3) verwiesen.

## 2.3. Lage des Unternehmens

### a) Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Sonstige betriebliche Erträge	5.968,34	-3,37	3.734,91	-0,26
Summe der Erträge	5.968,34	-3,37	3.734,91	-0,26
Verwaltungsvergütungen	-98.866,31	55,76	-275.729,05	19,37
Verwahrstellenvergütung	- 46.410,00	26,18	-46.410,00	3,26
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	- 17.868,93	10,08	-16.790,84	1,18
Sonstige Aufwendungen	- 20.118,87	11,35	-1.088.326,45	76,45
Summe der Aufwendungen	-183.264,11	103,37	-1.427.256,34	100,26
Ordentlicher Nettoertrag	-177.295,77	100,00	-1.423.521,43	100,00
Realisiertes Ergebnis	-177.295,77	100,00	-1.423.521,43	100,00
Erträge aus Neubewertung	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen aus Neubewertung	-318.369,58	179,57	-147.518,53	10,36
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	-318.369,58	179,57	-147.518,53	10,36
Ergebnis des Geschäftsjahres	-495.665,35	279,57	-1.571.039,96	110,36

Da sich fast alle Projekte, die die Gesellschaft mittelbar über ihre Beteiligungsgesellschaften angekauft hat, zum Stichtag noch nicht in der Phase der Übergabe der verkauften Einheiten befanden, haben zum Stichtag noch keine Gewinnzuweisungen stattgefunden.

Die Verwaltungsvergütungen lassen sich wie folgt aufteilen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Einmalige Vergütungen		
Fondseinrichtung	0,00	64.668,42
Konzeption	0,00	78.420,68
Prospektierung	0,00	70.256,93
Laufende Vergütung		
Fondsverwaltung	98.866,31	62.563,02
	98.866,31	275.909,05

Die einmaligen Verwaltungsvergütungen beziehen sich auf das gezeichnete Kommanditkapital und berechnen sich wie folgt:

Fondseinrichtung	0,81 %
Konzeption	0,98 %
Prospektierung	0,88 %

Die laufende Fondsverwaltung ist eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,46 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Eigenkapitalvermittlung	0,00	961.801,16
Marketing	0,00	85.765,68
Treuhanderschaft	0,00	21.878,11
Laufende Treuhanderschaft	8.118,00	5.150,17
Rechtsberatung	7.352,90	6.255,99
Geschäftsführung und Haftungsvergütung	1.354,33	857,03
Sonstige Aufwendungen	3.293,64	6.618,31
	20.118,87	1.088.326,45

Die im folgenden genannten Aufwendungen sind einmalige Vergütungen und beziehen sich auf das gezeichnete Kommanditkapital.

Sie wurden wie folgt berechnet (inklusive Umsatzsteuer):

Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	10,99%
Marketing	0,98%
Treuhanderschaft	0,25%

Der starke Rückgang der Verwaltungsvergütungen sowie der sonstigen Aufwendungen ist durch die Beendigung der Platzierungsphase im Vorjahr und dem anschließenden Wegfall der einmaligen Initialkosten begründet.

Die Erträge bzw. Aufwendungen aus Neubewertung entstehen durch die nach dem KAGB erforderliche Bewertung der Beteiligungsgesellschaften und damit mittelbar auch der angekauften Immobilienprojekte. Die Verluste entstehen unter Anwendung der Bewertungsrichtlinie im Wesentlichen dadurch, dass sich die Projekte noch vor Baubeginn befinden und dadurch einzelne Anschaffungsnebenkosten nicht aktiviert werden dürfen. Nach Baubeginn der Objekte wechselt gemäß Bewertungsrichtlinie die Bewertungsmethode und ermöglicht die Einbeziehung von zukünftigen Erträgen. Trotz eines im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Anteils der Objekte nach Baubeginn ist das Neubewertungsergebnis im Jahr 2022 negativ. Dies ist durch die verschlechterten Ertragsaussichten der Objekte begründet. Diese sind durch sehr stark gestiegene Baukosten und Verzögerungen im Bauablauf sowie einen erheblichen Rückgang der Verkaufszahlen im Eigentumswohnungsverkauf bzw. rückläufiger Nachfrage und auch Preisen bei Gewerbeobjekten entstanden. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr aufgrund der Marktsituation nicht bei der erwarteten Anzahl von Objekten mit dem Bau begonnen, so dass sich die Anzahl der im DCF-Verfahren befindlichen Objekte nicht so stark wie erwartet erhöht hat.

Aufgrund der im Anhang (Abschnitt III. E.) dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag ist perspektivisch in den nächsten Geschäftsjahren mit deutlich negativen Ergebnissen zu rechnen.

#### b) Finanzlage und Liquidität

Die Veränderungen in den Finanzströmen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der Kapitalflussrechnung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Jahresergebnis	-495.665,35	-1.571.039,96
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	318.369,58	147.518,53
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	0,00	0,00
	-177.295,77	-1.423.521,43
Veränderungen der Forderungen	415,38	-45,63
Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	15.329,18	-65.239,36
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-161.551,21	-1.488.806,42

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Auszahlung für Beteiligungen	-2.435.000,00	-3.070.000,00
Einzahlungen aus Beteiligungen	10.000,00	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.425.000,00	-3.070.000,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	2.570.458,54	4.513.670,85
Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger	-3.725,19	0,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.566.733,35	4.513.670,85
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	43.615,58	88.751,15
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-161.551,21	-1.488.806,42
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.425.000,00	-3.070.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.566.733,35	4.513.670,85
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	23.797,72	43.615,58

Basierend auf dem Reinvestitionskonzept finden in den Anfangsjahren des Investmentvermögens nahezu keine Rückzahlungen aus der Beteiligungsgesellschaft statt, so dass sich die Investitionstätigkeit derzeit mit einem negativen Cash-Flow darstellt. Im Geschäftsjahr wurden weitere Investitionen getätigt.

Gleichzeitig wurde durch die monatlichen Einzahlungen der Anleger ein positiver Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erreicht, welcher - vorausgesetzt die Teilzahlungen werden wieder aufgenommen - über die Laufzeit des AIF durch das Konzept der monatlichen Einzahlungen im Wesentlichen beibehalten werden würde.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist im Geschäftsjahr im Wesentlichen mit den laufenden Aufwendungen belastet. Die deutliche Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall der Initialkosten nach Beendigung der Platzierungsphase im Vorjahr. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit sollte wegen des Reinvestitionskonzeptes zum Ende der Laufzeit mit liquiditätswirksamen Begleichungen der Beteiligungserträge positiv werden. Aber aufgrund der im Anhang (Abschnitt III. E.) dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag wird der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit nicht die ursprünglich geplanten positiven Höhen erreichen.

Die KVG hat ein Liquiditätsmanagement eingerichtet, welches die Einhaltung der eingegangenen Verpflichtungen laufend überwacht und sicherstellt. Zum Ende des Berichtsjahres konnte die ermittelte (auf Beteiligungsebene) vorzuhaltende Liquiditätsreserve nicht zu 100 Prozent vorgehalten werden. Das Liquiditätsmanagement hatte zunächst geplant spätestens im vierten Quartal des Folgejahres die Liquiditätsreserve wieder aufgefüllt zu haben (siehe auch »2.2. Geschäftsverlauf«). Aber durch die im Anhang (Abschnitt III. E.) dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag, ist die Liquiditätsentwicklung insbesondere von der Vertriebsgeschwindigkeit bei den zu veräußernden Grundstücken abhängig.

#### c) Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht sind die einzelnen Posten der Bilanz nach finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>		<b>Veränderung</b>
	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
<b>Aktiva</b>					
Beteiligungen	7.887.679,63	99,69	5.781.049,21	99,22	2.106.630,42
Barmittel	23.797,72	0,30	43.615,58	0,75	-19.817,86
Forderungen	502,84	0,01	1.579,12	0,03	-1.076,28
Bilanzsumme	7.911.980,19	100,00	5.826.243,91	100,00	2.085.736,28
<b>Passiva</b>					
Rückstellungen	38.090,50	0,48	40.990,50	0,70	-2.900,00



	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Verbindlichkeiten aLuL <sup>1</sup>	61.211,79	0,78	44.834,98	0,77	16.376,81
Sonstige Verbindlichkeiten	5.809,39	0,07	3.957,02	0,07	1.852,37
Eigenkapital	7.806.868,51	98,67	5.736.461,41	98,46	2.070.407,10
Bilanzsumme	7.911.980,19	100,00	5.826.243,91	100,00	2.085.736,28

<sup>1</sup> aus Lieferungen und Leistungen

Die Veränderung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus den Einlagen im Geschäftsjahr 2022 in die Beteiligungsgesellschaft PROJECT M 19 Beteiligungs GmbH & Co. KG in Höhe von 2.435.000,00 EUR (finanziert durch die Teilzahlungen der Anleger), Rückführungen aus der Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 10.000,00 EUR sowie den Neubewertungsverlusten in Höhe von -318.369,58 EUR. Entsprechend hat sich auch das Eigenkapital erhöht.

Die Barmittel beinhalten die im Geschäftsplan im Zusammenhang mit dem Risikomanagement festgelegte Liquiditätsreserve. Konzeptionsbedingt wird die Liquiditätsreserve überwiegend auf der Beteiligungsebene vorgehalten.

Die Forderungen betreffen zum Stichtag ausstehende eingeforderte Einlagen gegenüber angenommenen Anlegern.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlusskosten, Verwahrstellenvergütungen und Kosten der Gesellschafterversammlung.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen laufende Verwaltungsgebühren. Der Anstieg des Postens ist durch den angestiegenen Wert des Investmentvermögens und den damit verbundenen Verwaltungskosten verursacht.

Die im Anhang (Abschnitt III. E.) dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag haben in den Bewertungsansätzen zum 31.12.2022 noch keine Berücksichtigung gefunden. Hierzu wird ausdrücklich auf den Anhang (Abschnitt III. E.) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag verwiesen.

### 3. TÄTIGKEITSBERICHT

#### a) Anlageziele und -politik

Der Bedarf an Wohnungen in Deutschland kann seit Jahren nicht durch fertiggestellte Neubauten gedeckt werden. Bei leicht ansteigender Bevölkerungsentwicklung und dem Trend zu kleineren Haushalten sowie dem steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf, ist eine weiter ansteigende Nachfrage nach Wohnfläche zu erwarten. Dies kann insbesondere in Ballungszentren zu einer Verknappung an Wohnraum führen. Beliebte ist weiterhin das Wohnen in den Metropolen. Das höhere Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Bildung und Kultur ist ebenso Magnet wie eine flächendeckende medizinische Grundversorgung - sowohl für junge als auch für ältere Menschen.

Das größte Wertschöpfungspotential sieht die PROJECT Gruppe daher bei Investitionen in Immobilienentwicklungen in unterschiedlichen Metropolregionen. Der Fokus liegt dabei auf dem Grundstückserwerb, der Entwicklung, dem Bau oder der Sanierung und dem Verkauf von (Wohn)Immobilien. Durch die Konzentration auf die kurzen und attraktiven Phasen Neubau und Sanierung (Investitionszyklen von etwa drei bis fünf Jahren) können die Vorteile der Immobilie genutzt und gleichzeitig Stressfaktoren von Bestandsimmobilien wie Leerstände oder die schlechte Abschätzbarkeit späterer Verkaufspreise vermieden werden. Dadurch liegen die Renditeerwartungen deutlich über denen klassischer Immobilien oder Immobilienfonds.

Die Gesellschaft investiert im Sinne des §261 KAGB mittelbar über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilien als Sachwerte. Ziel der Anlagen der Gesellschaft ist es hierbei durch den Erwerb und die Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen an Gesellschaften, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind, Erträge aufgrund zufließender Erlöse zu erwirtschaften, um dadurch einen kontinuierlichen Wertzuwachs bei der Gesellschaft zu erreichen.

Die Investitionen erfolgen dadurch, dass sich die Gesellschaft an einer Beteiligungsgesellschaft beteiligt, die sich ihrerseits an Immobilienentwicklungsgesellschaften beteiligt. Die einzelnen Immobilienentwicklungsgesellschaften erwerben unbebaute beziehungsweise bebaute Grundstücke, planen die spezifischen Bauvorhaben und führen diese durch. Der Fokus der Objektgesellschaften liegt auf der Entwicklung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Um eine breite Streuung des Investitionskapitals zu ermöglichen, investiert die Fondsgesellschaft mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft zusammen mit anderen Fondsgesellschaften der PROJECT Gruppe in diverse Objektgesellschaften. Nach Rückfluss des investierten Kapitals aus den abgeschlossenen Immobilienentwicklungen wird dieses von der Beteiligungsgesellschaft in neue Immobilienentwicklungen durch die Beteiligung an Objektgesellschaften reinvestiert, um die Wertschöpfung des Investitionskapitals zu steigern sowie die Streuung des Investitionskapitals zu erhöhen. Nach Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft wird im Rahmen der Liquidation das gesamte verbliebene Investitionskapital an die Anleger ausbezahlt.

Mit der Konzentration auf die kurze Phase der Immobilienentwicklung werden übliche Herausforderungen von lang gehaltenen Bestandsimmobilien wie Nachvermietungsprobleme, Revitalisierungskosten oder schwer kalkulierbare Verkaufspreise vermieden. Zudem bietet diese Phase hohe Renditepotenziale im Bereich der Immobilienanlage.

Die Gesellschaft verfolgt bei den Investitionen im Wesentlichen folgende Anlageziele:

- Investitionen in mindestens 10 verschiedene Immobilienentwicklungen
- Investitionen in mindestens drei verschiedene Metropolregionen (Regionen mit einer Kernstadt als deren Mittelpunkt mit mehr als 200.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich im Umland und/oder weiterer Städte von insgesamt mehr als 500.000 Einwohnern)



- Keine Aufnahme von Fremdkapital
- Die Investitionen erfolgen mittelbar überwiegend in bebaute und unbebaute Grundstücke

Die Gesellschaft wird aufgrund der im Anhang (Abschnitt III. E.) beschriebenen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag voraussichtlich keine weiteren Investitionen mehr tätigen. Es wird angestrebt die vorhandenen Investitionen zum Wohle des Anlegerinteresses bestmöglich zu verwerten.

## **b) Risikomanagement**

Die Gesellschaft ist, um Chancen wahrnehmen zu können, im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit auch Risiken ausgesetzt. Die KVG besitzt aufbauend auf langjähriger Erfahrung ein Risikomanagementsystem zum bewussten und kalkulierten Umgang mit Risiken.

Die Umsetzung und Einhaltung eines angemessenen Risikomanagementsystems hat aufgrund der zentralen Bedeutung des Risikomanagements sehr hohe Priorität. Das Risikomanagement ist Bestandteil der betrieblichen Steuerungs- und Überwachungsprozesse. Oberstes Ziel ist die Sicherung der Existenz der AIF sowie der KVG. Mittel hierzu ist die Optimierung des Chancen-/Risiko-Profiles, welches von der Geschäftsstrategie der KVG bzw. der Anlagestrategie der AIFD sowie der Risikobereitschaft bestimmt wird. Dies trägt maßgeblich zur Erhöhung der Unternehmenswerte bei. Ziel des Risikomanagements ist ausdrücklich nicht die Vermeidung aller potenziellen Risiken, sondern ein bewusster und kontrollierter Umgang mit Risiken auf Basis einer möglichst umfassenden Kenntnis der Risikozusammenhänge.

Risikomanagement umfasst die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikoerkennung und zum Umgang mit Risiken, die zu einer Reduktion der Abweichungen von gesetzten Zielen führen und damit für Planungssicherheit sorgen, um eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts zu ermöglichen. Risikomanagement ist dabei nicht als abschließende Organisationseinheit zu verstehen, sondern ist von allen Verantwortungsbereichen zu betreiben. Die Anlage- und Risikostrategie stellen die Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung der Geschäftsorganisation sowie des Risikomanagements dar.

Das eingerichtete Risikomanagementsystem soll gewährleisten, dass die sich aus der Anlagestrategie ergebenden Risiken anhand systematisierter Risikomanagementprozesse jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden können. Durch die strukturierte Aufbauorganisation mit fachlich qualifiziertem Personal und adäquater IT-technischer Unterstützung soll eine qualitativ hochwertige Durchführung der Prozesse erreicht werden. Für die technische Ausgestaltung des Risikomanagementsystems gibt es keine speziellen aufsichtsrechtlichen Anforderungen. Grundsätzlich müssen gemäß KAMaRisk IT-Systeme (Hardware- und Software-Komponenten) und die zugehörigen IT-Prozesse die Integrität, die Verfügbarkeit, die Authentizität sowie die Vertraulichkeit der Daten sicherstellen. Im Jahr 2021 wurde das Risikomanagement der KVG sowie der von ihr verwalteten AIF aktualisiert. Zum Einsatz kommt jetzt das simulationsbasierte System PRiMa (PROJECT Risikomanagement).

Die wesentlichen Risiken aus der Anlagestrategie sind:

### **Assetrisiko**

Beim Assetrisiko handelt es sich u. a. um Baukosten- und Bauzeitrisiken im Rahmen der Immobilien-Projektentwicklung sowie um Vermarktungs- und Verkaufspreisrisiken, d. h. um eine potenziell negative Entwicklung der geplanten/prognostizierten Erlöse bei den Immobilieninvestments.

Das Baukostenrisiko beschreibt dabei das Risiko, dass die tatsächlichen Baukosten einer Immobilienentwicklung die ursprünglich kalkulierten Kosten übersteigen und somit die vorgesehene Objektrendite nicht erreicht wird.

Unter das Bauzeitrisiko fallen Verzögerungen bei der Fertigstellung eines Bauvorhabens. Die damit einhergehende Verschiebung der Cash-Flows nach hinten hat Einfluss auf die Objektrendite.

Das Verkaufs-/Vermarktungsrisiko auf Makro- und Mikroebene bezeichnet das Risiko, dass der Abverkauf zeitverzögert oder nur zu geringeren Veräußerungspreisen möglich ist. Ursächlich hierfür sind Veränderungen der Markt- und Standortbedingungen auf Makroebene (Risiko Metropolregion) oder Veränderungen der Standortbedingungen und sonstige (verkaufs-)wertbeeinflussende Faktoren auf Mikroebene (Standortrisiko). Als Konsequenz hieraus können renditebeeinflussende Faktoren wie sinkende Verkaufserlöse und Zeitverzögerungen im Abverkauf der Immobilien resultieren.

Ziel des Portfoliomanagements der KVG ist die Wertsteigerung des von Anlegern in der Gesellschaft angelegten Vermögens auf Basis der Geschäfts- und Risikostrategie unter Beachtung der regulatorischen Vorgaben zum Schutze und im Interesse der Anleger.

Durch den regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Portfoliomanagement und der unabhängigen Risikomanagementfunktion werden die Assetrisiken laufend überwacht und durch einschlägige Organisationsrichtlinien und Arbeitsanweisungen proaktiv gesteuert. Dabei spielt der Investitionsprozess eine wesentliche Rolle. Ein Investitionsvorhaben durchläuft demnach immer ein Due-Diligence-Verfahren, das alle den Wert beeinflussenden Faktoren beleuchtet und eine Risikoeinschätzung liefert. Die Auswahl der einzelnen Immobilienobjekte erfolgt somit auf Basis festgelegter Investitionskriterien im Hinblick auf stabile Renditeerwartung sowie planbaren und zügigen Verkauf. Dabei wird vor dem Hintergrund einer angemessenen Risikostreuung stets das Gesamtportfolio berücksichtigt. Unterstützt wird der Investitionsprozess durch eine laufende Risikoüberwachung des Beteiligungsbestandes. Das Limitsystem spielt hierbei eine zentrale Rolle, da es rechtzeitig Überschreitungen der festgelegten Risikobereitschaft und der definierten Anlagebeschränkungen, wie z. B. max. Investitionsquote je Region, signalisiert und damit ein frühzeitiges Einleiten von Steuerungsmaßnahmen ermöglicht.

### **Marktrisiko**

Das Marktrisiko bezeichnet die Möglichkeit nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen/-werten oder preis-/wertbeeinflussenden Parametern, welche sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Im Rahmen der Investitionsphase bestehen Marktrisiken im Zusammenhang mit den einzugehenden Investitionen auf dem Immobilienmarkt (Investitionsrisiko). Das bedeutet, dass aufgrund eines marktbedingten rückläufigen Immobilienentwicklungspotentials keine ausreichende Anzahl an Projekten zur Verfügung steht und somit das eingeworbene Kapital nicht oder nicht rechtzeitig investiert werden kann. Eine niedrige Investitionsquote kann zu einer geringeren Rendite führen. Durch die oftmals enge Zusammenarbeit mit der PROJECT Immobilien Gruppe und deren Marktkenntnis, wurde die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt laufend beobachtet. Dabei wurden auch potenzielle Märkte mitberücksichtigt.

### **Liquiditätsrisiko**



Das Liquiditätsrisiko beschreibt das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit, d.h. Zahlungsverpflichtungen können nicht mehr uneingeschränkt oder nicht mehr termingerecht erfüllt werden. Das Liquiditätsrisiko wird in Höhe und Zeitpunkt durch die Unsicherheit von Zahlungsströmen aufgrund unvorhergesehener Ereignisse beeinflusst. Grundsätzlich können alle Risiken Einfluss auf das Liquiditätsrisiko haben.

Das Liquiditätsmanagementsystem umfasst die Überwachung der Liquidität mit dem Ziel, dass die Begleichung der bestehenden und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit gewährleistet ist. Dabei ist neben sicheren auch für unsichere Zahlungsströme, z. B. aus Risiken (Risikokapitalbedarf), Liquidität vorzuhalten. Durch einen regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Liquiditätsmanagement und Risikomanagement, wird die Überwachung des Liquiditätsbestandes sichergestellt. Das Limitsystem spielt hierbei eine zentrale Rolle, da es rechtzeitig Überschreitungen der definierten Liquiditätsober- bzw. -untergrenzen, signalisiert und damit ein frühzeitiges Einleiten von Steuerungsmaßnahmen ermöglicht. Ergänzt wird diese Maßnahme durch regelmäßige Stresstests. Dabei werden die Auswirkungen von außergewöhnlichen Risikoszenarien auf die Liquiditätssituation untersucht. Im Zuge der Auswirkungen der Insolvenzen der Unternehmen der PROJECT Immobilien Gruppe ab August 2023 ist die Liquiditätslage der Gesellschaft gemäß Abschnitt 2.3 b) insbesondere von der Vertriebsgeschwindigkeit der zur Veräußerung vorgesehenen Grundstücke abhängig. Die Liquidität der Gesellschaft ist auf Basis der bestehenden Fortführungsprognose bis Ende 2024 gesichert. Die Entwicklung der Gesellschaft ist jedoch beeinträchtigt.

## **Ausfallrisiko**

Unter Ausfallrisiko wird das Risiko verstanden, dass ein Vertragspartner aufgrund seiner Geschäftsentwicklung bzw. seines teilweisen oder vollständigen Ausfalls (z. B. durch Insolvenz oder einer Bonitätsverschlechterung) temporär oder dauerhaft nicht in der Lage sein wird, seine Verpflichtungen zu erfüllen, sodass die Wertentwicklung des AIF beeinträchtigt wird und der Anteilswert sinken kann, sowie finanzielle Verluste oder Opportunitätskosten für den AIF entstehen können. Der wesentliche Vertragspartner für die PROJECT Investment Gruppe ist die PROJECT Immobilien Gruppe. In einem sich in 2023 erheblich verschlechterten wirtschaftlichen Umfeld für Projektentwickler haben die Gesellschaften der PROJECT Immobiliengruppe im August und September 2023 unerwartet Anträge auf Regelin solventz gestellt.

## **Operationelles Risiko**

Das operationelle Risiko ist definiert als Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit bzw. des Versagens von Menschen, internen Verfahren und Systemen oder aufgrund von Verstößen gegen Gesetze und interne Richtlinien (Compliancerisiken) und externer Risiken entstehen können. Dabei schließt das operationelle Risiko die Risiken, die sich aus strategischen Entscheidungen ergeben, sowie Reputationsrisiken aus.

Zur Identifikation und Steuerung operationeller Risiken, bedient sich die KVG eines internen Kontrollsystems (IKS), dass insbesondere die Funktionsfähigkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit von Geschäftsprozessen sicherstellt, und eines Compliance-Managementsystems sowie weiterer Managementkomponenten.

Die Risikobewertung hat die Aufgabe, das Gefährdungspotential einzelner Risiken anhand adäquater Methoden zu quantifizieren und aggregiert in einer Gesamtrisikoposition darzustellen.

Die Risikobewertung beinhaltet eine Beurteilung von Wahrscheinlichkeitsverteilungen bzw. realistischen Bandbreiten, wobei sämtliche Risiken nach der Nettomethode bewertet werden, d. h. es werden bereits vorhandene Maßnahmen zur Risiko-Steuerung berücksichtigt.

Die Berechnung erfolgt mittels stochastischer Simulationsrechnung, was eine saubere Risikoaggregation ermöglicht. Zur Ermittlung der maximalen Schadenshöhe werden Annahmen (in Abstimmung mit den jeweiligen Experten/Risikoverantwortlichen) getroffen, die im Rahmen der jährlichen Prüfung kritisch hinterfragt werden. Zur Ermittlung der Eintrittswahrscheinlichkeit bzw. Wahrscheinlichkeitsverteilungen werden größtenteils einzelne Risikofaktoren anhand eines Scoringverfahrens beurteilt. Diese in die Zukunft gewandte Expertensicht wird, wann immer möglich durch historische Daten ergänzt, so dass sich ein umfassendes Bild ergibt. Die den Einzelrisiken zugeordneten Risikofaktoren werden im Rahmen der jährlichen Risikoidentifikation kritisch hinterfragt. Die Einstufung in entsprechenden Scoringbögen wird durch die Risikoverantwortlichen als Experten ihres Fachbereichs nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Eine Überprüfung findet jeweils im Rahmen der jährlichen Selbstüberprüfung durch die Risikomanagementfunktion statt.

Zusammenfassend ergaben sich aus den zum Bilanzstichtag vorliegenden Erkenntnissen und erläuterten Gegebenheiten keine bestandsgefährdenden Beeinträchtigungen der Risikotragfähigkeit der Gesellschaft. Die aufgrund der Ereignisse nach dem Bilanzstichtag vorliegenden Erkenntnisse werden in den Risikoanalysen des Geschäftsjahres 2023 gewürdigt. Entsprechend der Ausführungen zum Liquiditätsrisiko ist die Liquiditätslage der Gesellschaft insbesondere von der Vertriebsgeschwindigkeit der zur Veräußerung vorgesehenen Grundstücke abhängig. Die Liquidität der Gesellschaft ist auf Basis der bestehenden Fortführungsprognose bis Ende 2024 gesichert. Die Entwicklung der Gesellschaft ist jedoch beeinträchtigt.

## **Ukraine-Konflikt**

Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine ist in Europa und vielleicht auch weltweit eine unsichere und instabile politische Lage entstanden. Auch ein Jahr nach Kriegsbeginn kann immer noch niemand abschätzen, wie der Konflikt sich weiterentwickeln wird und inwieweit auch Deutschland mittelbar oder schlimmstenfalls auch unmittelbar über die NATO in den Konflikt involviert werden wird. Deutlich ist, dass dieser Konflikt erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaftslage insbesondere die Energiepreise und -versorgung, Materialpreise sowie Inflation und Zinsniveau und somit auch auf die Nachfrage nach Immobilien hatte und auch weiterhin haben wird.

## **Maßnahmen zur Bewertung der Sensitivität des AIF-Portfolios**

Gemäß §29 Absatz 3 Nr. 2 und §30 Absatz 2 KAGB sowie gemäß KAMaRisk sind regelmäßig angemessene Stresstests für die wesentlichen Risiken durchzuführen.

Bei dem durchgeführten Stresstest werden vor allem die Auswirkungen wesentlicher Risiken auf die Liquidität untersucht. Die Stressparameter wurden im Rahmen der Überprüfung der Geschäfts- und Risikostrategie durch den Vorstand definiert und wurden auf Basis der wesentlichen Risiken entwickelt. Im Zuge der Umstellung auf PRisMa wurde die Definition der Stresstests ebenfalls angepasst. Um zusätzliche Unsicherheiten bei der Bestimmung der Szenarien zu vermeiden, werden die Stresstests als gravierende, jedoch realistische Verläufe innerhalb der stochastischen Simulationsrechnung definiert (hierbei wird über einen Zwölfmonatszeitraum die Liquidität ermittelt, die mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% nicht unterschritten wird).

Das Ergebnis des Stresstests hat gezeigt, dass auch bei außergewöhnlichen, aber plausibel möglichen Ereignissen die Liquidität ausreichen sollte, und die Zahlungsfähigkeit in den zwölf Folgemonaten gegeben wäre. Der Stresstest beruhte auf der Annahme, dass die angekauften Projekte wie ursprünglich geplant realisiert werden. Da sich jedoch die Marktbedingungen für die Projektentwicklungen negativ verändert haben, wurden daneben liquiditätsschonendere Alternativszenarien geprüft. Darüber hinaus sollten auf Ebene der PROJECT Investment Gruppe bis auf weiteres keine neuen Projekte angekauft werden. Zudem sollte eine fortlaufende Überwachung und Bewertung der Risikosituation erfolgen, bevor mit dem Bau der jeweiligen Projektentwicklungen begonnen wird. Aufgrund der im Anhang (Abschnitt III. E) dargestellten Ereignisse sind die vorgestellten Alternativen nicht mehr realisierbar. Die durch die Insolvenzen entstehenden Szenarien werden aktuell ermittelt.



Das Risikoprofil der Gesellschaft und die zu dessen Steuerung eingerichteten Risikomanagementsysteme beruhen auf der im Prospekt beschriebenen Anlagestrategie und stellen dar, wie sich das Gesamtrisiko in den jeweiligen Phasen der Fondslaufzeit zusammensetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Übergangszeiten eine klare Abgrenzung der Phasen kaum möglich ist.

## **Platzierungsphase**

Während der Platzierung des AIF stehen die Investitionsrisiken im Vordergrund. Die Auswahl und Höhe der Einzelinvestitionen stehen noch nicht abschließend fest. Es besteht daher das Risiko, dass das Kapital aufgrund von Immobilienmarktrisiken nicht in einem angemessenen Zeitraum renditebringend investiert werden kann. Neben den Investitionsrisiken bestehen noch operationelle Risiken.

## **Investitionsphase**

In der Investitionsphase investiert die Gesellschaft über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienentwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu gehören insbesondere Risiken, die sich bei der Umsetzung einer Immobilienentwicklung ergeben. Dies sind z. B. Baukosten- und Bauzeitenrisiken sowie Risiken aus der Veräußerung der entwickelten Wohneinheiten (Verkaufs- und Vermarktungsrisiken). Die Assetrisiken haben somit einen großen Anteil am Gesamtrisiko. Bei einer bezüglich des Rendite-Risiko-Verhältnisses optimalen Investitionsquote werden dabei die Investitionsrisiken reduziert, d. h. sie besitzen einen eher geringeren Anteil am Gesamtrisiko. Operationelle Risiken sind im Verhältnis zu den Asset- und Investitionsrisiken eher geringer.

## **Liquidierungsphase**

Zum Ende der Fondslaufzeit werden keine neuen Investitionen mehr getätigt. Im Mittelpunkt steht die Abwicklung des Fonds und damit die Rückzahlung des Kapitals an die Anleger. Der administrative Teil steht damit im Vordergrund des operativen Geschäfts. In dieser Phase haben die operationellen Risiken einen höheren Anteil am Gesamtrisiko.

Die maximal gewünschte Ausprägung der Risiken wird durch die risikostrategische Ausrichtung des AIF bestimmt, deren Ziel es ist ein optimales Rendite-Risiko-Verhältnis herzustellen.

Es werden jetzt die Risiken dargestellt, die im Rahmen der 1.000 durchgeführten Simulationsläufe den größten Einfluss auf hierbei aufgetretene negative Verläufe hatten, wobei zwischen renditegefährdenden und bestandsbedrohenden Simulationsverläufen unterschieden wird. Im Rahmen der Simulationen aufgetretene renditegefährdende Verläufe wurden insbesondere von Baukostenrisiken bei einzelnen Objekten, Investitionsrisiken, Kostenrisiken bei Reinvestitionen (Nachfolgeobjekte) und operationellen Risiken beeinflusst. Mit Ausnahme der operationellen Risiken haben sich diese Risiken auch als Ursache für bestandsgefährdende Verläufe gezeigt. Im Vorjahr wurden sowohl bei den rendite- als auch den bestandsgefährdenden Verläufen nur die Investitionsrisiken und die Kostenrisiken bei Reinvestitionen in Nachfolgeobjekte als wesentliche Faktoren identifiziert.

Die Durchführung der Simulationsläufe beruht auf dem Kenntnisstand zum 31.12.2022, der weder die unter Punkt 2.2 »Geschäftsverlauf« beschriebene Abwertung der mittelbar gehaltenen Objekte noch die im Anhang (Abschnitt III. E.) beschriebenen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag berücksichtigt. Für die Simulationsverläufe war noch eine Aufwertung in Höhe von 80.727,79 EUR enthalten.

Sobald die Ereignisse quantifizier- und qualifizierbar sind, werden die Auswirkungen der angepassten Planungen in der Risikoberichterstattung berücksichtigt.

## **c) Struktur des Portfolios**

Zum 31.12.2022 war der AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft PROJECT M 19 Beteiligungs GmbH & Co. KG, an der er zu 100 Prozent beteiligt ist, an insgesamt 17 Immobilienentwicklungen in den fünf deutschen Metropolregionen Berlin, Rheinland, Rhein-Main, Nürnberg und München beteiligt.

Die beiden nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Verteilung des investierten Kapitals auf die einzelnen Metropolregionen sowie über die einzelnen Projektphasen, in denen sich die Objekte befinden:



Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 befanden sich 15 Immobilienentwicklungen im Portfolio des Investmentvermögens. Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Investitionsportfolio um insgesamt zwei Immobilienentwicklungen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation selektiv ausgebaut. Bei diesen Immobilienvorhaben, welche mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften und die jeweilige Objektgesellschaft angekauft wurden, handelt es sich um zwei Objekte in den Metropolregionen Berlin und Nürnberg:

#### Deutenbacher Straße, Stein

Das Grundstück wurde im März 2022 mit einem bestehenden Bebauungsplan angekauft. Auf dem ca. 10.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück war die Errichtung von sechs Punkthäusern zur Wohnnutzung vorgesehen.

#### Brückenstraße 16, Berlin

Das 814 m<sup>2</sup> große Grundstück in Berlin-Mitte wurde im Juni 2022 angekauft. Geplant war hier die Errichtung eines mehrgeschossigen Bürogebäudes mit flexibler Flächenaufteilung. Zunächst sollte das Planungskonzept finalisiert und die Einreichung des Bauantrages vorbereitet werden.

Nachfolgend wird kurz der Stand zum Berichtsstichtag der weiteren bestehenden Beteiligungen vorgestellt:

Insgesamt waren sechs der 17 Projekte in der Planungsphase.

Im Geschäftsjahr 2022 waren drei Objekte in den Verkauf gestartet, wovon ein Objekt bereits in den Bau gestartet war. Insgesamt befanden sich zwei Objekte im Verkauf.

In der Bau- und Verkaufsphase befanden sich sieben von 17 Bauvorhaben. Im Berichtszeitraum wurde bei den Projekten Angerstraße und Ludwigshafener Straße sowie bei dem Gewerbepjekt Silbersteinstraße mit dem Bau begonnen. Bis auf die globalverkaufte Frankenallee und die im Berichtsjahr abverkaufte Maximilianstraße befanden sich die Objekte weiterhin planmäßig im Vertrieb.

Für die beiden B-Plan-Objekte An der Billwiese und Heerder Landstraße wurde ein Weiterverkauf ohne Entwicklung des Projektes angestrebt.

Nach dem Bilanzstichtag und bis zum Berichtserstellungsdatum mussten in Folge der Insolvenzen der PROJECT Immobilien Gruppe in Nürnberg auch mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft der Gesellschaft gehaltene Objektgesellschaften Insolvenzantrag stellen; hierzu wird auf den Anhang (Abschnitt III. E.) verwiesen.

Die Beteiligungen der PROJECT M 19 Beteiligungs GmbH & Co. KG haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

alle Werte in EUR

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2022	Einlagen 2022	Rückführungen 2022	Beteiligung 31.12.2022
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	98.000,00	10.000,00	0,00	108.000,00
PROJECT PW Wiesbadener Str. 63-65 Wiesbaden GmbH & Co. KG	234.000,00	0,00	0,00	234.000,00
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	201.000,00	165.000,00	0,00	366.000,00



Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2022	Einlagen 2022	Rückführungen 2022	Beteiligung 31.12.2022
PROJECT Gewerbebau 66 GmbH & Co. KG (Brückenstraße 16)	0,00	535.000,00	0,00	535.000,00
PROJECT PW Deutenbacher Str. Stein GmbH & Co. KG	0,00	604.000,00	0,00	604.000,00
PROJECT PW Eschollbrücken Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	324.000,00	255.000,00	-79.000,00	500.000,00
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	500.000,00	0,00	0,00	500.000,00
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	500.000,00	311.000,00	-311.000,00	500.000,00
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	71.000,00	0,00	0,00	71.000,00
PROJECT PG Hochstr. 46 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	200.000,00	0,00	210.000,00
PROJECT PW Ludwigshafener Str. 14-16 Düsseldorf GmbH & Co. KG	500.000,00	0,00	0,00	500.000,00
PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG	500.000,00	0,00	0,00	500.000,00
PROJECT PW Maximilianstr. 43 Nürnberg GmbH & Co. KG	424.000,00	212.000,00	-137.000,00	499.000,00
PROJECT PG Silbersteinstraße 16 Berlin GmbH & Co. KG	303.000,00	117.000,00	0,00	420.000,00
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	357.000,00	167.000,00	-273.000,00	251.000,00
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	432.000,00	251.000,00	0,00	683.000,00
PROJECT PW Wendenschloßstr. 142, 152 Berlin GmbH & Co. KG	650.000,00	670.000,00	0,00	1.320.000,00

**d) Abgeschlossene Immobilienprojekte**

Im Geschäftsjahr wurden von den mittelbaren Objektbeteiligungen keine Projekte abgeschlossen.

**e) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren****Finanzielle Leistungsindikatoren**

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 96,14 Prozent (Vorjahr: 90,13 Prozent) des frei verfügbaren Investitionskapitals erreichen. Der Anstieg ist stichtagsbezogen und hat zum Jahresende zur Unterschreitung der Liquiditätsreserve geführt. Der Wert des Investitionsvermögens ist nicht wie plangemäß vorgesehen angestiegen, sondern durch die Marktsituation und die damit verbundene Abwertung der überwiegenen Anzahl der mittelbar gehaltenen Objekte weniger stark angestiegen als die Einzahlungen der Anleger im Geschäftsjahr.

Da die Erträge aus den übergebenen Einheiten nicht die Aufwendungen in den Objektgesellschaften überstiegen haben, konnten im Geschäftsjahr keine entnehmfähigen Gewinne aus den Beteiligungsgesellschaften verbucht werden. Dadurch ist das realisierte Ergebnis nahezu ausschließlich mit den Aufwendungen belastet und negativ. Durch die bereits beschriebene Marktentwicklung und der damit verbundenen Bewertung der Beteiligungsgesellschaften bzw. der Objektbeteiligungen, hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg des negativen unrealisierten Ergebnisses aus der Neubewertung ergeben. Aufgrund der im Anhang (Abschnitt III. E.) beschriebenen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag werden für die kommenden Geschäftsjahre deutlich negative Jahresergebnisse erwartet.

**Mitarbeiter**

Für die Entwicklung und die Zukunftsfähigkeit des Investitionsportfolios der Gesellschaft sind die Mitarbeiter der KVG der entscheidende Erfolgsfaktor. Das Leistungsvermögen und die Einsatzfähigkeit der Mitarbeiter werden entsprechend ihrer Aufgaben und Potenziale im Rahmen einer innovativen und bedarfsorientierten Personalentwicklung bestmöglich gefördert. Als Dienstleistungsunternehmen stehen der Dienstleistungsgedanke und die Verantwortung gegenüber dem Vermögen des Anlegers im Vordergrund. Diese Einstellung wird von den Mitarbeitern der PROJECT Investment AG konsequent umgesetzt. Ein hohes Maß an Engagement und Leistungswillen wird ebenfalls gefordert.

**Kundenzufriedenheit**

Die KVG ist gemäß §28 Absatz 2 KAGB verpflichtet, geeignete Verfahren und Vorkehrungen zu implementieren und zu treffen, die gewährleisten, dass ein ordnungsgemäßer Umgang mit Anlegerbeschwerden erfolgt und dass die Anleger der von ihr verwalteten alternativen Investmentvermögen ihre Rechte uneingeschränkt wahrnehmen können.

Aus dem Beschwerdemanagement Bericht der Gesellschaft für das Jahr 2022 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,00 Prozent (Vorjahr: 0,05 Prozent) bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,00 Prozent (Vorjahr: 0,08 Prozent) beläuft. Mit den unerwarteten Anträgen auf Regellinsolvenz der Gesellschaften der PROJECT Immobilien Gruppe ab August 2023 ist aber gleichzeitig das Geschäftsmodell der PROJECT Investment Gruppe nachhaltig beeinträchtigt worden.



**f) Wertentwicklung der Gesellschaft**

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft ist von 5.736.461,41 EUR um 2.070.407,10 EUR auf 7.806.868,51 EUR gestiegen.

Dies ist auf die Einzahlungen bzw. eingeforderten Einlagen der Anleger in Höhe von 2.566.072,45 EUR (saldiert mit den Auszahlungen an ausgeschiedene Anleger), auf das realisierte Ergebnis in Höhe von -177.295,77 EUR und das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von -318.369,58 EUR zurückzuführen.

Die im Anhang (Abschnitt III. E.) dargestellten Ereignisse nach dem Abschlussstichtag haben in der Wertentwicklung bis zum 31.12.2022 noch keine Berücksichtigung gefunden. Hierzu wird ausdrücklich auf den Anhang (Abschnitt III. E.) Ereignisse nach dem Abschlussstichtag verwiesen.

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft steigt seit der Auflegung des AIF kontinuierlich an. Das Konzept der Einlagerbringung mit laufenden Teilzahlungen der Anleger würde zu einem stetigen Anstieg der Investitionen in die Beteiligungsgesellschaft und damit mittelbar in die Projektentwicklungen führen. Dadurch wäre zu erwarten, dass das Investmentvermögen der Gesellschaft in den folgenden Geschäftsjahren nach den bereits im Geschäftsjahr erfolgten risikobewussten Abwertungen weiter ansteigen würde. Aber mit den im Anhang (Abschnitt III. E.) beschriebenen Ereignissen nach dem Abschlussstichtag wurden die Teilzahlungen der Anleger bis auf weiteres ausgesetzt und es wird auch davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Einzahlungen in die Objektgesellschaften mehr erfolgen werden. Damit und mit den im Anhang (Abschnitt III. E.) beschriebenen Ereignissen nach dem Abschlussstichtag ist mit weiteren Abwertungen des Investmentvermögens zu rechnen. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Gleichwohl wird die Gesellschaft die zur Auflage des AIF rechnerisch prognostizierte Rendite nicht erreichen. Aufgrund der im Anhang (Abschnitt III. E.) beschriebenen Ereignissen nach dem Abschlussstichtag werden die Anleger Wertverluste realisieren müssen.

**4. SONSTIGE AUFSICHTSRECHTLICHE ANGABEN**

**a) Wesentliche Veränderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen**

Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine Anpassungen.

**b) Anzahl der Anteile**

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 30.327.154,00 EUR mit 1.206 Zeichnungen sowie der Hafteinlage der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.010,00 EUR. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 70 EUR und müssen ganzzahlig sein. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Bamberg, den 6. Dezember 2023

**PROJECT Fonds Reale Werte GmbH**

*Ralf Cont, Geschäftsführer*

*Dr. Alexander Hanisch, Geschäftsführer*

**V Erklärung nach §§ 158,135 KAGB i. V. m. §§ 264 Absatz 2 Satz 3,289 Absatz 1 Satz 5 HGB für das Geschäftsjahr 2022**

**VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Bamberg, den 6. Dezember 2023

**PROJECT Fonds Reale Werte GmbH**

*Ralf Cont, Geschäftsführer*

*Dr. Alexander Hanisch, Geschäftsführer*

**VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg

---

**Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts****Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. §322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

**Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. §317HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

**Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht - ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen,

- ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

**Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

**Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**



Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter-falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31.12.2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) »Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information« (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.



## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) »Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information« (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, 19. Dezember 2023

**SKN GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Gez. Olaf Oestreich, Wirtschaftsprüfer*

*Gez. Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer*

Datum der Feststellung: 15.01.2024