Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG Bamberg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	16.07.2018

PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Bamberg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Gliederung

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2017

II Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2017

III Anhang zum 31. Dezember 2017

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

V Bilanzeid

VI Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2017

A. AKTIVA

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
1. Beteiligungen		93.196.582,08	99,80	98.856.094,86	99,87
2. Barmittel und Barmitteläquivalente					
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		189.194,28	0,20	130.497,45	0,13
		93.385.776,36	100,00	98.986.592,31	100,00

B. Passiva

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
1. Rückstellungen		49.640,50	0,05	46.290,50	0,05
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		81.554,90	0,09	164.503,79	0,17
3. Sonstige Verbindlichkeiten					
a) Gegenüber Gesellschaftern		35.458,67	0,04	39.346,36	0,04
4. Eigenkapital					
a) Kapitalanteile Kommanditisten	97.432.005,17		104,33	101.679.821,76	102,71

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
b) Nicht realisierte Verluste aus Neubewertung	-4.212.882,88		-4,51	-2.943.370,10	-2,97
		93.219.122,29	99,82	98.736.451,66	99,74
		93.385.776,36	100,00	98.986.592,31	100,00

II Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2017

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	1.427,29	2.714,50
Summe der Erträge	1.427,29	2.714,50
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	978.691,64	1.724.502,00
b) Verwahrstellenvergütung	46.410,00	46.410,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	19.941,67	19.708,25
d) Sonstige Aufwendungen	362.309,38	8.181.712,50
Summe der Aufwendungen	1.407.352,69	9.972.332,75
3. Ordentlicher Nettoertrag	-1.405.925,40	-9.969.618,25
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.405.925,40	-9.969.618,25
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-1.269.512,78	-1.231.693,40
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-1.269.512,78	-1.231.693,40
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.675.438,18	-11.201.311,65

III Anhang zum 31. Dezember 2017

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 11343 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 Wohnen 14 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)
- Europagesellschaft
- 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 Absatz 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 Beteiligungs- bzw. Europagesellschaft 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 der 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 der Cash Flows der Projekte in Abhängigkeit vom Bautenstand zu berücksichtigen.

Einzelne Positionen wurden wie folgt bewertet:

1. Beteiligungen

Die Beteiligungen werden mit dem sich aus der Vermögensaufstellung nach § 271 Absatz 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. 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.

4. 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 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr und betreffen mit 81.554,90 EUR verbundene Unternehmen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr und betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 35.458,67 EUR.

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 119.189.744,33 EUR ist voll eingezahlt; dem stehen kumulierte Entnahmen in Höhe von 5.687.529,18 EUR gegenüber.

Das Kommanditkapital beinhaltet neben den Hafteinlagen 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 978.691,64 EUR laufende Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Treuhandschaft	70.919,72 EUR
Rechts- und Beratungskosten	6.672,73 EUR
Buchführungskosten	14.280,00 EUR
Geschäftsführung	11.900,00 EUR
Haftungsvergütung	5.950,00 EUR
Laufender Provisionsanspruch	231.426,22 EUR
Sonstige Aufwendungen	21.160,71 EUR
Summe	362.309,38 EUR

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

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens	93.219.122,29	98.736.451,66	53.763.160,29

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

C. VERWENDUNGS– UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.405.925,40 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	1.405.925,40 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR
Entwicklungsrechnung	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	98.736.451,66 EUR
1. Zwischenentnahmen	-2.821.652,98 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-20.238,21 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.405.925,40 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.269.512,78 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	93.219.122,29 EUR

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaft

Die PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über zwei Beteiligungsgesellschaften in Immobilienentwicklungen im In- und Ausland. Die Beteiligungsgesellschaften sind:

1. PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG

   mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 17. Dezember 2012 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 97.410.000,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 93.196.582,08 EUR.

2. PROJECT W 14 Europa GmbH

   mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

   Die Gesellschaft hält mittelbar über die PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG seit der Gründung am 22. Januar 2016 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 12.262.500,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 11.117.252,55 EUR.

Gesamtkostenquote

Für das Geschäftsjahr 2017 beträgt die Gesamtkostenquote 1,47 Prozent (Vorjahr: 1,38 Prozent).

Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den laufenden Kosten 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 Fondsvermögen des laufenden Geschäftsjahres und des Vorjahres.

Die Kostenquote bezogen auf die Initialkosten beträgt 0,00 Prozent (Vorjahr: 11,70 Prozent).

Pauschalgebühren und Rückvergütungen

Die Gesellschaft hat folgende Pauschalgebühren vereinbart:

- Vergütung für die Führung des Rechnungswesens, welche an die PROJECT Investment AG mit einem monatlichen Betrag in Höhe von 1.000,00 EUR zzgl. Umsatzsteuer abgegolten wird

- jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 5.000,00 EUR zzgl. Umsatzsteuer

- jährliche Vergütung der laufenden Geschäftsführung in Höhe von 10.000,00 EUR zuzüglich Umsatzsteuer

Der PROJECT Investment AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Gesellschaftsvermögen an die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen oder Aufwendungserstattungen zu.

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

Anzahl umlaufender Anteile

Die Gesellschaft hat zum Stichtag ein Zeichnungsvolumen von 119.189.744,33 EUR mit 3.711 Zeichnungen und der Einlage der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seinem gezeichneten Kommanditkapital zuzüglich des Ausgabeaufschlages. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.000,00 EUR. Höhere Beteiligungen sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mit einer anfänglichen Einmalzahlung. 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 am maßgeblichen Kapital 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 maßgeblichen Kapitalanteil gesetzt. Der maßgebliche Kapitalanteil ist das eingezahlte Kapital unter Berücksichtigung von Entnahmen und Ergebnisvorträgen. Bei Ansatz dieses Wertes, der auch für die Gewinnverteilung maßgeblich ist, ergibt sich ein Faktor von 0,94.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Vorgehensweise, ergibt sich folgende Dreijahresübersicht bezüglich der Wertentwicklung pro Anteil:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Wertentwicklung pro Anteil	0,94	0,96	0,97

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.

Angaben zu mittelbaren Immobilien (Immobilienübersicht)

Die PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	Nürnberg	An der Billwiese 22-24	Oberursel
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albert-Einstein-Ring 22	Kleinmachnow
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ahornallee 21	Berlin
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bargteheider Straße 138	Hamburg
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bayreuther Straße 20	Nürnberg
PROJECT Gewerbebau 53 GmbH & Co. KG (Babelsberger Straße)	Nürnberg	Babelsberger Straße	Potsdam
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Berner Straße 9	Berlin
PROJECT Wohnbau 98 GmbH & Co. KG (BilkerAllee 233)	Nürnberg	Bilker Allee 233	Düsseldorf
PROJECT PW Brodersenstr. 26 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Brodersenstraße 26	München
PROJECT Wohnbau 69 GmbH & Co. KG (Dachauer Straße)	Nürnberg	Dachauer Straße	Erding
PROJECT Wohnbau 85 GmbH & Co. KG (Dankwardweg)	Nürnberg	Dankwardweg	Wiesbaden
PROJECT Wohnbau 81 GmbH & Co. KG (Düsseldorfer Straße)	Nürnberg	Düsseldorfer Straße	Neuss
PROJECT PW Düsseldorfer STr. 232 Neuss GmbH & Co. KG	Nürnberg	Düsseldorfer Straße 232	Neuss
PROJECT Wohnbau 65 GmbH & Co. KG (Eschollbrücker Straße 12)	Nürnberg	Eschollbrücker Straße 12	Darmstadt
PROJECT PW Einbecker. Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Einbecker Straße 74	Berlin
PROJECT PW Eisenacher Str. 41 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eisenacher Straße 41	Berlin
PROJECT Wohnbau 87 GmbH & Co. KG (Eitelstraße 9-10)	Nürnberg	Eitelstraße 9-10	Berlin
PROJECT PW Flurstr. 217a/219 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Flurstraße 217a/219	Hamburg
PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Friedrich-EbertStraße 4	Hamburg
PROJECT PW Fuchstanzstr. 30 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Fuchstanzstraße 30	Frankfurt am Main
PROJECT PW Fürther Str. 188 Nürnberg GmbH Co. KG	Nürnberg	Fürther Straße 188	Nürnberg
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Goosacker 1, 3	Hamburg
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hanauer Landstraße 57	Frankfurt am Main
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hugo-Cassirer Straße/ An der Havelspitze	Berlin
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hansaallee 242	Düsseldorf
PROJECT PW Hönower Straße 4-7 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hönower Straße 5-7	Berlin
PROJECT PW Kalbacher Hauptstr. 37 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Kalbacher Hauptstraße 37	Frankfurt am Main
PROJECT PW Marienfelder Allee 27-29 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Marienfelder Allee 27-29	Berlin

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Mühlenberg	Potsdam
PROJECT Wohnbau 97 GmbH & Co. KG (Mainburger Straße)	Nürnberg	Mainburger Straße	Freising
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mertensstraße 13	Berlin
PROJECT Wohnbau 90 GmbH & Co. KG (Mahlsdorfer Straße 7-8)	Nürnberg	Mahlsdorfer Straße 7-8	Berlin
PROJECT PW Münchner Str 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	Nürnberg	Münchner Straße 227	Karlsfeld
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Niederräder Landstraße 78	Frankfurt am Main
PROJECT Gewerbebau 52 GmbH & Co. KG (Oderstraße)	Nürnberg	Oderstraße	Teltow
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Orffstraße 21 a/21 b	Nürnberg
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Pappelallee 14-17	Potsdam
PROJECT PW Provinzstr. 67/68 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Provinzstraße 67/68	Berlin
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rudower Chaussee 34	Berlin
PROJECT PG Reinhardtstr. 49 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Reinhardtstraße 49	Berlin
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rheinstraße 11	Teltow
PROJECT PW Rungestr. 21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rungestraße 21	Berlin
PROJECT PW Rothenburger Str. 465 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rothenburger Straße 465	Nürnberg
PROJECT Wohnbau 82 GmbH & Co. KG (Rosenthaler Weg 50)	Nürnberg	Rosenthaler Weg 50	Berlin
PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Sellhopsweg 3-11	Hamburg
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Semmelweisstraße 41-47	Berlin
PROJECT PW Schorlachstr. 1 Erlangen GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schorlachstraße 1	Erlangen
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße)	Nürnberg	Sigwolfstraße	Erding
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schönwalder Straße 61	Berlin
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Thomas-Mann-Straße 33	Hamburg
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Trettachzeile 15	Berlin
PROJECT PW Varziner. Str. 16/17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Varziner Straße 16/17	Berlin
PROJECT PW Wilhelmshavener Str. 10 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wilhelmshavener Straße 10	Nürnberg
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wolfgang-Zimmerer-Straße 1	Neufahrn

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	Nürnberg	3.582	47,71 %	2017
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	4.932	37,83 %	2016
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	3.817	27,06 %	2017

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	2.488	33,45 %	2015
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	7.634	25,05 %	2016
PROJECT Gewerbebau 53 GmbH & Co. KG (Babelsberger Straße)	Nürnberg	140	7,14 %	2017
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	8.368	30,47 %	2015
PROJECT Wohnbau 98 GmbH & Co. KG (BilkerAllee 233)	Nürnberg	70	14,29 %	2017
PROJECT PW Brodersenstr. 26 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	3.695	42,46 %	2015
PROJECT Wohnbau 69 GmbH & Co. KG (Dachauer Straße)	Nürnberg	15.765	26,12 %	2016
PROJECT Wohnbau 85 GmbH & Co. KG (Dankwardweg)	Nürnberg	110	9,09 %	2017
PROJECT Wohnbau 81 GmbH & Co. KG (Düsseldorfer Straße)	Nürnberg	942	47,35 %	2017
PROJECT PW Düsseldorfer STr. 232 Neuss GmbH & Co. KG	Nürnberg	4.204	45,03 %	2016
PROJECT Wohnbau 65 GmbH & Co. KG (Eschollbrücker Straße 12)	Nürnberg	1.889	34,67 %	2016
PROJECT PW Einbecker. Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	8.147	26,62 %	2015
PROJECT PW Eisenacher Str. 41 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	4.798	28,16 %	2015
PROJECT Wohnbau 87 GmbH & Co. KG (Eitelstraße 9-10)	Nürnberg	2.311	17,31 %	2017
PROJECT PW Flurstr. 217a/219 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	2.979	35,62 %	2016
PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	1.725	30,67 %	2014
PROJECT PW Fuchstanzstr. 30 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	577	17,26 %	2014
PROJECT PW Fürther Str. 188 Nürnberg GmbH Co. KG	Nürnberg	11.522	38,49 %	2015
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	5.558	32,84 %	2016
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	3.450	38,84 %	2016
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	6.859	38,55 %	2014
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	11.533	24,19 %	2016
PROJECT PW Hönower Straße 4-7 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	2.839	36,03 %	2017
PROJECT PW Kalbacher Hauptstr. 37 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	368	92,66 %	2014
PROJECT PW Marienfelder Allee 27-29 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	1.048	39,43 %	2015
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	1.691	37,37 %	2016
PROJECT Wohnbau 97 GmbH & Co. KG (Mainburger Straße)	Nürnberg	150	6,67 %	2017
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	5.232	24,73 %	2014
PROJECT Wohnbau 90 GmbH & Co. KG (Mahlsdorfer Straße 7-8)	Nürnberg	100	10,00 %	2017
PROJECT PW Münchner Str 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	Nürnberg	5.582	33,48 %	2017

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	5.950	22,13 %	2017
PROJECT Gewerbebau 52 GmbH & Co. KG (Oderstraße)	Nürnberg	3.199	54,05 %	2017
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	5.574	42,34 %	2016
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	7.755	24,89 %	2017
PROJECT PW Provinzstr. 67/68 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	5.661	33,02 %	2016
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	2.311	31,93 %	2017
PROJECT PG Reinhardtstr. 49 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	4.058	57,15 %	2015
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	3.214	61,01 %	2016
PROJECT PW Rungestr. 21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	120	2,25 %	2014
PROJECT PW Rothenburger Str. 465 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	1.857	31,99 %	2014
PROJECT Wohnbau 82 GmbH & Co. KG (Rosenthaler Weg 50)	Nürnberg	5.708	21,62 %	2017
PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	8.591	31,92 %	2014
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	7.264	35,26 %	2015
PROJECT PW Schorlachstr. 1 Erlangen GmbH & Co. KG	Nürnberg	2.485	32,92 %	2015
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße)	Nürnberg	14.268	20,54 %	2016
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	2.307	53,97 %	2016
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	4.285	23,10 %	2015
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	4.353	37,74 %	2016
PROJECT PW Varziner. Str. 16/17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	5.280	25,47 %	2016
PROJECT PW Wilhelmshavener Str. 10 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	8.952	12,98 %	2014
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	Nürnberg	1.764	36,85 %	2017

[1] rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
An der Billwiese 22-24, Oberursel	6.458	WI*	2017	6.458	465
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	1.765	GI*	2016	565	44
Ahornallee 21, Berlin	1.546	WI*	2017	3.000	430
Bargteheider Straße 138, Hamburg	1.183	WI*	2015	900	106
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	4.414	WI*	2016	5.900	656
Babelsberger Straße, Potsdam	4.754	GI*	2017	3.500	270
Berner Straße 9, Berlin	9.568	WI*	2015	3.500	503
Bilker Allee 233, Düsseldorf	534	WI*/GI*	2017	2.350	181
Brodersenstraße 26, München	1.721	WI*	2015	2.775	255
Dachauer Straße, Erding	18.684	WI*	2016	12.000	1.135

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Dankwardweg, Wiesbaden	6.817	WI*	2017	3.050	220
Düsseldorfer Straße, Neuss	3.331	WI*	2017	3.072	237
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	3.244	WI*	2016	3.603	277
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	3.087	WI*	2016	4.500	592
Einbecker Straße 74, Berlin	7.727	WI*	2015	3.100	323
Eisenacher Straße 41, Berlin	594	WI*/GI*	2015	2.310	281
Eitelstraße 9-10, Berlin	6.349	WI*	2017	8.750	1.255
Flurstraße 217a /219, Hamburg	1.571	WI*	2016	1.800	215
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	2.621	WI*	2014	2.837	334
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	1.397	WI*/GI*	2014	720	102
Fürther Straße 188, Nürnberg	7.370	WI*/GI*	2015	4.703	519
Goosacker 1, 3, Hamburg	2.165	WI*	2016	3.700	486
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	817	WI*/GI*	2016	2.620	242
Hugo-CassirerStraße/ An der Havelspitze, Berlin	2.635	WI*	2014	2.100	218
Hansaallee 242, Düsseldorf	6.027	WI*/GI*	2016	8.500	960
Hönower Straße 5-7, Berlin	2.056	WI*	2017	2.000	144
Kalbacher Hauptstraße 37, Frankfurt am Main	1.790	WI*/GI*	2014	889	65
Marienfelder Allee 27-29, Berlin	2.478	WI*	2015	1.125	157
Am Mühlenberg, Potsdam	5.700	GI*	2016	570	50
Mainburger Straße, Freising	8.820	WI*	2017	13.000	611
Mertensstraße 13, Berlin	7.477	WI*	2015	1.370	159
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	2.753	WI*/GI*	2017	4.200	509
Münchner Straße 227, Karlsfeld	1.261	WI*/GI*	2017	4.600	216
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	2.035	WI*	2017	5.000	360
Oderstraße, Teltow	12.315	GI*	2017	1.970	153
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg	1.809	WI*	2016	3.550	246
Pappelallee 14-17, Potsdam	4.500	WI*	2017	6.000	748
Provinzstraße 67/68, Berlin	4.685	WI*	2016	3.050	437
Rudower Chaussee 34, Berlin	2.299	WI*/GI*	2017	1.400	102
Reinhardtstraße 49, Berlin	398	GI*	2015	2.500	352
Rheinstraße 11, Teltow	5.043	GI*	2016	757	59
Rungestraße 21, Berlin	3.905	WI*	2012	7.500	896
Rothenburger Straße 465, Nürnberg	3.566	WI*	2014	1.067	85
Rosenthaler Weg 50, Berlin	2.684	WI*	2017	4.200	602
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	7.853	WI*	2014	4.850	524
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	10.105	WI*	2015	2.398	258
Schorlachstraße 1, Erlangen	2.230	WI*	2015	1.185	56
Sigwolfstraße, Erding	9.805	WI*	2016	11.230	1.062
Schönwalder Straße 61, Berlin	1.291	WI*	2016	1.040	152
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	2.747	WI*	2015	2.000	241
Trettachzeile 15, Berlin	13.619	WI*	2016	2.891	376
Varziner Straße 16/17, Berlin	1.745	WI*	2016	3.500	260
Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg	12.730	WI*/GI*	2012	5.099	231
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn	2.124	WI*	2017	2.500	251

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn
An der Billwiese 22-24, Oberursel	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.592	2019
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	Neubau	im Bau und Verkauf	4.868	2018
Ahornallee 21, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.333	2018
Bargteheider Straße 138, Hamburg	Neubau	im Bau und Verkauf	1.301	08/2016

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.500	2019
Babelsberger Straße, Potsdam	Neubau	Eingekauft und in Planung	12.064	2020
Berner Straße 9, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	5.419	02/2017
Bilker Allee 233, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.270	2020
Brodersenstraße 26, München	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.523	2018
Dachauer Straße, Erding	Neubau	Eingekauft und in Planung	9.401	2019
Dankwardweg, Wiesbaden	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.501	2020
Düsseldorfer Straße, Neuss	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.804	2019
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.648	2018
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.608	2018
Einbecker Straße 74, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	8.375	09/2016
Eisenacher Straße 41, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	1.865	09/2016
Eitelstraße 9-10, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	9.108	2018
Flurstraße 217a /219, Hamburg	Neubau	im Verkauf	1.365	08/2017
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	Neubau	im Bau und Verkauf	3.034	08/2016
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	Neubau	im Bau und Verkauf	1.094	07/2015
Fürther Straße 188, Nürnberg	Neubau	im Verkauf	13.686	09/2017
Goosacker 1, 3, Hamburg	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.702	2018
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	Neubau	im Verkauf	1.488	12/2017
Hugo-CassirerStraße/ An der Havelspitze, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	5.844	03/2016
Hansaallee 242, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	8.685	2018
Hönower Straße 5-7, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.093	2018
Kalbacher Hauptstraße 37, Frankfurt am Main	Neubau	im Bau und Verkauf	1.481	03/2015
Marienfelder Allee 27-29, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	2.627	01/2016
Am Mühlenberg, Potsdam	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.550	2018
Mainburger Straße, Freising	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.495	2018
Mertensstraße 13, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	5.360	02/2016
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.124	2018
Münchner Straße 227, Karlsfeld	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.773	2018
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.360	2018
Oderstraße, Teltow	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.743	2019
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.431	2018
Pappelallee 14-17, Potsdam	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.982	2018
Provinzstraße 67/68, Berlin	Neubau	im Verkauf	5.567	10/2017
Rudower Chaussee 34, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.083	2018
Reinhardtstraße 49, Berlin	Neubau	im Verkauf	2.094	12/2017
Rheinstraße 11, Teltow	Neubau	im Bau und Verkauf	8.874	2018
Rungestraße 21, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	11.196	11/2013
Rothenburger Straße 465, Nürnberg	Neubau	im Bau und Verkauf	2.406	05/2015
Rosenthaler Weg 50, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.058	2018
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	Neubau	im Bau und Verkauf	4.004	11/2016
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	6.560	12/2016
Schorlachstraße 1, Erlangen	Neubau	im Bau und Verkauf	1.535	04/2016
Sigwolfstraße, Erding	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.601	2019
Schönwalder Straße 61, Berlin	Neubau	im Verkauf	1.992	08/2017
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	Neubau	im Bau und Verkauf	2.890	04/2016
Trettachzeile 15, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.061	2019
Varziner Straße 16/17, Berlin	Neubau	im Verkauf	3.231	11/2017
Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg	Neubau	im Bau und Verkauf	11.479	12/2014
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.939	2018

Lage	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
An der Billwiese 22-24, Oberursel	2019	35.704	-	-
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	04/2017	17.339	-	18 %

Lage	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Ahornallee 21, Berlin	2018	12.070	-	-
Bargteheider Straße 138, Hamburg	04/2017	6.251	38 %	14 %
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	2019	34.618	-	-
Babelsberger Straße, Potsdam	2019	52.247	-	-
Berner Straße 9, Berlin	05/2017	33.087	57 %	10 %
Bilker Allee 233, Düsseldorf	2020	13.403	-	-
Brodersenstraße 26, München	2018	11.372	-	-
Dachauer Straße, Erding	2019	63.827	-	-
Dankwardweg, Wiesbaden	03/2021	26.256	-	-
Düsseldorfer Straße, Neuss	2019	21.091	-	-
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	2019	26.025	-	-
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	2019	25.257	-	-
Einbecker Straße 74, Berlin	01/2017	38.969	40 %	10 %
Eisenacher Straße 41, Berlin	12/2016	11.382	92 %	15 %
Eitelstraße 9-10, Berlin	2019	47.028	-	-
Flurstraße 217a /219, Hamburg	2018	8.349	19 %	-
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	12/2016	15.043	98 %	50 %
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	04/2016	5.523	100 %	99 %
Fürther Straße 188, Nürnberg	2018	68.915	7 %	-
Goosacker 1, 3, Hamburg	2018	25.747	-	-
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	2018	10.644	2 %	-
Hugo-CassirerStraße/ An der Havelspitze, Berlin	11/2016	25.472	86 %	15 %
Hansaallee 242, Düsseldorf	2019	47.571	-	-
Hönower Straße 5-7, Berlin	2019	15.168	-	-
Kalbacher Hauptstraße 37, Frankfurt am Main	10/2015	6.482	100 %	100 %
Marienfelder Allee 27-29, Berlin	06/2016	11.452	85 %	83 %
Am Mühlenberg, Potsdam	2018	14.806	-	-
Mainburger Straße, Freising	2019	31.857	-	-
Mertensstraße 13, Berlin	01/2017	20.037	56 %	35 %
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	2019	24.542	-	-
Münchner Straße 227, Karlsfeld	2018	18.693	-	-
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	2018	16.092	-	-
Oderstraße, Teltow	2018	22.569	-	-
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg	2018	22.040	-	-
Pappelallee 14-17, Potsdam	2018	32.732	-	-
Provinzstraße 67/68, Berlin	2018	25.475	13 %	-
Rudower Chaussee 34, Berlin	2019	22.576	-	-
Reinhardtstraße 49, Berlin	2018	15.545	-	-
Rheinstraße 11, Teltow	12/2017	27.653	-	1 %
Rungestraße 21, Berlin	05/2014	58.590	84 %	99 %
Rothenburger Straße 465, Nürnberg	02/2016	10.616	84 %	99 %
Rosenthaler Weg 50, Berlin	2018	21.165	-	-
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	05/2017	22.280	80 %	27 %
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	10/2017	28.296	14 %	2 %
Schorlachstraße 1, Erlangen	03/2017	7.514	54 %	36 %
Sigwolfstraße, Erding	2019	50.897	-	-
Schönwalder Straße 61, Berlin	2018	9.750	0 %	-
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	10/2016	14.285	75 %	38 %
Trettachzeile 15, Berlin	2019	32.376	-	-
Varziner Straße 16/17, Berlin	2018	18.182	2 %	-
Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg	10/2015	55.033	69 %	97 %
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn	2018	12.534	-	-

	Verkehrswert Grundstück	anteiliger Verkehrswert	anteiliger Verkehrswert nach DCF	Projektfertigstellung

Lage	(in TEUR)	(in TEUR)	(in TEUR)	
An der Billwiese 22-24, Oberursel	7.720	1.484		2022
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	n/a da DCF-Bewertung		1.875	2019
Ahornallee 21, Berlin	3.150	893		2020
Bargteheider Straße 138, Hamburg	n/a da DCF-Bewertung		767	2019
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	7.740	1.693		2022
Babelsberger Straße, Potsdam	3.500	-5**		2022
Berner Straße 9, Berlin	n/a da DCF-Bewertung		2.848	2019
Bilker Allee 233, Düsseldorf	2.700	-24**		2022
Brodersenstraße 26, München	4.230	1.970		2020
Dachauer Straße, Erding	12.550	3.856		2023
Dankwardweg, Wiesbaden	6.407	-20**		2023
Düsseldorfer Straße, Neuss	3.300	316		2021
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	2.643	1.759		2021
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	5.150	639		2021
Einbecker Straße 74, Berlin	n/a da DCF-Bewertung		2.563	2020
Eisenacher Straße 41, Berlin	n/a da DCF-Bewertung		1.628	2018
Eitelstraße 9-10, Berlin	9.300	100		2021
Flurstraße 217a /219, Hamburg	1.783	858		2020
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	n/a da DCF-Bewertung		740	2018
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	n/a da DCF-Bewertung		98	2018
Fürther Straße 188, Nürnberg	6.425	3.862		2021
Goosacker 1, 3, Hamburg	4.295	1.816		2020
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	2.780	1.227		2020
Hugo-CassirerStraße/ An der Havelspitze, Berlin	n/a da DCF-Bewertung		2.731	2019
Hansaallee 242, Düsseldorf	8.679	2.568		2021
Hönower Straße 5-7, Berlin	2.660	954		2021
Kalbacher Hauptstraße 37, Frankfurt am Main	n/a da DCF-Bewertung		331	2018
Marienfelder Allee 27-29, Berlin	n/a da DCF-Bewertung		809	2018
Am Mühlenberg, Potsdam	570	591		2019
Mainburger Straße, Freising	13.110	-34**		2021
Mertensstraße 13, Berlin	n/a da DCF-Bewertung		1.592	2019
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	4.290	-63**		2021
Münchner Straße 227, Karlsfeld	4.700	1.736		2020
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	5.100	1.227		2020
Oderstraße, Teltow	2.000	1.616		2020
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg	3.375	1.925		2020
Pappelallee 14-17, Potsdam	6.070	1.704		2022
Provinzstraße 67/68, Berlin	3.960	1.842		2020
Rudower Chaussee 34, Berlin	1.630	706		2021
Reinhardtstraße 49, Berlin	2.500	2.005		2020
Rheinstraße 11, Teltow	n/a da DCF-Bewertung		1.498	2020
Rungestraße 21, Berlin	n/a da DCF-Bewertung		205	2018

Rothenburger Straße 465, Nürnberg	n/a da DCF-Bewertung		842	2018
Rosenthaler Weg 50, Berlin	4.300	1.097		2021
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	n/a da DCF-Bewertung		2.589	2019
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	n/a da DCF-Bewertung		2.880	2020
Schorlachstraße 1, Erlangen	n/a da DCF-Bewertung		967	2018
Sigwolfstraße, Erding	10.500	2.577		2022
Schönwalder Straße 61, Berlin	1.300	1.077		2020
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	n/a da DCF-Bewertung		1.261	2018
Trettachzeile 15, Berlin	4.510	1.970		2022
Varziner Straße 16/17, Berlin	3.730	1.289		2020
Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg	n/a da DCF-Bewertung		1.900	2018
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn	2.570	537		2020

* WI = Wohnimmobilie
* GI = Gewerbeimmobilie
**

* bewertungstechnische Anfangsaufwendungen zum Stichtag noch nicht durch eingezahltes EK gedeckt

Die PROJECT W 14 Europa GmbH ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	Wien	Amalienstraße 54	Wien
PROJECT PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66a)	Wien	Auhofstraße 66a	Wien
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	Wien	Breitenfurter Straße 510	Wien
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	Wien	Breitenfurter Straße 547	Wien
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	Wien	Freyenthurmgasse 9	Wien
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	Wien	Grundsteingasse 4	Wien
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	Wien	Ketzergasse 7-15	Wien

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	Wien	5.759	40,81 %	2017
PROJECT PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66a)	Wien	3.980	57,29 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	Wien	2.009	33,40 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	Wien	1.841	52,58 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	Wien	6.556	40,97 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	Wien	270	85,19 %	2017
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	Wien	3.108	77,51 %	2017

[1] rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Amalienstraße 54, Wien	708	WI*	2017	4.750	447
Auhofstraße 66a, Wien	1.016	WI*	2016	2.442	133
Breitenfurter Straße 510, Wien	3.763	WI*	2016	1.250	76
Breitenfurter Straße 547, Wien	2.890	WI*	2016	1.175	110
Freyenthurmgasse 9, Wien	3.688	WI*	2016	5.200	302
Grundsteingasse 4, Wien	1.039	WI*	2017	2.200	218
Ketzergasse 7-15, Wien	1.984	WI*	2017	2.300	216

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn
Amalienstraße 54, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.134	2018
Auhofstraße 66a, Wien	Neubau	im Bau und Verkauf	1.102	05/2017
Breitenfurter Straße 510, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.737	2018
Breitenfurter Straße 547, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.525	2018
Freyenthurmgasse 9, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.706	2018
Grundsteingasse 4, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.830	2018
Ketzergasse 7-15, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.487	2018

Lage	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Amalienstraße 54, Wien	2018	15.898	-	-
Auhofstraße 66a, Wien	08/2017	7.782	21%	22%
Breitenfurter Straße 510, Wien	2018	9.974	-	-
Breitenfurter Straße 547, Wien	2018	8.407	-	-
Freyenthurmgasse 9, Wien	2018	17.968	-	-
Grundsteingasse 4, Wien	2019	10.539	-	-
Ketzergasse 7-15, Wien	2019	15.035	-	-

Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstelung
Amalienstraße 54, Wien	4.851	2.153		2020
Auhofstraße 66a, Wien	n/a da DCFBewertung		2.251	2019
Breitenfurter Straße 510, Wien	1.280	591		2020
Breitenfurter Straße 547, Wien	1.230	911		2020
Freyenthurmgasse 9, Wien	5.100	2.437		2019
Grundsteingasse 4, Wien	2.420	37		2020
Ketzergasse 7-15, Wien	2.321	2.196		2020

* WI = Wohnimmobilie

E. ERGEBNISVERWENDUNG

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

Das Jahresergebnis von -1.405.925,40 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 29. März 2018

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

ANLAGENGITTER VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

alle Werte in EUR

	Entwicklung der Anschaffungskosten			
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	101.799.464,96	0,00	4.390.000,00	97.409.464,96
Summe Anlagevermögen	101.799.464,96	0,00	4.390.000,00	97.409.464,96

	Entwicklung der Abschreibungen			
	01.01.2017	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2017
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					
	01.01.2017	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2017	Restwert Ende GJ	Restwert Ende VJ
I. Beteiligungen						
Beteiligungs KG	-2.943.370,10	-1.269.512,78	0,00	-4.212.882,88	93.196.582,08	98.856.094,86
Summe Anlagevermögen	-2.943.370,10	-1.269.512,78	0,00	-4.212.882,88	93.196.582,08	98.856.094,86

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2017

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2017	Fremdkap./Ford. 01.01.2017	Einlagen/ Erhöhungen	Entnahmen/ Vermind.
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
Kommanditkapital	1.000,00			
Verlustausgleich (EK)	-74,43			
Kapitalkonto III	-0,02			
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00			
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand				
Kommanditkapital	119.212.744,33			-24.000,00
Kapitalkonto 11				
Verlustausgleich (EK)	-14.667.971,80		3.761,65	
Kapitalkonto III	-2.865.876,32		0,14	-2.821.652,98
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen Einzahlungsverpflichtungen				
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00			
	101.679.821,76	0,00	3.761,79	-2.845.652,98

	Ergebnisanteil GJ 31.12.2017	Eigenkapital 31.12.2017	Fremdkap./Ford. 31.12.2017
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft			
Kommanditkapital		1.000,00	
Verlustausgleich (EK)	-13,17	-87,60	
Kapitalkonto III		-0,02	
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		0,00	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand			
Kommanditkapital		119.188.744,33	
Kapitalkonto 11		0,00	
Verlustausgleich (EK)	-1.405.912,23	-16.070.122,38	
Kapitalkonto III		-5.687.529,16	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen Einzahlungsverpflichtungen			0,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		0,00	
	-1.405.925,40	97.432.005,17	0,00

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

1. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die Anlagebedingungen des PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft« oder »AIF«) wurden mit Bescheid vom 29. April 2014 gemäß den Vorschriften des KAGBs genehmigt. Damit ist die Gesellschaft gemäß §§ 1 Absatz 5, 149 KAGB eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und den Regeln des KAGB unterworfen. Die Gesellschaft erhielt die Vertriebszulassung am 3. Juli 2014. Der erste Zeichnungsschein wurde am 28. Juli 2014 angenommen. Mit Ablauf des 30. Juni 2016 wurde der AIF geschlossen, d. h. der Vertrieb beendet.

Anleger konnten bei Beitritt zur Investmentgesellschaft gewinnunabhängige Entnahmen wählen. Die verfügbare Liquidität sowie die Veräußerungsgewinne werden wieder angelegt, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung der Gesellschaft benötigt werden. Sofern Anleger laufende gewinnunabhängige Entnahmen gewählt haben, wird die auf sie entfallende verfügbare Liquidität der Gesellschaft an die Anleger ausgezahlt, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung der Gesellschaft benötigt wird. 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 Beauftragung 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 1. 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 04. Februar 2014 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 8. Juni 2011. Von diesen Tätigkeiten hat die PROJECT Investment AG den Datenschutz und die interne Revision ausgelagert. Die Anlegerverwaltung wird intern in der KVG mit Hilfe einer hauseigenen Software durchgeführt.

Einmalige Vergütungen erhält die KVG für die Konzeption 0,67 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals, für die Entwicklung, Ausarbeitung und Drucklegung der Verkaufsunterlagen 0,37 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals und für die Einrichtung des AIF 0,67 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals.

Als Laufende Vergütung erhält die KVG für die Fondsverwaltung eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,69 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer und für das Laufende Rechnungswesen eine monatliche Vergütung von 1.000,00 EUR zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

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 6 Prozent übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 8 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode.

Im Geschäftsjahr sind einmalige Verwaltungsgebühren in Höhe von 0,00 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 978.691,64 EUR angefallen.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutschen Immobilienmärkte haben sich in 2017 trotz einer zunehmenden Verknappung bei Wohnimmobilien und einer hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments anhaltend stabil entwickelt.

Das heißt auch im vergangenen Geschäftsjahr sind die Wohnungsverkäufe in den von PROJECT ausgewählten Metropolregionen gestiegen. Der Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien ist dabei mit 7,9 Prozent geringer ausgefallen als im Jahr 2016 (8,8 Prozent).

Im Jahr 2017 wurden zwar mehr als 300.000 Wohnungen fertiggestellt, was den Bedarf an neu zu schaffenden freien Wohnraum aber immer noch nicht decken kann und auch die bereits vorhandene Knappheit nicht ausgleichen konnte. Deutschland befindet sich in einem kräftigen Aufschwung, welcher besonders in den Metropolregionen auch weiterhin zu einer erhöhten Bautätigkeit zur Deckung der Nachfrage an Wohnraum führen wird. Dies wird unter anderem durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dieser Regionen gestützt. Ein ansprechender Arbeitsmarkt mit entsprechender wirtschaftlicher Entwicklung sichert den Metropolregionen langfristigen Zuwachs der Bewohnerzahlen. Zusätzlich verstärkt ein seit fünf Jahren anhaftender stetiger Anstieg des verfügbaren Einkommens im Zusammenspiel mit dem kontinuierlichen Niedrigzinsumfeld die Nachfrage nach eigenen Wohnraum. Die Leerstandquoten erreichen mit einer Tendenz zu null weiterhin historische Tiefstände. Die seit Jahren feststehende Aussage, dass in Deutschland mehr als

400.000 Wohnungen neu gebaut werden müssten, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entspannen hat ungebrochen Gültigkeit. Gerade mit Blick auf die Metropolregionen sind die Rahmenbedingungen derzeit äußerst vorteilhaft: Der Arbeitsmarkt ist stabil, die Einkommen steigen kräftig und die Einwohnerzahlen steigen. Die Zinsen liegen nach wie vor auf einem äußerst niedrigen Niveau. Damit ist gerade in den Metropolregionen der Bedarf deutlich höher als das Angebot. Diese Standorte sind nicht nur generell größer und dichter besiedelt, sie sind in der jüngeren Vergangenheit auch schneller gewachsen als die kleinen Standorte. Auch die Einkommen haben sich in den Metropolregionen besser entwickelt als in den übrigen Städten. Auch wenn sich die durchschnittlichen Preissteigerungen im letzten Geschäftsjahr etwas verringert haben, besteht in Deutschland keine Immobilienblase. Zum einen spricht hier die bereits dargestellte Wohnraumknappheit gegen einen Nachfrageeinbruch. Unter Betrachtung der Faktoren Immobilienpreise, Kredite, Einkommen und Wirtschaftswachstum ist eine Immobilienblase für Deutschland nicht festzustellen. Zwar steigen die Hauspreise und das Kreditvolumen hat zugenommen, aber die Kredite sind langsamer gestiegen als die Löhne. Das heißt, dass der Verschuldungsgrad eher zurückgegangen ist als gestiegen. In Deutschland bringen die Käufer viel Eigenkapital mit und tilgen die Kredite zuverlässig und schnell. Eine spekulative Blase würde sich vor allem dadurch zeigen, dass Immobilien nicht mehr primär wegen ihrer Nutzung gekauft werden, sondern wegen der Erwartung kurzfristiger Wertsteigerungen. Das geht dann aber einher mit höheren Beleihungsausläufen und kürzeren Zinsbindungen. Aber gerade dies ist in Deutschland nicht der Fall, sondern entwickelt sich genau entgegengesetzt.

Seit der Finanzkrise ist die gut vermietbare Wohnimmobilie für private Kapitalanleger zunehmend interessanter geworden. Die niedrigen Hypothekenzinsen, die ab Mitte 2010 erstmals die 3-Prozent-Marke bei zehnjähriger Laufzeit unterschritten haben, und das schwindende Vertrauen in die gemeinsame europäische Währung veranlassen eine breitere Schicht in der Bevölkerung in Wohnimmobilien zu investieren. Dies gilt besonders für die wirtschaftsstarken Ballungszentren und Hochschulstandorte, die stabile bis steigende Mieten und damit eine positive Rendite- und Wertentwicklung versprechen. Diese Daten sprechen für die PROJECT Investitionen in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt, Nürnberg, München und Wien.

In Zeiten sinkender Margen bei Geldanlagen zehrt die Inflation die realen Investitionsgewinne häufig auf. Aktuell sind überdies Negativzinsen am Geldanlagemarkt zu beobachten, die nicht einmal mehr eine Teilkompensation zulassen. Damit droht ein Substanzverlust des eingesetzten Kapitals. Die Alternative hierzu ist die Investition in Sachwertanlagen. Die Anbieter von Sachwertanlagen konnten im Jahr 2017 ihre Platzierungsleistungen im Privatkundengeschäft um 57 Prozent steigern; wobei die Assetklasse »Immobilien Deutschland« mit einem Anteil von 36 Prozent das größte Segment stellt. Davon decken wiederum die »geschlossenen Publikums-AIF« mit 60 Prozent den größten Teil ab. Besonders bemerkenswert ist hierbei, dass die Zahl der Anbieter rückläufig ist und damit eine Marktbereinigung nahezu abgeschlossen ist. Die Regulierung der geschlossenen Immobilienfonds durch das KAGB, hat damit nachweislich das Schutz- und Sicherheitsbedürfnis der privaten Anleger erhöht, so dass diese Option viele Anleger nutzen, um die Risiken in ihrem Depot durch AIF breiter zu streuen. Die PROJECT Investment Gruppe hat sich mit ihrem nachgewiesenen erfolgreichen Konzept sehr gut im Markt positioniert und ihre Marktposition für einen weiteren Ausbau der Marktanteile gefestigt.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Platzierungsphase des AIF ist seit dem 30. Juni 2016 beendet. Die Anleger haben ihre Einzahlungsverpflichtungen erfüllt. Im Geschäftsjahr 2017 wurden Entnahmen der Anleger in Höhe von 2.821.652,98 EUR bedient. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2017 vom Zeichnungsvolumen in Höhe von 119.188.744,33 EUR Entnahmen in Höhe von 5.687.529,16 EUR durch die Anleger vorgenommen worden.

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	1.427,29	-0,10	2.714,50	-0,03
Summe der Erträge	1.427,29	-0,10	2.714,50	-0,03
Verwaltungsvergütungen	-978.691,64	69,61	-1.724.502,00	17,29
Verwahrstellenvergütung	-46.410,00	3,30	-46.410,00	0,47
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.941,67	1,42	-19.708,25	0,20
Sonstige Aufwendungen	-362.309,38	25,77	-8.181.712,50	82,07
Summe der Aufwendungen	-1.407.352,69	100,10	-9.972.332,75	100,03
Ordentlicher Nettoertrag	-1.405.925,40	100,00	-9.969.618,25	100,00
Realisiertes Ergebnis	-1.405.925,40	100,00	-9.969.618,25	100,00
Verluste aus Neubewertung	-1.269.512,78	90,30	-1.231.693,40	12,35
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	-1.269.512,78	90,30	-1.231.693,40	12,35
Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.675.438,18	190,30	-11.201.311,65	112,35

Da sich die überwiegende Anzahl der Projekte, die die Gesellschaft mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft 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 EUR	Vorjahr EUR
Einmalige Vergütungen		
Fondseinrichtung	0,00	363.985,42
Konzeption	0,00	363.985,42
Prospektierung	0,00	201.006,89
Laufende Vergütung		
Fondsverwaltung	978.691,64	795.524,27
	978.691,64	1.724.502,00

Die einmaligen Verwaltungsvergütungen im Vorjahr haben sich auf das gezeichnete Kommanditkapital bezogen und berechnen sich inklusive Umsatzsteuer wie folgt:

Fondseinrichtung	0,67 %
Konzeption	0,67 %
Prospektierung	0,37 %

Die laufende Fondsverwaltung ist eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,69 Prozent zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kommanditkapitals.

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapitalvermittlung, Platzierungsgarantie	0,00	7.276.372,18
Marketing	0,00	548.948,79
laufender Provisionsanspruch	231.426,22	82.918,22
Treuhandschaft	0,00	140.037,96
Laufende treuhänderische Tätigkeit	70.919,72	57.647,76
Kosten des Rechnungswesens	14.280,00	14.280,00
Geschäftsführungsvergütung	11.900,00	11.900,00
Haftungsvergütung	5.950,00	5.950,00
Sonstige Aufwendungen	27.833,44	43.657,59
	362.309,38	8.181.712,50

Die Laufenden Provisionsansprüche sind erst ab Schließung des AIF angefallen. Bei den im Vorjahr angefallenen Aufwendungen für Eigenkapitalvermittlung, Platzierungsgarantie und Treuhandschaft handelt es sich um einmalige Aufwendungen (insgesamt 14,22 Prozent inkl. Umsatzsteuer auf das gezeichnete Kommanditkapital.

Die 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 Bewertungsmethodik und ermöglicht die Einbeziehung von zukünftigen Erträgen. Der überwiegende Teil der Objekte des AIF befindet sich noch vor Baubeginn.

Nach dem im Geschäftsjahr 2018 der überwiegende Teil der mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften eingegangen Investitionen in die Bauphase bzw. in die Ertragsphase kommen wird, ist mit einer leichten Ergebnisverbesserung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 zu rechnen.

b) Finanzlage und Liquidität

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Jahresergebnis	-2.675.438,18	-11.201.311,65
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	1.269.512,78	1.231.693,40
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	-1.427,29	0,00
	-1.407.352,69	-9.969.618,25
Zahlungswirksame Veränderungen der Forderungen	0,00	0,00
Zahlungswirksame Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-83.486,58	-598.382,27
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-1.490.839,27	-10.568.000,52
Auszahlung für Beteiligungen	0,00	-47.900.000,00

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Einzahlungen aus Beteiligungen	4.390.000,00	350.000,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4.390.000,00	-47.550.000,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	0,00	58.795.941,45
Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger	-2.840.463,90	-2.037.460,03
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.840.463,90	56.758.481,42
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	130.497,45	1.490.016,55
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-1.490.839,27	-10.568.000,52
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4.390.000,00	-47.550.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.840.463,90	56.758.481,42
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	189.194,28	130.497,45

Basierend auf dem Reinvestitionskonzept finden in den Anfangsjahren des Investmentvermögens im Wesentlichen nur Rückzahlungen aus der Beteiligungsgesellschaft statt, die für die planmäßigen monatlichen Entnahmen der Anleger verwendet werden. Da im Vorjahr die eingezahlten Gelder der Anleger planmäßig investiert wurden, ergibt sich im Geschäftsjahr dadurch ein positiver Cashflow aus der Investitionstätigkeit.

Nach dem im Vorjahr die Platzierungsphase abgeschlossen wurde, ist im Geschäftsjahr auch der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit durch die planmäßigen monatlichen Ausschüttungen an die Anleger negativ.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird wegen des Reinvestitionskonzeptes erst zum Ende der Laufzeit mit der liquiditätswirksamen Begleichung der Beteiligungserträge positiv.

Die KVG hat ein Liquiditätsmanagement eingerichtet, welches die Einhaltung der eingegangenen Verpflichtungen laufend überwacht und sicherstellt.

c) Vermögenslage

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Aktiva					
Beteiligungen	93.196.582,08	99,80	98.856.094,86	99,87	-5.659.512,78
Barmittel	189.194,28	0,20	130.497,45	0,13	58.696,83
Bilanzsumme	93.385.776,36	100,00	98.986.592,31	100,00	-5.600.815,95
Passiva					
Rückstellungen	49.640,50	0,05	46.290,50	0,05	3.350,00
Verbindlichkeiten aLuL*	81.554,90	0,09	164.503,79	0,17	-82.948,89
Sonstige Verbindlichkeiten	35.458,67	0,04	39.346,36	0,04	-3.887,69
Eigenkapital	93.219.122,29	99,82	98.736.451,66	99,74	-5.517.329,37
Bilanzsumme	93.385.776,36	100,00	98.986.592,31	100,00	-5.600.815,95

* aus Lieferungen und Leistungen

Die Verringerung der Bilanzsumme und damit auch des Ansatzes der Beteiligungen ist auf die Rückführungen aus der Beteiligungsgesellschaft und die planmäßigen Entnahmen der Anleger, die das Eigenkapital schmälern zurückzuführen. Darüber hinaus ergeben sich aus der Bewertungssystematik unrealisierte Aufwendungen, die das Eigenkapital und die Beteiligungen kürzen.

Die Barmittel beinhalten die im Geschäftsplan im Zusammenhang mit dem Risikomanagement festgelegte Liquiditätsreserve.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlusskosten, Verwahr-stellenvergütungen und Kosten der Gesellschafterversammlung.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beziehen sich im Wesentlichen auf die laufenden Verwaltungsgebühren.

3. TÄTIGKEITSBERICHT

a) Anlageziele und -politik

Der Bedarf an Wohnungen in Deutschland und Wien kann seit Jahren nicht durch fertiggestellte Neubauten gedeckt werden. Trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung lassen der Trend zu kleineren Haushalten und der steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf eine weiter ansteigende Nachfrage nach Wohnfläche erwarten. Dies kann insbesondere in Ballungszentren zu einer Verknappung an Wohnraum führen. Der Trend beim Wohnen geht zurück in die Städte. 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 Beteiligungsgesellschaften 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 Beteiligungsgesellschaften beteiligt, die sich ihrerseits an Immobilienentwicklungsgesellschaften beteiligen. 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 der AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft zusammen mit anderen AIF der PROJECT Gruppe in diverse Objektgesellschaften. Nach Rückfluss des investierten Kapitals aus den abgeschlossenen Immobilienentwicklungen wird dieses von den Beteiligungsgesellschaften 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 des AIF wird im Rahmen der Liquidation das gesamte verbliebene Investitionskapital an die Anleger ausgezahlt. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit der gewinnunabhängigen Ausschüttungen als Auszahlung vor Ende der Laufzeit des AIF.

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 zehn verschiedene Immobilienentwicklungen
- Investitionen in mindestens drei verschiedene Metropolregionen (Regionen mit mehr als 400.000 Einwohner)
- Keine Aufnahme von Fremdkapital
- Die Investitionen erfolgen überwiegend in bebaute und unbebaute Grundstücke

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, dessen oberstes Ziel neben der Erfüllung gesetzlicher Anforderungen die Optimierung des Chancen-/Risiko-Profils ist. Dieses Ziel trägt maßgeblich zur Sicherung der Existenz der Gesellschaft und zur Erhöhung des Unternehmenswerts 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.

Die wesentlichen Risiken aus der Anlagestrategie sind:

Assetrisiko

Das Assetrisiko ergibt sich aus der Tätigkeit der Immobilienentwicklung. Es bezeichnet das Risiko, dass sich das geplante Ergebnis aus

den Immobilienentwicklungen nicht wie geplant darstellt und sich somit ungünstig auf die Rendite der Gesellschaft auswirken kann.

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

Ein Marktrisiko resultiert für die Gesellschaft in der Platzierungsphase besonders im Rahmen des Verkaufs seiner Anteile auf dem Kapitalmarkt (Platzierungsrisiko). Das heißt, dass das geplante Eigenkapital nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in der benötigten Höhe zur Verfügung steht. Dies kann aufgrund nicht ausreichender Investitionsmittel zu einer Verzögerung der geplanten Investition führen. Im Rahmen des Frühwarnsystems wird der Planumsatz laufend überwacht, um frühzeitig gegensteuern zu können.

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 enge Zusammenarbeit mit der PROJECT Immobilien Gruppe und deren Marktkompetenz, wird die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt laufend beobachtet. Dabei werden auch potentielle Märkte mitberücksichtigt.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko beschreibt das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit, d. h. Zahlungsverpflichtungen können nicht mehr uneingeschränkt oder nicht mehrtermingerecht 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.

Operationelles Risiko

Das operationelle Risiko beschreibt die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit interner Verfahren und Systeme bzw. des Versagens von Menschen (sonstige operationelle Risiken) oder aufgrund von Rechtsverstößen (Compliancerisiken) und externer Risiken (politisches, rechtliches und steuerliches Risiko sowie Katastrophenrisiko) entstehen können.

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 Compliancemanagementsystems sowie weiterer Managementkomponenten.

Zusammenfassend ergibt sich aus den aktuellen Erkenntnissen und erläuterten Gegebenheiten keine bestandsgefährdende Beeinträchtigung der Risikotragfähigkeit der Gesellschaft.

Maßnahmen zur Bewertung der Sensitivität des AIF-Portfotios

Bei dem durchgeführten Stresstest werden vor allem die Auswirkungen wesentlicher Risiken auf die Liquidität untersucht. Die Stressparameterwurden im Rahmen der Überprüfung der Geschäfts- und Risikostrategie durch den Vorstand definiert und wurden auf Basis der wesentlichen Risiken entwickelt. Es werden folgende Szenarien unterstellt:

- außerordentlicher Anstieg der Auszahlungen für Investitionen (Kostenanstieg) um 5 Prozent (Baukosten, Bauzeit- und Genehmigungsrisiko sowie operationelles Risiko der Objektgesellschaft)

- außerordentlicher Rückgang der Einzahlungen aus Rückflüssen (Kostenanstieg und sinkende Immobilienverkaufspreise) um 5 Prozent (Baukosten, Bauzeit- und Genehmigungsrisiko sowie operationelles Risiko der Objektgesellschaft und Verkaufs-/Vermarktungsrisiko)

Die Überprüfung der Parameter hat ergeben, dass alle wesentlichen Risiken im Rahmen des Stresstests berücksichtigt werden. Die Datengrundlage wurde auf Daten des Liquiditätsmanagements umgestellt, so dass die Stresstests noch realistischer sind. Im Zuge des jährlichen Backtestings konnte nachgewiesen werden, dass die durchschnittliche jährliche Änderung der Gesamtkosten auf Objektebene bei 0,64 Prozent lag. Da es sich bei den Stresstests um ein Extremereignis handelt, wurde die maximale jährliche Änderung der Gesamtkosten eines Objektes (4,90 Prozent p.a.) herangezogen, um die Stressparameter des Investmentvermögens festzulegen (5 Prozent). Ein Stresstest auf Einzelrisikoebene anhand komplexer und damit aufwendiger Simulationsrechnungen (Monte-Carlo-Simulation) ist vorgesehen und befindet sich unter Anwendung der weltweit führenden Risikosoftware im Aufbau.

Das Ergebnis des Stresstests zeigt, dass auch bei außergewöhnlichen, aber plausibel möglichen Ereignissen die für solche Zwecke eingerichtete Liquiditätsreserve ausreicht und die Zahlungsfähigkeit in den zwölf Folgemonaten gegeben wäre.

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 Fonds-Laufzeit zusammensetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Übergangszeiten eine klare Abgrenzung der Phasen kaum möglich ist.

Platzierungsphase

Während der Platzierung des Fonds stehen die Investitionsrisiken im Vordergrund. Die Auswahl und Höhe der Einzelinvestitionen steht 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

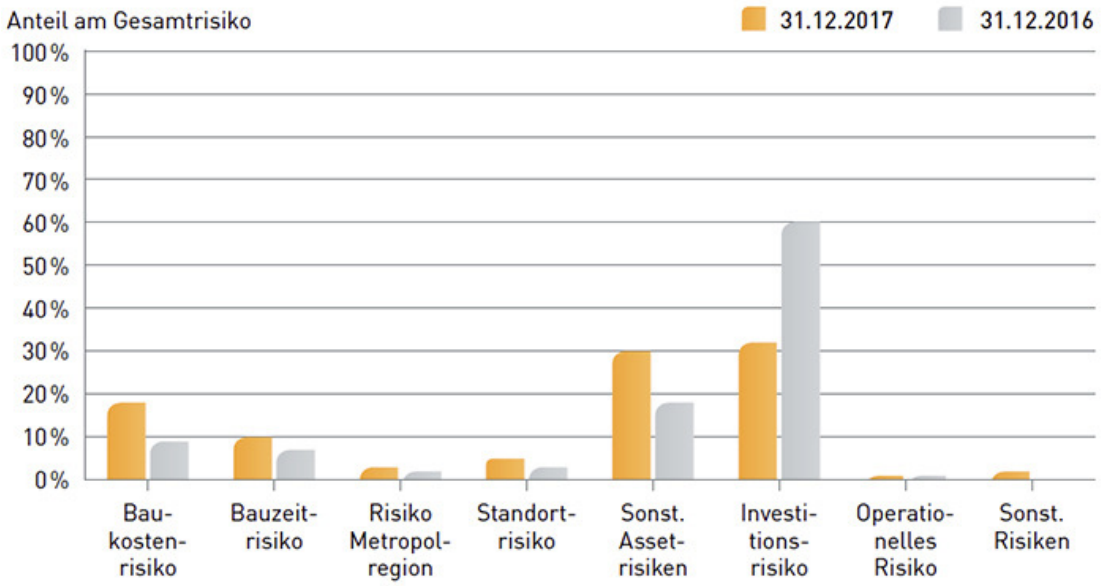
In der Investitionsphase investiert die Gesellschaft über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu 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 stehen 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.

Der AIF befindet sich derzeit in der Investitionsphase. Dabei verteilt sich das Gesamtrisiko wie folgt auf die identifizierten Risiken (Risikoprofil):

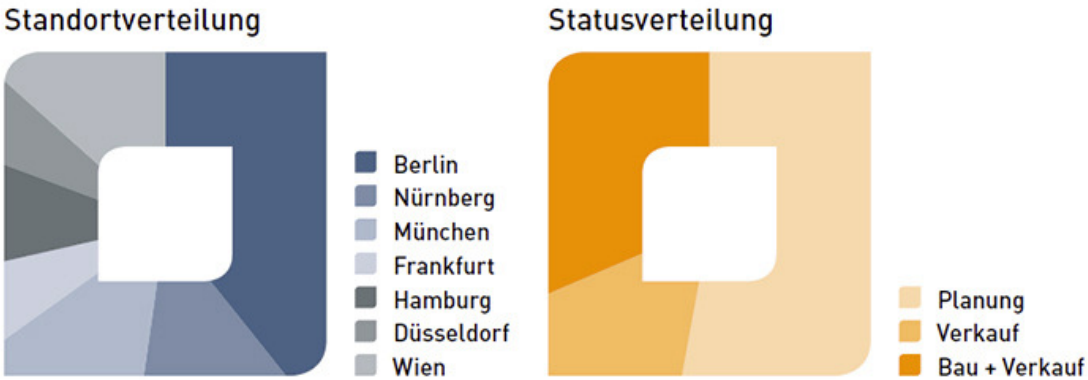


Das Risikoprofil entspricht dem für die Investitionsphase typischen Bild, d. h. die Mehrheit der Risiken ist den Assetrisiken zuzuordnen. Das Investitionsrisiko ist durch eine deutliche geringere geplante freie Liquidität gesunken.

c) Struktur des Portfolios

Zum 31. Dezember 2017 war der AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG und PROJECT W 14 Europa GmbH, an denen er zu 100 Prozent beteiligt ist, an insgesamt 61 Immobilienentwicklungen in den sechs deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Nürnberg und München sowie in der österreichischen Metropolregion Wien beteiligt.

In den beiden nachfolgenden Darstellungen erfolgt ein Überblick über die Verteilung der Investitionsmittel auf die einzelnen Metropolstandorte sowie auf die einzelnen Projektphasen bzw. den Projektstatus.



Im Geschäftsjahr 2017 wurde das Investitionsportfolio um insgesamt 20 Immobilienentwicklungen erweitert und das Investitionsspektrum damit risikobewusst ausgebaut. Bei den neuen Immobilienvorhaben, welche mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften und die jeweilige Objektgesellschaft angekauft wurden, handelt es sich um neun Objekte in der Metropolregion Berlin, drei Objekte in der Metropolregion Frankfurt am Main, zwei Objekte in der Metropolregion Düsseldorf, drei Objekte in der Metropolregion München und drei Objekte in der Metropolregion Wien:

An der Billwiese 22-28, Oberursel

Im März 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG in der Metropolregion Frankfurt am Main das 6.458 m^2 große Baugrundstück an der Billwiese in Oberursel erworben. Geplant wird die Errichtung einer Wohnanlage mit sechs mehrgeschossigen Wohnhäusern und ca. 75 Wohnungen, verteilt auf insgesamt ca. 5.592 m^2 Wohnfläche. Zusätzlich ist die Errichtung einer Tiefgarage mit ca. 120 Stellplätzen vorgesehen. Für das Bauvorhaben wird die Eingabeplanung zur Baugenehmigung vorbereitet.

Ahornallee 21, Berlin

Mitte August 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG in Berlin das 1.546 m^2 große Baugrundstück in der Ahornallee erworben. Das Konzept sieht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt ca. 18 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 1.333 m^2, sowie einer Tiefgarage mit 18 Stellplätzen vor. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in der behördlichen Abstimmung.

Amalienstraße 54, Wien

Im Juni 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG in Wien das 708 m^2 große Baugrundstück in der Amalienstraße im Bezirk Hietzing erworben. Die Planung sieht ein Wohnhaus mit vier Voll- und zwei Dachgeschossen vor. Es sollen ca. 30 Wohnungen mit insgesamt 2.134 m^2 Wohnfläche und eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen entstehen. Nach Erhalt der beantragten Baugenehmigung sind in 2018 der Vertriebsstart und der Baubeginn geplant.

Babelsberger Straße, Potsdam

Ende Dezember 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Gewerbebau 53 GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 4.754 m^2 große Baugrundstück östlich des Potsdamer Hauptbahnhofs erworben. Geplant wird hier ein moderner und vielseitig nutzbarer Büro- und Gewerbekomplex mit einer Nutzfläche von 12.064 m^2 sowie eine Tiefgarage mit 128 Stellplätzen. Für das Bauvorhaben wird die Eingabeplanung zur Baugenehmigung vorbereitet.

Bilker Allee 233, Düsseldorf

Ende Dezember 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 98 GmbH & Co. in Düsseldorf das 534 m^2 große Baugrundstück an der Bilker Allee im Stadtteil Friedrichstadt erworben. Die Planung sieht die Errichtung eines Wohngebäudes mit 30 Eigentumswohnungen, verteilt auf insgesamt ca. 2.094 m^2 Wohnfläche, zwei Gewerbeeinheiten mit 176 m^2 Nutzfläche, sowie acht Tiefgaragenstellplätze und vier Gewerbestellplätze vor. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

Dankwardweg, Wiesbaden

Mitte Dezember 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 85 GmbH & Co. KG in der Metropolregion Frankfurt das 6.817 m^2 große Baugrundstück am Dankwardweg erworben. Die Planung sieht hier die Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt 60 Eigentumswohnungen verteilt auf insgesamt ca. 4.501 m^2 Wohnfläche sowie 60 Tiefgaragenstellplätze vor. Die Planungsvorbereitungen für die Immobilienentwicklung laufen.

Düsseldorfer Straße 232 – BF 10, Neuss

Im Juni 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 81 GmbH & Co. KG in der Metropolregion Düsseldorf das 3.331 m^2 große Baufeld an der Düsseldorfer Straße erworben. Das Konzept sieht hier die Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 52 Wohneinheiten verteilt auf insgesamt ca. 3.804 m^2 Wohnfläche, sowie eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen vor. Die Eingabeplanung für das Bauvorhaben ist in Vorbereitung.

Eitelstraße 9-10, Berlin

Anfang November 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 87 GmbH & Co. KG in Berlin das 6.349 m^2 große Baugrundstück in der Eitelstraße erworben. Geplant ist die Errichtung einer Eigentumswohnanlage mit 155 Wohneinheiten, verteilt auf insgesamt 9.108 m^2 Wohnfläche, sowie eine Tiefgarage mit 85 Stellplätzen. Es sollen ca. 54 1-Zimmer-Apartments, 13 exklusive Eigentumswohnungen, 18 Lofts und 29 Standard-Eigentumswohnungen realisiert werden. Für das Bauvorhaben wird die Eingabeplanung für die Baugenehmigung vorbereitet.

Grundsteingasse 4, Wien

Mitte Dezember 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG in Wien das 1.039 m^2 große Baugrundstück an der Grundsteingasse im 16. Bezirk Ottakring erworben. Geplant wird hier die Errichtung einer Wohnanlage, bestehend aus drei mehrgeschossigen, miteinander verbundenen Wohnhäusern mit ca. 25 Wohnungen, verteilt auf insgesamt ca. 1.830 m^2 Wohnfläche. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

Hönower Straße 5-7, Berlin

Ende Mai 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Hönower Straße 4-7 Berlin GmbH & Co. KG in Berlin das 2.056 m^2 große Grundstück in der Hönower Straße im Bezirk Lichtenberg erworben. Auf 3.093 m^2 Wohnfläche sieht die Planung die Errichtung eines Wohnhauses mit vier Geschossen zzgl. Dachgeschoss mit insgesamt 41 Eigentumswohnungen vor. Zudem soll eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen realisiert werden. Nach Erhalt der Baugenehmigung ist in 2018 der Vertriebsstart geplant.

Ketzergasse 7-15, Wien

Im August 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG in Wien das 1.984 m^2 große Baugrundstück in der Ketzergasse im Bezirk Liesing erworben. Die Planung sieht ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vor. Hier sollen ca. 53 Wohneinheiten mit insgesamt 3.487 m^2 Wohnfläche und eine Tiefgarage mit ca. 34 Stellplätzen entstehen. Nach Erhalt der Baugenehmigung ist der Vertriebsstart für 2018 vorgesehen.

Mainburger Straße, Freising

Im Dezember 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 97 GmbH & Co. KG in der Metropolregion München die 8.820 m^2 große Liegenschaft in der Mainburger Straße in Freising erworben. Das Konzept sieht zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 61 Wohneinheiten und 61 Tiefgaragen-Stellplätzen mit einer Gesamtwohnfläche von 4.550 m^2 vor. Die Eingabeplanung zur Erlangung der Baugenehmigung ist in 2018 geplant.

Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin

Ende Dezember 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 90 GmbH & Co. KG in Berlin-Köpenick das 2.753 m^2 große Grundstück an der Mahlsdorfer Straße erworben. Auf dem Grundstück entstehen insgesamt 57 Eigentumswohnungen und eine Tiefgarage mit 13 Stellplätzen, sowie drei Gewerbeeinheiten mit drei Gewerbestellplätzen. Es wird mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 4.502 m^2 und einer Gewerbefläche von ca. 622 m^2 geplant. Die Genehmigungsplanung ist hierfür in Angriff genommen.

Münchener Straße 227, München

Im Juni 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG in München das 1.261 m^2 große Baugrundstück in der Münchener Straße im Stadtteil Karlsfeld erworben. Das Konzept sieht eine Wohnanlage mit ca. 22 Wohnungen und 51 Apartments auf einer Gesamtwohnfläche von 2.773 m^2 vor. Die Eingabeplanung für das Bauvorhaben ist in Vorbereitung.

Niederräder Landstraße 78, Frankfurt

Ende Juni 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG in Frankfurt das 2.035 m^2 große Grundstück an der Niederräder Landstraße erworben. Die Planung sieht die Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt 71 Eigentumswohnungen, verteilt auf insgesamt ca. 2.360 m^2 Wohnfläche, sowie 12 Tiefgaragenstellplätze vor. Für das Bauvorhaben werden der Vertriebsstart und der Baubeginn in 2018 vorbereitet.

Oderstraße, Teltow

Im Juni 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Gewerbebau 52 GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 12.315 m^2 große Areal in der Oderstraße in Teltow erworben. Auf dem Grundstück soll ein Bürohaus mit vier Geschossen zzgl. Staffelgeschoss auf einer Gesamtfläche von 5.743 m^2 errichtet werden. Zudem werden 145 Gewerbestellplätze realisiert. Für das Bauvorhaben wird die Eingabeplanung für die Baugenehmigung in 2018 vorbereitet.

Pappelallee 14-17, Potsdam

Mitte Juni 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 4.500 m^2 große Baugrundstück in der Pappelallee in Potsdam-Bornstedt erworben. Das Konzept sieht eine Studentenwohnanlage mit ca. 222 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 5.982 m^2, sowie eine Tiefgarage mit 36 Stellplätzen vor. Die Eingabeplanung für das Bauvorhaben ist für 2018 vorgesehen.

Rudower Chaussee 34, Berlin

Im August 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG in Berlin die 2.299 m^2 große Liegenschaft in der Rudower Chaussee im Ortsteil Adlershof in Treptow-Köpenick erworben. Auf einer Gesamtfläche von 5.083 m^2 sollen 185 Apartments, fünf Gewerbeflächen, eine Tiefgarage mit 32 Stellplätzen und 19 Außenstellplätze errichtet werden. Die Baugenehmigung und der Vertriebsstart für das Bauvorhaben sind für 2018 geplant.

Rosenthaler Weg 50, Berlin

Ende August 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 82 GmbH & Co. KG in Berlin das 2.684 m^2 große Baugrundstück im Rosenthaler Weg im Stadtteil Pankow erworben. Auf dem Grundstück soll ein Wohnensemble mit insgesamt 55 Wohnungen und einer Wohnfläche von 4.058 m^2 errichtet werden. Die Planung sieht eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen vor. Für das Bauvorhaben ist der Vertriebsstart nach Baugenehmigungserhalt in 2018 vorgesehen.

Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn

Im Juni 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG in der Metropolregion München das 2.124 m^2 große Grundstück in der Wolfgang-Zimmerer-Straße in Neufahrn erworben. Das Konzept sieht ein Mehrfamilienhaus mit ca. 26 Eigentumswohnungen und eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen vor. Es soll eine Gesamtwohnfläche von 1.939 m^2 realisiert werden. Für das Bauvorhaben läuft die Eingabeplanung.

Bei den weiteren 41 laufenden Immobilienentwicklungen wird die Projektrealisierung vorangetrieben. Mehr als die Hälfte dieser Objekte befindet sich am Ende des Geschäftsjahres in den Phasen Verkauf und Bau.

In 2017 wurde bei mehreren Objekten mit dem Bau begonnen. In Berlin handelt es sich um die ersten Bauabschnitte der Wohnanlagen Berner Straße und Semmelweißstraße, die Wohnbauvorhaben Einbecker Straße, Mertensstraße, sowie die Büro- und Gewerbeobjekte Albert-Einstein-Ring und Rheinstraße, bei denen parallel die Vermarktungsaktivitäten laufen. In Wien hat nach gutem Verkaufsstart in 2017 der Rohbau für das Wohnbauvorhaben Auhofstraße begonnen. Mit dem Rohbau begonnen wurde gleichfalls bei der sehr gut vermarkteten Wohnanlage Sellhopsweg sowie bei den Wohnungsneubauten Bargteheider Straße in Hamburg und Schorlachstraße in Erlangen.

In der weitergehenden baulichen Realisierung sind in Berlin die Wohnobjekte Eisenacher Straße und Hugo-Cassirer-Straße. Im Innenausbau ist das sehr gut vermarktete Wohnobjekt Thomas-Mann-Straße in Hamburg und bereits weit vorangeschritten sind die ebenfalls sehr gut vermarkteten Wohnbauvorhaben MarienfeLder Allee, Rungestraße in Berlin und Friedrich-Ebert-Straße in Hamburg. Auch in der Rothenburger Straße und dem ersten Bauabschnitt der Wilhelmshavener Straße in Nürnberg, sowie den vollständig

verkauften Wohnanlagen Fuchstanzstraße und Kalbacher Hauptstraße in Frankfurt sind die Baumaßnahmen weit fortgeschritten. Bei diesen Objekten werden die ersten Wohnungsübergaben an die Wohnungskäufer vorbereitet bzw. sind teilweise bereits abgeschlossen und die Arbeiten an den Gemeinschaftsanlagen laufen.

Nach erfolgreichem Abschluss der Planungs- und Genehmigungsphase wurde in 2017 für mehrere Objekte die Vermarktung gestartet. Hierzu zählen die Berliner Wohnbauvorhaben Provinzstraße, Schönwalder Straße und die Varziner Straße. Weiterhin gehören die Wohnbauvorhaben Fürther Straße in Nürnberg, Hanauer Landstraße in Frankfurt und Flurstraße in Hamburg dazu. Neben den in 2017 neu erworbenen Objekten befinden sich der Gewerbekomplex Am Mühlenberg in Potsdam und das Wohnbauvorhaben Trettachzeile in Berlin zum Jahresende in der Planungs- und Genehmigungsphase. Für den geplanten Büroneubau Reinhardtstraße in Berlin wird die Baugenehmigung in 2018 erwartet. Ebenfalls in den Planungs- und Genehmigungsphasen befanden sich Ende 2017 die Wohnbauvorhaben Bayreuther Straße und Orffstraße in Nürnberg, Brodersenstraße in München, Dachauer Straße sowie Sigwolfstraße in Erding, Goosacker in Hamburg, Düsseldorfer Straße und Hansaallee in Düsseldorf, Eschonrücker Straße in Darmstadt, wie auch die beiden Wiener Wohnbauvorhaben in der Breitenfurter Straße und der Freyenthurmgasse.

Die Beteiligungen der PROJECT W 14 Beteiligungs GmbH & Co. KG haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

alle Werte in EUR

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2017	Einlagen 2017	Rückführungen 2017	Beteiligung 31.12.2017
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	0,00	1.709.000,00	0,00	1.709.000,00
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	85.000,00	1.781.000,00	0,00	1.866.000,00
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	1.033.000,00	0,00	1.033.000,00
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	775.500,00	56.500,00	0,00	832.000,00
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	370.000,00	1.542.000,00	0,00	1.912.000,00
PROJECT Gewerbebau 53 GmbH & Co. KG (Babelsberger Straße)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	2.469.500,00	150.000,00	-70.000,00	2.549.500,00
PROJECT Wohnbau 98 GmbH & Co. KG (Bilker Allee 233)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Brodersenstr. 26 München GmbH & Co. KG	1.552.000,00	17.000,00	0,00	1.569.000,00
PROJECT Wohnbau 69 GmbH & Co. KG (Dachauer Straße)	4.118.000,00	0,00	0,00	4.118.000,00
PROJECT Wohnbau 85 GmbH & Co. KG (Dankwardweg)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT Wohnbau 81 GmbH & Co. KG (Düsseldorfer Straße)	0,00	446.000,00	0,00	446.000,00
PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG	10.000,00	1.883.000,00	0,00	1.893.000,00
PROJECT Wohnbau 65 GmbH & Co. KG (Eschollbrücker Straße 12)	300.000,00	355.000,00	0,00	655.000,00
PROJECT PW Einbecker. Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	2.169.000,00	0,00	0,00	2.169.000,00
PROJECT PW Eisenacher Str. 41 Berlin GmbH & Co. KG	1.257.000,00	294.000,00	-200.000,00	1.351.000,00
PROJECT Wohnbau 87 GmbH & Co. KG (Eitelstraße 9-10)	0,00	400.000,00	0,00	400.000,00
PROJECT PW Flurstr. 217a/219 Hamburg GmbH & Co. KG	1.020.000,00	41.000,00	0,00	1.061.000,00
PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG	1.890.000,00	168.000,00	-1.529.000,00	529.000,00
PROJECT PW Fuchstanzstr. 30 Frankfurt GmbH & Co. KG	385.500,00	0,00	-286.000,00	99.500,00
PROJECT PW Fürther Str. 188 Nürnberg GmbH Co. KG	4.435.000,00	0,00	0,00	4.435.000,00
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	1.825.000,00	0,00	0,00	1.825.000,00

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2017	Einlagen 2017	Rückführungen 2017	Beteiligung 31.12.2017
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	1.318.000,00	22.000,00	0,00	1.340.000,00
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	2.096.000,00	548.000,00	0,00	2.644.000,00
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	2.771.000,00	19.000,00	0,00	2.790.000,00
PROJECT PW Hönower Straße 4-7 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	1.023.000,00	0,00	1.023.000,00
PROJECT PW Kalbacher Hauptstr. 37 Frankfurt GmbH & Co. KG	58.000,00	408.000,00	-125.000,00	341.000,00
PROJECT PW Marienfelder Allee 27-29 Berlin GmbH & Co. KG	1.360.000,00	99.000,00	-1.046.000,00	413.000,00
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	450.000,00	182.000,00	0,00	632.000,00
PROJECT Wohnbau 97 GmbH & Co. KG (Mainburger Straße)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	1.294.000,00	0,00	0,00	1.294.000,00
PROJECT Wohnbau 90 GmbH & Co. KG (Mahlsdorfer Straße 7-8)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	0,00	1.869.000,00	0,00	1.869.000,00
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	0,00	1.317.000,00	0,00	1.317.000,00
PROJECT Gewerbebau 52 GmbH & Co. KG (Oderstraße)	0,00	1.729.000,00	0,00	1.729.000,00
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	2.360.000,00	0,00	0,00	2.360.000,00
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	1.930.000,00	0,00	1.930.000,00
PROJECT PW Provinzstr. 67/68 Berlin GmbH & Co. KG	1.830.000,00	39.000,00	0,00	1.869.000,00
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	738.000,00	0,00	738.000,00
PROJECT PG Reinhardtstr. 49 Berlin GmbH & Co. KG	2.319.000,00	0,00	0,00	2.319.000,00
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	1.410.000,00	551.000,00	0,00	1.961.000,00
PROJECT PW Rungestr. 21 Berlin GmbH & Co. KG	177.000,00	382.000,00	-622.000,00	10.000,00*
PROJECT PW Rothenburger Str. 465 Nürnberg GmbH & Co. KG	959.000,00	0,00	-365.000,00	594.000,00
PROJECT Wohnbau 82 GmbH & Co. KG (Rosenthaler Weg 50)	0,00	1.234.000,00	0,00	1.234.000,00
PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG	3.165.000,00	0,00	-423.000,00	2.742.000,00
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	1.638.000,00	923.000,00	0,00	2.561.000,00
PROJECT PW Schorlachstr. 1 Erlangen GmbH & Co. KG	926.000,00	102.000,00	-210.000,00	818.000,00
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße)	314.000,00	2.617.000,00	0,00	2.931.000,00
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	274.000,00	971.000,00	0,00	1.245.000,00
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	1.193.000,00	0,00	-203.000,00	990.000,00
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	1.633.000,00	0,00	1.643.000,00
PROJECT PW Varziner Str. 16/17 Berlin GmbH & Co. KG	1.158.000,00	187.000,00	0,00	1.345.000,00
PROJECT PW Wilhelmshavener Str. 10 Nürnberg GmbH & Co. KG	2.520.000,00	0,00	-1.358.000,00	1.162.000,00
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	0,00	650.000,00	0,00	650.000,00

* Kommanditkapital wurde komplett zurückgeführt und Gewinnrückführung hat begonnen; geleistete Hafteinlage in Höhe von 10.000,00 EUR bleibt bestehen

Die Beteiligungen der PROJECT W 14 Europa GmbH haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

alle Werte in EUR

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2017	Einlagen 2017	Rückführungen 2017	Beteiligung 31.12.2017
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	0,00	2.350.000,00	0,00	2.350.000,00
PROJECT PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66a)	1.669.000,00	611.000,00	0,00	2.280.000,00
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	130.000,00	541.000,00	0,00	671.000,00
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	910.000,00	58.000,00	0,00	968.000,00
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	530.000,00	2.156.000,00	0,00	2.686.000,00
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	0,00	230.000,00	0,00	230.000,00
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	0,00	2.409.000,00	0,00	2.409.000,00

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 91,64 Prozent des frei verfügbaren Investitionskapitals erreichen, was für eine stabile Wertentwicklung des AIF positiv zu werten ist. Das Immobilienportfolio wurde im Geschäftsjahr um weitere 20 Investitionen auf 61 Objekte erhöht. Von diesen 61 Immobilienentwicklungen befinden sich zum Stichtag 41 in der Phase vor Baubeginn, was den Wert des Investmentvermögens entsprechend bestimmt.

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 2017 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,02 Prozent (Vorjahr: 0,19 Prozent) bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,03 Prozent (Vorjahr: 0,05 Prozent) beläuft. Dies bestätigt eine sehr hohe Kundenzufriedenheit. Ein Ausdruck dieser Zufriedenheit ist auch, dass die KVG im Geschäftsjahr 2017 in keinen einzigen gerichtlichen Rechtsstreit verwickelt war.

e) Wertentwicklung der Gesellschaft

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft ist von 98.736.451,66 EUR um 5.517.329,37 EUR auf 93.219.122,29 EUR gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf die Entnahmen der Anleger und die Bewertungssystematik durch die hohe Anzahl der neuen Investitionen im Übergang von der Platzierungs- in die Investitionsphase zurückzuführen. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

4. SONSTIGE AUFSICHTSRECHTLICHE ANGABEN

a) Vergütung Mitarbeiter der KVG

Im Geschäftsjahr 2017 hat die KVG an ihre Mitarbeiter 1.839.008,00 EUR bezahlt, davon 1.663.651,02 EUR feste Vergütung und 175.356,98 EUR als variable Vergütung. Die Vergütungssysteme stehen im Einklang mit den Regelungen des Interessenskonfliktmanagementsystems. Durchschnittlich hatte die KVG 24 Mitarbeiter und zwei Vorstände.

Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, haben im Geschäftsjahr 900.604,26 EUR erhalten und sind alles Führungskräfte. Die KVG verwaltet 13 Investmentkommanditgesellschaften, so dass eine sachgerechte

Aufteilung auf den einzelnen AIF nicht möglich ist.

b) Wesentliche Veränderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Mit Wirkung zum 1. November 2015 wurde der Gesellschaftsvertrag in Bezug auf den Platzierungszeitraum und das Zielkapital neu gefasst. Im Geschäftsjahr 2017 gab es keine Anpassungen.

c) Anzahl der Anteile

Die Gesellschaft hat zum Stichtag ein Zeichnungsvolumen von 119.189.744,33 EUR mit 3.711 Zeichnungen und der Anteile der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seinem gezeichneten Kommanditkapital zuzüglich des Ausgabeaufschlages. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.000,00 EUR. Höhere Beteiligungen sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mit einer anfänglichen Einmalzahlung. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Bamberg, den 29. März 2018

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

V Erklärung nach §§ 158, 135 KAGB i.V. m. §§ 264 Absatz 2 Satz 3, 289 Absatz 1 Satz 5 HGB für das Geschäftsjahr 2017

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 29. März 2018

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

VI Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers

An die PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags Liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus Liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i.V. m. § 136 Absatz 1 KAGB i.V. m. §317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im

Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Absatz 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, den 28. Juni 2018

RBD Realtreuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer

gez. Olaf Oestreich, Wirtschaftsprüfer