PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Bamberg

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Gliederung

I	Jahresbilanz zum 31. Dezember 2018
II	Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2018
III	Anhang zum 31. Dezember 2018
IV	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018
V	Bilanzeid
VI	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2018

A. Aktiva

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Investmentanlagevermögen	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**
1. Beteiligungen			123.881.409,66	99,89	76.217.508,83	97,22
2. Barmittel und Barmitteläqui-valente						
a) Täglich verfügbare Bankgut-haben			134.163,71	0,11	1.441.411,81	1,84
3. Forderungen						

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Investmentanlagevermögen	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen			0,00	0,00	727.500,00	0,93
4. Kapitalanteile Kommanditisten						
a) Durch Verluste entstandenes negatives Kapital			0,00	0,00	11.292,55	0,01
			124.015.573,37	100,00	78.397.713,19	100,00

B. Passiva

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	%	EUR	%
1. Rückstellungen			56.940,50	0,05	48.840,50	0,06
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen			526.695,54	0,42	1.044.171,24	1,33
3. Sonstige Verbindlichkeiten						
a) Gegenüber Gesellschaftern		64.357,60		0,05	70.803,94	0,09
b) Andere		0,00		0,00	938.850,00	1,20
			64.357,60	0,05	1.009.653,94	1,29
4. Eigenkapital						
a) Kapitalanteile Kommanditisten	131.886.170,07			106,35	81.418.038,68	103,86
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00			0,00	-1.590.500,00	-2,03
Eingefordertes Kapital		131.886.170,07		106,35	79.827.538,68	101,83
b) Nicht realisierte Verluste aus Neubewertung		-8.518.590,34		-6,87	-3.532.491,17	-4,51
			123.367.579,73	99,48	76.295.047,51	97,32
			124.015.573,37	100,00	78.397.713,19	100,00

II Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2018

Gesamt

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	805,67	0,01
Summe der Erträge	805,67	0,01
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	1.175.955,60	962.101,00
b) Verwahrstellenvergütung	46.410,00	46.410,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	21.944,17	19.703,75
d) Sonstige Aufwendungen	9.177.770,55	10.449.438,02
Summe der Aufwendungen	10.422.080,32	11.477.652,77
3. Ordentlicher Nettoertrag	-10.421.274,65	-11.477.652,76
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-10.421.274,65	-11.477.652,76
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-4.986.099,17	-2.834.944,42
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-4.986.099,17	-2.834.944,42
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-15.407.373,82	-14.312.597,18

Anteilklasse A

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	378,83	0,00
Summe der Erträge	378,83	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	581.981,11	434.229,34
b) Verwahrstellenvergütung	21.821,81	20.705,25
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	10.318,07	8.790,59
d) Sonstige Aufwendungen	5.062.587,22	4.711.094,70
Summe der Aufwendungen	5.676.708,21	5.174.819,88
3. Ordentlicher Nettoertrag	-5.676.329,38	-5.174.819,88
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.676.329,38	-5.174.819,88
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.429.431,11	-1.298.429,70

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.429.431,11	-1.298.429,70
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.105.760,49	-6.473.249,58

Anteilklasse B

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	38,13	0,00
Summe der Erträge	38,13	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	60.964,27	38.809,89
b) Verwahrstellenvergütung	2.196,71	2.108,72
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.038,67	895,27
d) Sonstige Aufwendungen	553.122,69	379.535,66
Summe der Aufwendungen	617.322,34	421.349,54
3. Ordentlicher Nettoertrag	-617.284,21	-421.349,54
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-617.284,21	-421.349,54
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-242.702,35	-124.494,59
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-242.702,35	-124.494,59
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-859.986,56	-545.844,13

Anteilklasse C

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	388,71	0,01
Summe der Erträge	388,71	0,01
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	533.010,22	489.061,77
b) Verwahrstellenvergütung	22.391,48	23.596,03
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	10.587,43	10.017,89
d) Sonstige Aufwendungen	3.562.060,64	5.358.807,66

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Summe der Aufwendungen	4.128.049,77	5.881.483,35
3. Ordentlicher Nettoertrag	-4.127.661,06	-5.881.483,34
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.127.661,06	-5.881.483,34
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.313.965,71	-1.412.020,13
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.313.965,71	-1.412.020,13
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.441.626,77	-7.293.503,47

III Anhang zum 31. Dezember 2018

A. Allgemeine Angaben

Die PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 12030 eingetragen.

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

Die PROJECT Metropolen 16 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 fürVermögensgegenstände, welche weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen Markt zugelassen sind, zu dem Wert anzusetzen ist, welcher von sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Grunde gelegt würde.

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

Bei der Ermittlung des Wertes von Grundstücken wird der Wert des Baugrundstückes bis zum Beginn der Baumaßnahme nach den § 271 Abs I KAGB i.V.m § 3011 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 Beteiligungs-gesellschaft 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 Kapitalisierungszinssat-zes 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 Abs. 3 KAGB ergebenden Wert angesetzt. In dieser Vermögensaufstellung werden die Beteiligungen an den Objektgesellschaften gemäß der oben beschriebenen Bewertungsmethode angesetzt und weitere im Fall der Nichtprojektrealisierung rückforderbare Vergütungen vor Baubeginn als sonstiger Vermögensgegenstand erfasst. Die übrigen Vermögensgegenstände und Schulden werden mit ihren Werten aus dem geprüften Jahresabschluss (HGB-Bewertung) angesetzt.

2. Barmittel

Die Barmittel und Barmitteläquivalente wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

3. 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 526.665,79 EUR verbundene Unternehmen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr und betreffen:

Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung:	19.965,13 EUR
Treuhandvergütung	44.392,47 EUR
Summe	64.357,60 EUR

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 152.774.839,03 EUR ist voll eingezahlt; dem stehen kumulierte Entnahmen in Höhe von 3.959.509,16 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 362.250,58 EUR einmalige und mit 813.705,02 EUR laufende Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Eigenkapitalvermittlung, Platzierungsgarantie	8.192.280,16 EUR
Marketing	618.047,31 EUR
Treuhandschaft	277.455,94 EUR
Rechts- und Beratungskosten	37.610,77 EUR
Geschäftsführung/Haftungsvergütung	19.965,13 EUR
Sonstige Aufwendungen	32.411,24 EUR
Summe	9.177.770,55 EUR

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

Wert des Investmentvermögens	**31.12.2018 EUR**	**31.12.2017 EUR**	**31.12.2016 EUR**
Gesamt	123.367.579,73	76.283.754,96	15.266.817,10
Anteilsklasse A	62.200.436,17	34.017.387,16	6.108.406,74
Anteilsklasse B	6.063.356,13	3.112.844,49	932.318,87
Anteilsklasse C	55.103.787,43	39.153.523,31	8.226.091,49

Das Investmentvermögen ist erst 2016 gestartet.

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

C. VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

Die Verwendungs- und Entwicklungsrechnung für die Summe aller Anteilsklassen stellt sich wie folgt dar:

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-10.421.274,65 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	10.421.274,65 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR
Entwicklungsrechnung	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	76.283.754,96 EUR
1. Zwischenentnahmen	-3.000.655,89 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	66.219.354,48 EUR
b) Veränderung eingeforderte Einlagen	-727.500,00 EUR

3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-10.421.274,65 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.986.099,17 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	123.367.579,73 EUR

Die Verwendungs- und Entwicklungsrechnung nach Anteilsklassen stellt sich wie folgt dar:

Anteilklasse A

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.676.329,38 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	5.676.329,38 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR
Entwicklungsrechnung	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	34.017.387,16 EUR
1. Zwischenentnahmen	0,00 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	36.634.309,50 EUR
b) Veränderung eingeforderte Einlagen	-345.500,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.676.329,38 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.429.431,11 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	62.200.436,17 EUR

Anteilklasse B

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-617.284,21 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	617.284,21 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR
Entwicklungsrechnung	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	3.112.844,49 EUR
1. Zwischenentnahmen	-147.351,80 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	4.007.850,00 EUR
b) Veränderung eingeforderte Einlagen	-50.000,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-617.284,21 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-242.702,35 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	6.063.356,13 EUR

Anteilklasse C

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.127.661,06 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	4.127.661,06 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR
Entwicklungsrechnung	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	39.153.523,31 EUR
1. Zwischenentnahmen	-2.853.304,09 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	25.577.194,98 EUR
b) Veränderung eingeforderte Einlagen	-332.000,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.127.661,06 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.313.965,71 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	55.103.787,43 EUR

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaft

Die PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über zwei Beteiligungsgesellschaften in Immobilienentwicklungen im In- und Ausland. Die Beteiligungsgesellschaften sind:

PROJECT M 16 Beteiligungs GmbH & Co. KG
mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 02. Januar 2016 100 % der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital wurde sukzessive erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 132.400.000,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 123.881.409,66 EUR.

2. PROJECT M 16 Europa GmbH
mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96.052 Bamberg

Die Gesellschaft hält mittelbar seit der Gründung am 18. August 2016 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 11.212.500,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligung beträgt 10.680.588,06 EUR.

Gesamtkostenquote

Für das Geschäftsjahr 2018 beträgt die Gesamtkostenquote 1,06 Prozent (Vorjahr: 1,32 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.

Da die Gesellschaft sich im abgelaufenen Geschäftsjahr noch in der Platzierungsphase befunden hat und damit das durchschnittliche Fondsvermögen nicht zu aussagekräftigen Werten führt, ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,86 Prozent für das Geschäftsjahr 2018, wenn man die Kosten im Verhältnis zum Net-Asset-Value zum Stichtag 31. Dezember 2018 setzt.

Die Kostenquote bezogen auf die Initialkosten beträgt 9,38 Prozent (Vorjahr: 23,75 Prozent).

Pauschalgebühren und Rückvergütungen

Die Gesellschaft hat keine Pauschalgebühren für das abgelaufene Geschäftsjahr vereinbart.

Der PROJECT Investment AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Gesellschaftsvermögen an die 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

Der AIF hat drei Anteilklassen. Diese entstehen durch die verschieden Entnahmevarianten. Anleger können bei Beitritt zwischen folgenden Entnahmevarianten wählen, die verschiedenen Anteilklassen darstellen:

- 0 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (A)
- 4 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (B)
- 6 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (C)

Die Gesellschaft hat zum Stichtag in den Anteilklassen das folgende Zeichnungsvolumen:

- A: 74.395.060,57 EUR mit 2.721 Zeichnungen
- B: 7.479.142,00 EUR mit 233 Zeichnungen
- C: 70.900.636,46 EUR mit 1.668 Zeichnungen

Insgesamt ist dies ein Zeichnungsvolumen von 152.773.839,03 EUR mit 4.621 Zeichnungen zuzüglich des Kapitalanteils 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 im Verhältnis der absoluten durchschnittlichen Kapitalbeteiligung des jeweiligen Kommanditisten berechnet wird. Dadurch hat jede Beteiligung unabhängig von dem gezeichneten Kapital einen individuellen Wert. Um trotzdem einen Anteilswert als Orientierung darzustellen, wird zur vereinfachten Darstellung der Wert des Investmentvermögens ins Verhältnis zum eingezahlten Kommanditkapital gesetzt. Bei Ansatz dieser Werte ergeben sich für den AIF und einzelnen Anteilklassen folgende Faktoren:

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Gesamt	0,81	0,85	0,89
Anteilsklasse A	0,84	0,86	0,90
Anteilsklasse B	0,81	0,85	0,90
Anteilsklasse C	0,78	0,84	0,88

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 M 16 Beteiligungs GmbH & Co. KG ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobilien-gesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschafts-kapital (in TEUR)	Beteiligungs-quote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PW An der Billwie-se 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	Nürnberg	An der Billwiese 22-24	Oberursel	3.780	16,69 %	2017
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ahornallee 21	Berlin	3.958	26,58 %	2017
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albrechtstraße 87	Berlin	4.802	86,15 %	2018
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bayreuther Straße 20	Nürnberg	8343	23,35 %	2016
PROJECT PG Babelsberger. Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße	Potsdam	5.992	61,20 %	2017
PROJECT Gewerbebau 54 GmbH & Co. KG (Babelsberger Straße West)	Nürnberg	Babelsberger Straße West	Potsdam	5.253	80,98 %	2018
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463-469 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bramfelder Chaussee 463-469	Hamburg	4.947	23,39 %	2017
PROJECT Wohnbau 88 GmbH & Co. KG (Bielefelder Straße)	Nürnberg	Bielefelder Straße	Nürnberg	887	90,53 %	2018
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bilker Allee 233	Düsseldorf	3.169	44,24 %	2017
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Baseler Straße 125, 127	Berlin	3.019	42,27 %	2018
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bleichertwiete 10-16	Hamburg	3.087	43,70 %	2017
PROJECT Wohnbau 103 GmbH & Co. KG (Dillenburger Weg 34-40, 50)	Nürnberg	Dillenburger Weg 34-40, 50	Düsseldorf	2.772	86,26 %	2018
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dankwardweg	Wiesbaden	1.030	59,32 %	2017
PROJECT Wohnbau 81 GmbH & Co. KG (Düsseldorfer Straße BF 10)	Nürnberg	Düsseldorfer Straße BF 10	Neuss	1.161	11,80 %	2017
PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG	Nürnberg	Düsseldorfer Straße 232	Neuss	4.243	44,57 %	2016

Name der Immobilien-gesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschafts-kapital (in TEUR)	Beteiligungs-quote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eschollbrücker Straße 12	Darmstadt	2.577	39,62 %	2016
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eitelstraße 9-10	Berlin	3.911	35,64 %	2017
PROJECT PW Friedrich-Eck-art-Str. 2 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Friedrich-EckartStraße 2	München	6.929	51,72 %	2018
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Goosacker 1, 3	Hamburg	6.169	18,46 %	2016
PROJECT PW Geschwis-ter-Scholl-Str. Dachau GmbH & Co. KG	Nürnberg	Geschwister- Scholl-Straße	Dachau	5.789	26,67 %	2017
PROJECT PW Hanauer Land-str. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG		Hanauer Landstraße 57	Frankfurt am Main	4.057	19,79 %	2016
PROJECT PW Hugo-Cassi-rer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hugo-Cassirer Straße	Berlin	3.609	70,21 %	2016
PROJECT Wohnbau 100 GmbH & Co. KG (Heerdter Landstraße 96)	Nürnberg	Heerdter Landstraße 96	Düsseldorf	1.300	85,00 %	2018
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hauptstraße 80-81	Berlin	2.162	73,91 %	2018
PROJECT PW Hönower Straße 4-7 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hönower Straße 5-7	Berlin	3.838	37,00 %	2017
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Haydnstraße 11	Hamburg	5.053	30,71 %	2017
PROJECT Wohnbau 116 GmbH & Co. KG (Jahnstraße 7)	Nürnberg	Jahnstraße 7	Teltow	1.982	40,36 %	2018
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jägerstraße 46	Düsseldorf	1.525	78,82 %	2017
PROJECT PW Kreuzstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Kreuzstraße 11	Berlin	3.545	28,89 %	2017
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Landsberger Straße 459	München	6.488	89,81 %	2018
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Levelingstraße 32-34	Ingolstadt	13.627	45,78 %	2018

Name der Immobilien-gesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschafts-kapital (in TEUR)	Beteiligungs-quote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Mühlenberg	Potsdam	2.674	49,93 %	2016
PROJECT PW Mainburger. Str. Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mainburger Straße	Freising	14.865	19,51 %	2017
PROJECT PW Mahlsdorfer. Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mahlsdorfer Straße 7-8	Berlin	6.062	29,41 %	2017
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	Nürnberg	Münchner Straße 227	Karlsfeld	6.024	31,42 %	2017
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG		Niederräder Landstraße 78	Frankfurt am Main	6.940	22,19 %	2017
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oderstraße	Teltow	4.259	23,76 %	2017
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ostendstraße 161-163	Nürnberg	4.260	48,90 %	2018
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oraniendamm 1-3	Berlin	2.490	50,72 %	2018
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oststraße 118	Düsseldorf	763	90,56 %	2018
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Pappelallee 14-17	Potsdam	8.903	22,35 %	2017
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rudower Chaussee 34	Berlin	2.957	40,45 %	2017
PROJECT PW Rahlstedter. Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rahlstedter Straße 169	Hamburg	2.855	53,98 %	2018
PROJECT Wohnbau 112 GmbH & Co. KG (Roelckestraße 13)	Nürnberg	Roelckestraße 13	Berlin	6.349	54,76 %	2018
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rosenthaler Weg 50	Berlin	6.651	19,92 %	2017
PROJECT Wohnbau 84 GmbH & Co. KG (Segeberger Chaussee 126)	Nürnberg	Segeberger Chaussee 126	Norderstedt	2.142	97,67 %	2018
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schleißheimer Straße 321	München	7.252	26,88 %	2018

Name der Immobilien-gesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschafts-kapital (in TEUR)	Beteiligungs-quote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße, PUB)	Nürnberg	Sigwolfstraße, PUB	Erding	14.268	20,54 %	2016
PROJECT PW Schmalenbecker Str. 2-8 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schmalenbecker Straße 2-8	Hamburg	476	84,45 %	2018
PROJECT PG Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Tempelhofer Damm 156	Berlin	1.207	65,87 %	2018
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Thomas-MannStraße 33	Hamburg	20	100,00 %	2016
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Trettachzeile 15	Berlin	5.012	23,68 %	2016
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wolfgang-ZimmererStraße 1	Neufahrn	3.771	33,36 %	2017

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
Ahornallee 21, Berlin	1.546	WI*	2017	3.000	430
Albrechtstraße 87, Berlin	872	WI* / GI*	2018	3.700	487
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	4.414	WI* / GI*	2016	7.700	719
Babelsberger Straße, Potsdam	4.754	GI*	2017	3.500	270
Babelsberger Straße West, Potsdam	3.679	GI*	2018	3.680	283
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	2.920	WI*	2017	3.021	387
Bielefelder Straße, Nürnberg	3.744	WI*	2018	2.034	192
Bilker Allee 233, Düsseldorf	534	WI*	2017	2.350	181
Baseler Straße 125, 127, Berlin	2.000	WI*	2018	2.325	167
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	1.671	WI*	2017	2.400	231
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	24.334	WI*	2018	13.332	1.027

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 BF 10, Neuss	3.331	WI*	2017	3.072	237
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	3.244	WI*	2016	3.603	278
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	3.268	WI*	2016	4.500	592
Eitelstraße 9-10, Berlin	6.349	WI*	2017	8.750	1.255
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	1.383	WI*	2018	5.850	553
Goosacker 1, 3, Hamburg	2.165	WI*	2016	3.700	486
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	2.220	WI*	2017	4.800	397
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	817	WI* / GI*	2016	2.620	242
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	2.635	WI*	2014	2.100	218
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	7.063	WI*	2018	7.550	578
Hauptstraße 80-81, Berlin	1.882	WI*	2018	1.250	90
Hönower Straße 5-7, Berlin	2.056	WI*	2017	2.000	144
Haydnstraße 11, Hamburg	1.028	WI*	2017	3.920	223
Jahnstraße 7, Teltow	7.358	WI*	2018	5.400	774
Jägerstraße 46, Düsseldorf	4.681	GI*	2017	2.020	228
Kreuzstraße 11, Berlin	1.181	WI*	2017	1.900	272
Landsberger Straße 459, München	772	WI*	2018	5.650	399
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	4.796	WI*	2018	11.000	1.041
Am Mühlenberg, Potsdam	5.700	GI*	2016	570	50
Mainburger Straße, Freising	8.820	WI*	2017	13.000	611
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
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	1.761	WI* /GI*	2018	4.150	195
Oraniendamm 1-3, Berlin	2.845	WI*	2018	1.600	205
Oststraße 118, Düsseldorf	1.443	WI*	2018	3.150	243
Pappelallee 14-17, Potsdam	4.500	WI*	2017	6.000	748
Rudower Chaussee 34, Berlin	2.299	WI* /GI*	2017	1.401	102

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	820	WI* /GI*	2018	2.000	214
Roelckestraße 13, Berlin	3.060	WI*	2018	5.000	600
Rosenthaler Weg 50, Berlin	2.684	WI*/ GI*	2017	4.200	602
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	3.008	WI*	2018	2.350	320
Schleißheimer Straße 321, München	578	WI*	2018	6.100	504
Sigwolfstraße, PUB, Erding	9.805	WI*	2016	11.230	1.001
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg	941	WI*/GI*	2018	1.431	82
Tempelhofer Damm 156, Berlin	712	GI*	2018	5.000	382
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	2.747	WI*	2015	2.000	241
Trettachzeile 15, Berlin	13.619	WI*	2016	2.350	337
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
Ahornallee 21, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.099	2019
Albrechtstraße 87, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.300	2019
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	Neubau	Eingekauft und in Planung	8.499	2019
Babelsberger Straße, Potsdam	Neubau	Eingekauft und in Planung	12.000	2020
Babelsberger Straße West, Potsdam	Neubau	Eingekauft und in Planung	9.185	2019
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.958	2019
Bielefelder Straße, Nürnberg	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.849	2020
Bilker Allee 233, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.962	2019
Baseler Straße 125, 127, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.310	2019
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.013	2019
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	15.404	2022
Dankwardweg, Wiesbaden	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.501	2020
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.804	2020
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.648	2020
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.437	2019
Eitelstraße 9-10, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	9.108	2019

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.450	2019
Goosacker 1, 3, Hamburg	Neubau	im Verkauf	4.226	12 / 2018
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.313	2019
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	Neubau	im Bau und Verkauf	1.488	12/2017
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	5.844	03/2016
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.529	2021
Hauptstraße 80-81, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.986	2019
Hönower Straße 5-7, Berlin	Neubau	im Verkauf	3.434	06 /2018
Haydnstraße 11, Hamburg	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.020	2019
Jahnstraße 7, Teltow	Neubau	Eingekauft und in Planung	8.098	2019
Jägerstraße 46, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.773	2020
Kreuzstraße 11, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	1.673	04/2018
Landsberger Straße 459, München	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.697	2019
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.157	2019
Am Mühlenberg, Potsdam	Neubau	im Bau und Verkauf	4.800	2019
Mainburger Straße, Freising	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.495	2019
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.351	2019
Münchner Straße 227, Karlsfeld	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.773	2019
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	Neubau	im Verkauf	2.391	07/2018
Oderstraße, Teltow	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.001	2020
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.160	2019
Oraniendamm 1-3, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.011	2019
Oststraße 118, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.595	2019
Pappelallee 14-17, Potsdam	Neubau	im Verkauf	5.039	08/2018
Rudower Chaussee 34, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.979	2019
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.604	2019
Roelckestraße 13, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.297	2019
Rosenthaler Weg 50, Berlin	Neubau	im Verkauf	4.166	06/2018
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.819	2019
Schleißheimer Straße 321, München	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.545	2019

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn
Sigwolfstraße, PUB, Erding	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.601	2019
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.455	2019
Tempelhofer Damm 156, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.416	2021
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	Neubau	im Bau und Verkauf	2.895	04/2016
Trettachzeile 15, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.061	2019
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.939	2019

Lage	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
An der Billwiese 22-24, Oberursel	2020	35.704	-	
Ahornallee 21, Berlin	2019	9.986	-	
Albrechtstraße 87, Berlin	2019	14.428	-	
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	2020	49.278	-	
Babelsberger Straße, Potsdam	2019	59.359	-	
Babelsberger Straße West, Potsdam	2019	47.409	-	
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	2019	16.302	-	
Bielefelder Straße, Nürnberg	2020	10.902	-	
Bilker Allee 233, Düsseldorf	2019	11.926	-	
Baseler Straße 125, 127, Berlin	2019	9.055	-	
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	2019	10.735	-	
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	2022	95.246	-	
Dankwardweg, Wiesbaden	2021	26.256	-	
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	2020	21.091	-	
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	2020	26.025	-	
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	2019	29.540	-	
Eitelstraße 9-10, Berlin	2019	47.028	-	
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	2019	15.336	-	
Goosacker 1, 3, Hamburg	2019	24.751	0 %	
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	2020	17.323	-	
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	06/2018	10.718	84 %	9 %
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	11 /2016	25.666	100 %	68 %
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	2022	33.424	-	

Lage	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Hauptstraße 80-81, Berlin	2020	11.952	-	
Hönower Straße 5-7, Berlin	2019	17.439	6 %	
Haydnstraße 11, Hamburg	2019	13.233	-	
Jahnstraße 7, Teltow	2020	41.722	-	
Jägerstraße 46, Düsseldorf	2019	25.759	-	
Kreuzstraße 11, Berlin	11 /2018	10.074	39 %	2 %
Landsberger Straße 459, München	2019	16.642	-	
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	2020	44.190	-	
Am Mühlenberg, Potsdam	11 /2018	20.505	-	2 %
Mainburger Straße, Freising	2019	35.857	-	
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	2019	25.426	-	
Münchner Straße 227, Karlsfeld	2020	18.693	-	
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	2019	17.017	26 %	
Oderstraße, Teltow	2019	23.196	-	
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	2020	18.515	-	
Oraniendamm 1-3, Berlin	2019	10.300	-	
Oststraße 118, Düsseldorf	2020	12.125	-	
Pappelallee 14-17, Potsdam	2019	33.693	3 %	
Rudower Chaussee 34, Berlin	2020	21.107	-	
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	2019	9.403	-	
Roelckestraße 13, Berlin	2019	20.981	-	
Rosenthaler Weg 50, Berlin	2019	22.065	1 %	
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	2019	19.006	-	
Schleißheimer Straße 321, München	2019	15.739	-	
Sigwolfstraße, PUB, Erding	2020	52.315	-	
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg	2020	8.582	-	
Tempelhofer Damm 156, Berlin	2020	17.155	-	
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	10/2016	14.357	100 %	95 %
Trettachzeile 15, Berlin	2020	32.376	-	-
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn	2020	12.534	-	-

Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
An der Billwiese 22-24, Oberursel	6.650	575		2022
Ahornallee 21, Berlin	3.060	932		2021
Albrechtstraße 87, Berlin	3.750	3.657		2021
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	8.490	1.908		2022
Babelsberger Straße, Potsdam	3.910	3.692		2022
Babelsberger Straße West, Potsdam	3.700	3.988		2021
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	3.770	1.076		2021
Bielefelder Straße, Nürnberg	2.170	606		2022
Bilker Allee 233, Düsseldorf	2.241	1.255		2021
Baseler Straße 125, 127, Berlin	2.400	1.170		2021
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	2.147	1.051		2021
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	17.500	1.455		2026
Dankwardweg, Wiesbaden	3.410	661		2023
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	2.720	69		2022
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	3.250	1.567		2023
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	4.780	812		2022
Eitelstraße 9-10, Berlin	9.500	1.241		2021
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	5.900	3.277		2021
Goosacker 1, 3, Hamburg	5.610	1.295		2021
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	4.900	1.440		2022
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	n/a da DCF- Bewertung		964	2020
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	n/a da DCF- Bewertung		2.484	2019
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	7.600	570		2024
Hauptstraße 80-81, Berlin	1.350	1.478		2022
Hönower Straße 5-7, Berlin	3.320	1.650		2021
Haydnstraße 11, Hamburg	3.750	1.369		2021
Jahnstraße 7, Teltow	5.490	437		2023
Jägerstraße 46, Düsseldorf	2.100	1.074		2021
Kreuzstraße 11, Berlin	n/a da DCF- Bewertung		1.188	2020
Landsberger Straße 459, München	5.700	5.447		2021
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	11.100	5.734		2022

Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Am Mühlenberg, Potsdam	n/a da DCF- Bewertung		2.020	2020
Mainburger Straße, Freising	13.040	2.764		2021
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	4.720	1.763		2022
Münchner Straße 227, Karlsfeld	4.900	1.833		2022
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	5.040	1.377		2020
Oderstraße, Teltow	1.984	939		2021
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	4.200	1.964		2022
Oraniendamm 1-3, Berlin	1.800	1.118		2021
Oststraße 118, Düsseldorf	3.500	444		2021
Pappelallee 14-17, Potsdam	5.820	1.694		2023
Rudower Chaussee 34, Berlin	1.695	1.209		2022
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	2.220	1.391		2021
Roelckestraße 13, Berlin	5.000	3.118		2021
Rosenthaler Weg 50, Berlin	4.550	1.134		2021
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	2.360	1.728		2022
Schleißheimer Straße 321, München	6.610	1.790		2021
Sigwolfstraße, PUB, Erding	10.690	2.541		2023
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg	1.500	304		2022
Tempelhofer Damm 156, Berlin	5.020	519		2021
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	n/a da DCF- Bewertung		63	2019
Trettachzeile 15, Berlin	4.690	1.563		2023
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn	2.647	1.198		2022

* WI = Wohnimmobilie | * GI = Gewerbeimmobilie | ** bewertungstechnische Anfangsaufwendungen zum Stichtag noch nicht durch eingezahltes EK gedeckt

Die PROJECT M 16 Europa GmbH ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	Wien	Amalienstraße 54	Wien	6.213	38,79 %	2017

Name der Immobilien-gesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschafts-kapital (in TEUR)	Beteiligungs-quote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	Wien	Bahnhofstraße 13-15	Wien	1.138	86,29 %	2018
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	Wien	Breitenfurter Straße 510	Wien	2.222	37,08 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	Wien	Breitenfurter Straße 547	Wien	1.953	15,26 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	Wien	Freyenthurmgasse 9	Wien	10.096	24,98 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	Wien	Grundsteingasse 4	Wien	2.932	52,73 %	2017
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	Wien	Ketzergasse 7-15	Wien	3.339	18,78 %	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
Bahnhofstraße 13-15, Wien	1.423	WI*	2018	4.522	262
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	223
Ketzergasse 7-15, Wien	1.984	WI*	2017	2.300	216

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn
Amalienstraße 54, Wien	Neubau	im Verkauf	2.119	10/2018
Bahnhofstraße 13-15, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.499	2019

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn
Breitenfurter Straße 510, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.762	2019
Breitenfurter Straße 547, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.800	2019
Freyenthurmgasse 9, Wien	Neubau	im Bau und Verkauf	2.706	01/2018
Grundsteingasse 4, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.763	2019
Ketzergasse 7-15, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.241	2019

Lage	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Amalienstraße 54, Wien	2019	15.266	5 %	-
Bahnhofstraße 13-15, Wien	2020	19.182	-	-
Breitenfurter Straße 510, Wien	2019	9.073	-	-
Breitenfurter Straße 547, Wien	2020	9.820	-	-
Freyenthurmgasse 9, Wien	04/2018	18.113	27 %	44 %
Grundsteingasse 4, Wien	2019	10.209	-	-
Ketzergasse 7-15, Wien	2020	14.973	-	-

Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Amalienstraße 54, Wien	5.050	2.295		2020
Bahnhofstraße 13-15, Wien	4.635	745		2021
Breitenfurter Straße 510, Wien	1.360	739		2021
Breitenfurter Straße 547, Wien	1.490	304		2021
Freyenthurmgasse 9, Wien	n/a da DCF- Bewertung		2.527	2020
Grundsteingasse 4, Wien	2.410	1.517		2021
Ketzergasse 7-15, Wien	2.570	618		2021

* WI = Wohnimmobilie

E. Ergebnisverwendung

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

Das Jahresergebnis von −10.421.274,65 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 31. März 2019

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

ANLAGENGITTER VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

alle Werte in EUR

		Entwicklung der Anschaffungskosten		
	01.01.2018	**Zugänge**	**Abgänge**	**31.12.2018**
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	79.750.000,00	53.050.000,00	400.000,00	132.400.000,00
Summe Anlagevermögen	79.750.000,00	53.050.000,00	400.000,00	132.400.000,00
		Entwicklung der Abschreibungen		
	01.01.2018	**Abschreib.**	**Zuschreib.**	**31.12.2018**
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**
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	-3.532.491,17	-4.986.099,17	0,00	-8.518.590,34
Summe Anlagevermögen	-3.532.491,17	-4.986.099,17	0,00	-8.518.590,34
		Restwert Ende GJ		**Restwert Ende VJ**
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG		123.881.409,66		76.217.508,83
Summe Anlagevermögen		123.881.409,66		76.217.508,83

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2018

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2018	Fremdkap./Ford. 01.01.2018	Einlagen/ Erhöhungen	Entnahmen/ Vermind.
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
Kommanditkapital	1.000,00			
Verlustausgleich (EK)	-52,63			
Kapitalkonto III	0,00			
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00			
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand				
Kommanditkapital	92.025.787,14		60.861.051,89	-113.000,00
Kapitalkonto II			3.153.302,59	-3.153.302,59
Verlustausgleich (EK)	-9.649.842,56	-11.292,55	3.153.302,59	
Kapitalkonto III	-958.853,27			-3.000.655,89
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen -				
Einzahlungsverpflichtungen		-727.500,00		727.500,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-1.590.500,00			1.590.500,00
	79.827.538,68	-738.792,55	67.167.657,07	-3.948.958,48

	Ergebnisanteil GJ 31.12.2018	Eigenkapital 31.12.2018	Fremdkap./Ford. 31.12.2018
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft			
Kommanditkapital		1.000,00	
Verlustausgleich (EK)	-17,22	-69,85	
Kapitalkonto III		0,00	
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		0,00	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand			
Kommanditkapital		152.773.839,03	
Kapitalkonto II		0,00	
Verlustausgleich (EK)	-10.421.257,43	-16.929.089,95	0,00
Kapitalkonto III		-3.959.509,16	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen -			
Einzahlungsverpflichtungen			0,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		0,00	
	-10.421.274,65	131.886.170,07	0,00

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die Anlagebedingungen der PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft« oder »AIF«) wurden mit Bescheid vom 03. Mai 2016 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 09. Juni 2016. Der erste Zeichnungsschein wurde am 24. Juni 2016 angenommen. Mit Ablauf des 30. Juni 2018 wurde der AIF geschlossen, d. h. der Vertrieb beendet.

Anleger konnten bei Beitritt zur Investmentgesellschaft gewinnunabhängige Entnahmen wählen. Dadurch bildet der AIF drei Anteilklassen. Diese betreffen die drei Entnahmevariante mit 0 Prozent, 4 Prozent bzw. 6 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals pro Jahr. 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 Verwahr-stelle für jedes Investmentvermögen vorgeschrieben wird (§80 KAGB). Die Aufgabe der Verwahrstelle ist im Wesentlichen die Sicherung der Vermögenswerte des Investmentvermögens. Für die Gesellschaft bedeutet dies eine lückenlose Überwachung und Freigabe der Investitionen und Zahlungen. Als Verwahrstelle wurde die CACEIS Bank Deutschland GmbH, seit 01. Januar 2017 unter CACEIS Bank S.A., Germany Branch firmierend, mit dem Sitz in München ausgewählt.

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) wurde die PROJECT Investment AG mit dem Sitz in Bamberg beauftragt. Der Fondsverwaltungsvertrag wurde mit Datum vom 12. Januar 2016 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 0,25 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals, für die Entwicklung, Ausarbeitung und Drucklegung der Verkaufsunterlagen 0,21 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals und für die Einrichtung des AIF 0,25 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals.

Als laufende Vergütung erhält die KVG für die Fondsverwaltung eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,97 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts inkl. 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 362.250,58 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 813.705,02 EUR angefallen.

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

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 auch im Jahr 2018 bei einer anhaltenden Verknappung der Wohnimmobilien und einer hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments stabil entwickelt.

Das heißt auch im vergangenen Geschäftsjahr sind die Wohnungsverkäufe in den von PROJECT ausgewählten Metropoleregionen gestiegen. Der Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien ist dabei mit 8,2 Prozent höher ausgefallen als im Jahr 2017 (7,9 Prozent).

Auch im Jahr 2018 gab es eine Steigerung der fertiggestellten Neubau-Wohnungen auf etwas mehr als 300.000 Wohnungen, trotzdem konnte damit weder der jährliche Bedarf an neu zu schaffendem freien Wohnraum noch die bereits vorhandene Knappheit ausgeglichen werden. In Deutschland liegt der Bedarf an neu gebauten Wohnungen zwischen 380.000 und 400.000 pro Jahr.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 hat sich zwar in Deutschland die Konjunktur eingetrübt und man geht im Allgemeinen für das Jahr 2019 von einer geringeren Wachstumsrate aus, trotzdem erklären die Analysten, dass für das Jahr 2019 kein Ende des Immobilienbooms — v.a. in den Metropolregionen — zu sehen ist. Dies wird unter anderem damit begründet, dass solange der Handelsstreit zwischen den USA und China nicht eskaliere und die Briten die EU nicht in einem ungeordneten Verfahren verließen, kein wirklicher Einbruch der Konjunktur erwartet wird, sondern die deutsche Wirtschaft ihre Wachstumsschwäche überwinden und im Verlauf des Jahres 2019 wieder dynamischer wachsen werde. In Verbindung mit der anhaftenden Niedrigzinspolitik, die Wohnimmobilien im historischen Vergleich leistbar halten und den stetig steigenden Beschäftigungszahlen und Löhnen, werden die Preise für Immobilien auch im Geschäftsjahr 2019 weiter steigen. Damit sind gerade im Hinblick auf die Metropolregionen die Voraussetzungen für Wohnungsverkäufe ungebrochen vorteilhaft. Dies ist u.a. belegt durch die Kaufpreissteigerungen des Geschäftsjahres 2018 in den sogenannten A-Städten, wie zum Beispiel in Berlin mit einem Anstieg von 15,2 Prozent, Frankfurt mit 13,2 Prozent, München mit 10,7 Prozent oder Düsseldorf mit 9,6 Prozent.

Eine grundlegende Trendumkehr ist nicht absehbar. In Anbetracht der anhaltenden Angebotsknappheit dürfte sich der Preisauftrieb am deutschen Wohnimmobilienmarkt 2019 fortsetzen. Insbesondere in den Ballungsräumen ist von weiteren deutlichen Kaufpreissteigerungen auszugehen. Speziell in den A-Städten und in ihrem Umland sind mittlerweile Preisübertreibungen zu beobachten, die entsprechende Korrekturen nach sich ziehen können. Eine den deutschen Gesamtmarkt betreffende Immobilienblase ist dennoch nicht festzustellen. Neben dem Verhältnis der Kaufpreise zu den Mieten sind hier weitere Indikatoren, wie die Verschuldung des privaten Sektors, der langfristige Zins, das Bevölkerungswachstum, das Wirtschaftswachstum und die allgemeine Preisentwicklung zu beachten. In Deutschland sprechen lediglich die sehr niedrigen Zinsen für eine partielle Überbewertung. Insbesondere aber die vergleichsweise geringe Verschuldung mit einer Fremdkapitalquote konstant um die 80 Prozent sprechen gegen eine Blasenentwicklung. Der wesentliche Faktor für die Preissteigerungen war in den vergangenen Jahren bis heute die geringe Verfügbarkeit von Wohnraum aufgrund von zu geringer Bautätigkeit.

Trotz dieser Kaufpreissteigerungen ist die gut vermietbare Wohnimmobilie für private Kapitalanleger unverändert interessant geblieben. Die niedrigen Hypothekenzinsen ermöglichen es einer breiten Schicht in der Bevölkerung in Wohnimmobilien zu investieren. Hier sind insbesondere in den wirtschaftsstarken Ballungszentren und Hochschulstandorten stabile bzw. steigende Mieten und damit eine positive Rendite- und Wertentwicklung zu erzielen. Diese Daten sprechen für die PROJECT Investitionen in den Metropolregionen Nürnberg, München, Rhein-Main, Hamburg, Rheinland und Berlin sowie 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.

Demgegenüber ist aber auch zu beachten, dass sich aufgrund von Kapazitätsauslastungen im Baugewerbe und einem Mangel an Facharbeitskräften die Bauleistungen verteuert haben und ein weiterer Anstieg der Baukosten dadurch nicht auszuschließen ist. Dieser Anstieg der Baukosten mindert die steigenden Renditen durch die erwarteten ansteigenden Verkaufspreise. Eine Vorhersage, welcher Anstieg den anderen überkompensieren wird, wird in Fachkreisen offengelassen.

2.2. Geschäftsverlauf

Der AIF befand sich im Geschäftsjahr noch teilweise in der Platzierungsphase. Das gezeichnete Kapital hat sich bis zum Stichtag auf 152.774.839,03 EUR erhöht. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Entnahmen der Anleger in Höhe von 3.000.655,89 EUR bedient. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2018 Entnahmen in Höhe von 3.959.509,16 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	805,67	-0,01	0,01	0,00
Summe der Erträge	805,67	-0,01	0,01	0,00
Verwaltungsvergütungen	-1.175.955,60	11,28	-962.101,00	8,38
Verwahrstellenvergütungen	-46.410,00	0,45	-46.410,00	0,40
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-21.944,17	0,21	-19.703,75	0,17
Sonstige Aufwendungen	-9.177.770,55	88,07	-10.449.438,02	91,05
Summe der Aufwendungen	-10.422.080,32	100,01	-11.477.652,77	100,00
Ordentlicher Nettoertrag	-10.421.274,65	100,00	-11.477.652,76	100,00
Realisiertes Ergebnis	-10.421.274,65	100,00	-11.477.652,76	100,00
Verluste aus Neubewertung	-4.986.099,17	47,85	-2.834.944,42	24,70

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	-4.986.099,17	47,85	-2.834.944,42	24,70
Ergebnis des Geschäftsjahres	-15.407.373,82	147,85	-14.312.597,18	124,70

Da sich alle Projekte, die die Gesellschaft mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft angekauft hat, zum Stichtag noch nicht in der Phase der Übergabe der verkauften Einheiten befanden bzw. noch nicht in ausreichendem Maße, haben zum Stichtag noch keine Gewinnzuweisungen stattgefunden.

Die Verwaltungsvergütungen lassen sich wie folgt aufteilen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Einmalige Vergütungen		
Fondseinrichtung	127.552,98	181.891,26
Konzeption	127.552,98	181.891,26
Prospektierung	107.144,62	152.788,65
Laufende Vergütung		
Fondsverwaltung	813.705,02	445.529,83
	1.175.955,60	962.101,00

Die einmaligen Verwaltungsvergütungen beziehen sich auf das gezeichnete Kommanditkapital und berechnen sich (ohne Umsatzsteuer) wie folgt (Vergütungssätze gerundet):

Fondseinrichtung	0,21 %
Konzeption	0,21 %
Prospektierung	0,18 %

Die laufende Fondsverwaltung ist eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,82 Prozent (gerundet) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF.

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Eigenkapitalvermittlung, Platzierungsgarantie	8.192.280,16	9.427.298,06
Marketing	618.047,31	711.220,33
Treuhandschaft	277.455,94	236.550,85
Steuerberatung	31.533,04	36.286,75
Sonstige Aufwendungen	58.454,10	38.082,03
	9.177.770,55	10.449.438,02

Die hier gesondert genannten Aufwendungen sind einmalige Vergütungen (mit Ausnahme der Treuhandschaft, die auch laufende Vergütungsteile enthält) und beziehen sich auf das gezeichnete Kommanditkapital. Sie wurden wie folgt berechnet (inklusive etwaiger Umsatzsteuer):

Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	12,84 %
Marketing	0,98 %
Treuhandschaft	0,25 %
Platzierungsgarantie	0,15 %
Steuerberatung	0,05 %

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 sich der AIF im Geschäftsjahr 2018 teilweise noch in der Platzierungsphase befand, ist das Ergebnis der Gesellschaft im Wesentlichen mit den Initialkosten belastet, denen in dieser Phase konzeptionsbedingt keine Erträge entgegenstehen.

Nach dem die Platzierungsphase im Geschäftsjahr 2018 beendet wurde, wird das Ergebnis der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 nicht mehr mit den Initialkosten belastet sein, so dass es sich deutlich verbessern wird.

b) Finanzlage und Liquidität

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Jahresergebnis	-15.407.373,82	-14.312.597,18
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	4.986.099,17	2.834.944,42
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	0,00	0,00
	-10.421.274,65	-11.477.652,76
Zahlungswirksame Veränderungen der Forderungen	0,00	0,00
Zahlungswirksame Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-1.454.672,04	860.422,33
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-11.875.946,69	-10.617.230,43
Auszahlungen für Beteiligungen	-53.050.000,00	-65.200.000,00
Einzahlungen aus Beteiligungen	400.000,00	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-52.650.000,00	-65.200.000,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	66.219.354,48	76.167.678,30
Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger	-3.000.655,89	-943.143,26
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	63.218.698,59	75.224.535,04
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	1.441.411,81	2.034.107,20
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-11.875.946,69	-10.617.230,43
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-52.650.000,00	-65.200.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	63.218.698,59	75.224.535,04
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	134.163,71	1.441.411,81

Basierend auf dem Reinvestitionskonzept finden in den Anfangsjahren des Investmentvermögens wenig Rückzahlungen aus der Beteiligungsgesellschaft statt, so dass sich die Investitionstätigkeit derzeit mit einen negativen Cash-Row darstellt. Im Geschäftsjahr wurde die operative Tätigkeit durch weitere Investitionen ausgeweitet.

Gleichzeitig ist während der Platzierungsphase durch die Zahlungen der Anleger bei Beitritt zur Gesellschaft saldiert mit den planmäßigen monatlichen Ausschüttungen an die Anleger ein positiver Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erreicht worden.

Der Cash-Flow aus der betrieblichen Tätigkeit ist im Geschäftsjahr mit den Initialkosten belastet, welche nach der Schließung des AIFs nicht mehr auftreten werden.

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	123.881.409,66	99,89	76.217.508,83	97,22	47.663.900,83
Barmittel	134.163,71	0,11	1.441.411,81	1,84	-1.307.248,10
Forderungen	0,00	0,00	727.500,00	0,93	-727.500,00
Durch Verluste enst. Neg. Kapital	0,00	0,00	11.292,55	0,01	-11.292,55
Bilanzsumme	124.015.573,37	100,00	78.397.713,19	100,00	45.617.860,18
Passiva					
Rückstellungen	56.940,50	0,05	48.840,50	0,06	8.100,00
Verbindlichkeiten aLuL*	526.695,54	0,42	1.044.171,24	1,33	-517.475,70
Sonstige Verbindlichkeiten	64.357,60	0,05	1.009.653,94	1,29	-945.296,34
Eigenkapital	123.367.579,73	99,48	76.295.047,51	97,32	47.072.532,22
Bilanzsumme	124.015.573,37	100,00	78.397.713,19	100,00	45.617.860,18

* aus Lieferungen und Leistungen

Die Vermögenslage ist geprägt von der Aufnahme von Anlegern in der Platzierungsphase und den damit verbundenen Einzahlungen sowie deren Investition in die Beteiligungsgesellschaft.

Die Beteiligungen enthalten die Einlagen im Geschäftsjahr 2018 in die Beteiligungsgesellschaft PROJECT M 16 Beteiligungs GmbH & Co. KG und die Auswirkungen der Neubewertung, die durch die nach dem KAGB erforderliche Bewertung der Beteiligungsgesellschaft erfolgt sind.

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

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlusskosten und Kosten der Gesellschafterversammlung.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beziehen sich im Wesentlichen auf noch nicht abgerechnete Fondsverwaltungsgebühren.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betrafen im Vorjahr 844.350,00 EUR Einzahlungen von Anlegern, die erst im Geschäftsjahr rechtswirksam beigetreten sind.

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. Für die technische Ausgestaltung des Risikomanagementsystems gibt es keine speziellen aufsichtsrechtlichen Anforderungen. Grundsätzlich müssen gemäß KAMaRisk IT-Systeme (Hardware- und Software-Komponenten) und die zugehörigen IT-Prozesse die Integrität, die Verfügbarkeit, die Authentizität sowie die Vertraulichkeit der Daten sicherstellen.

Die wesentlichen Risiken aus der Anlagestrategie sind:

Assetrisiko

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.

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

Die Risikobewertung beinhaltet eine Beurteilung der Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit, wobei sämtliche Risiken nach der Nettomethode bewertet werden, d. h. es werden bereits vorhandene Maßnahmen zur Risiko-Steuerung berücksichtigt.

Die Berechnung des Risikowerts der Einzelrisiken erfolgt durch Multiplikation der Schadenshöhe mit der jeweiligen Eintrittswahrscheinlichkeit. Zur Ermittlung der maximalen Schadenshöhe werden Annahmen getroffen, die im Rahmen der jährlichen Prüfung kritisch hinterfragt werden. Zur Ermittlung der Eintrittswahrscheinlichkeit werden größtenteils einzelne Risikofaktoren anhand eines Scoringverfahrens beurteilt. Die den Einzelrisiken zugeordneten Risikofaktoren werden im Rahmen der jährlichen Risikoidentifikation kritisch hinterfragt. Die Einstufung in entsprechenden Scoring bögen wird durch die Risikoverantwortlichen als Experten ihres Fachbereichs nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Eine Überprüfung findet jeweils im Rahmen der quartalsmäßigen Risikobewertungen durch die Risikomanagementfunktion statt.

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

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

Bei dem durchgeführten Stresstest werden vor allem die Auswirkungen wesentlicher Risiken auf die Liquidität untersucht. Die 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. Im Zuge des jährlichen Backtes-tings konnte nachgewiesen werden, dass die durchschnittliche jährliche Änderung der Gesamtkosten auf Objektebene bei 0,58 Prozent lag. Die Methodik des Back-testings wurde weiter professionalisiert: Zur Überprüfung der Stressparameter wurde das 95. Perzentil der Gesamtkostenänderungen herangezogen (3 Prozent p. a.): Damit konnte gezeigt werden, dass die in Verwendung befindlichen Stressparameter (5 Prozent pro Monat) ausreichend für die Simulation außergewöhnlicher, aber plausibler Ereignisse sind. 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

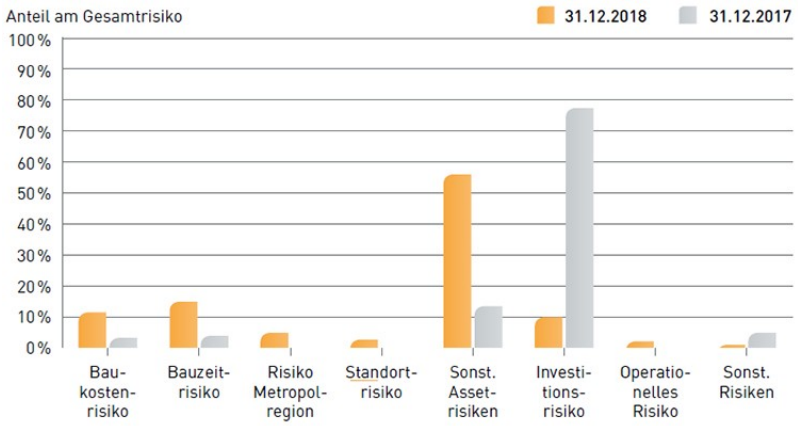
In der Investitionsphase investiert die Gesellschaft über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu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

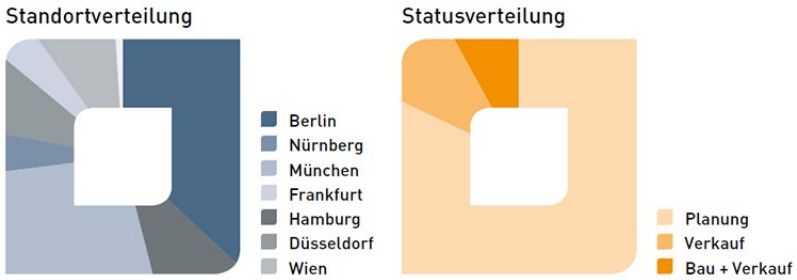


Das Risikoprofil entspricht dem für den Übergang von der Platzierungs- in die Investitionsphase typischen Bild, d. h. die Risiken verschieben sich hin zu den Assetrisiken.

c) Struktur des Portfolios

Zum 31.12.2018 war der in Platzierung befindliche AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften PROJECT M 16 Beteiligungs GmbH & Co. KG und PROJECT M 16 Europa GmbH, an denen er zu 100 Prozent beteiligt ist, an insgesamt 60 Immobilienentwicklungen in den sechs deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg, Rheinland, Rhein-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 2018 wurde das Investitionsportfolio um 21 Immobilienentwicklungen erweitert und damit risikobewusst ausgebaut. Bei den neuen Immobilienvorhaben, welche mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften und die jeweilige Objektgesellschaft angekauft wurden, handelt es sich um acht Objekte in der Metropolregion Berlin, drei Objekte in der Metropolregion Hamburg, drei Objekte in der Metropolregion Rheinland, zwei Objekte in der Metropolregion Nürnberg, vier Objekte in der Metropolregion München und ein Objekt in der Metropolregion Wien:

Albrechtstraße 87, Berlin

Im Mai 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Albrechtstraße 87 GmbH & Co. KG in Berlin das 872 m^2 große Baugrundstück im Bezirk Steglitz-Zehlendorf erworben. Die Planung sieht ein Wohnhaus mit 4 Voll- und 2 Dachgeschossen vor. Es sollen ca. 35 Wohnungen mit insgesamt 2.193 m^2 Wohnfläche 2 Gewerbeeinheiten mit 107 m^2 Nutzfläche entstehen. Nach Erhalt der beantragten Baugenehmigung sind in 2019 der Vertriebsstart und der Baubeginn geplant.

Bahnhofstraße 13-15, Wien

Ende Februar 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG in Wien das 1.423 m^2 große Baugrundstück im Bezirk Penzing erworben. Die Planung sieht ein Mehrfamilienhaus mit 3 Voll- und 2 Dachgeschossen vor. Hier sollen ca. 70 Wohneinheiten mit insgesamt 3.499 m^2 Wohnfläche und eine Tiefgarage mit ca. 34 Stellplätzen entstehen. Nach Erhalt der Baugenehmigung ist der Vertriebsstart für 2019 vorgesehen.

Babelsberger Straße West, Potsdam

Mitte August 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Gewerbebau 54 GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 3.679 m^2 große Baugrundstück östlich des Potsdamer Hauptbahnhofs erworben. Geplant wird hier ein moderner und vielseitig nutzbarer Hotel- und Gewerbekomplex mit einer Nutzfläche von 9.185 m^2 sowie eine Tiefgarage mit 160 Stellplätzen. Für das Bauvorhaben wird die Eingabeplanung zur Baugenehmigung vorbereitet.

Bielefelder Straße, Nürnberg

Ende Mai 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 188 GmbH & Co. KG in Nürnberg das 3.744 m^2 große Grundstück im Stadtteil Wetzendorf erworben. Auf 1.849 m^2 Wohnfläche sieht die Planung die Errichtung eines Wohnhauses mit 25 Eigentumswohnungen vor. Zudem soll eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen realisiert werden. Die Genehmigungsvorbereitungen für die Objektrealisierung laufen.

Baseler Straße 125-127, Berlin

Im März 2018 wurden über die Objektgesellschaft PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG in Berlin zwei jeweils 1.000 m^2 große Baugrundstücke im Bezirk Steglitz-Zehlendorf erworben. Das Konzept sieht zwei identische Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von 1.310 m^2, sowie eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen vor. Nach Erhalt der beantragten Baugenehmigung sind in 2019 der Vertriebsstart und der Baubeginn geplant.

Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf

Ende Juli und Ende September 2018 wurden über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 103 GmbH & Co. KG in der Metropolregion Rheinland zwei Grundstücke mit insgesamt 24.334 m^2 im Stadtteil Eller erworben. Auf einer Gesamtfläche von 15.404 m^2 sollen 204 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 153 Stellplätzen errichtet werden. Zudem ist geplant, ein Teilgrundstück von ca. 8.930 m^2 für die Errichtung von öffentlich gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau weiter zu verkaufen. Die Genehmigungsvorbereitungen für die Objektrealisierung laufen.

Friedrich-Eckart-Straße 2, München

Anfang Mai 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG in München das 1.383 m^2 große Baugrundstück im Bezirk Bogenhausen erworben. Das Konzept sieht ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen und ein Reihenhaus auf einer Gesamtwohnfläche von 1.450 m^2 vor. Zudem soll eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen realisiert werden. Nach Erhalt der beantragten Baugenehmigung sind in 2019 der Vertriebsstart und der Baubeginn geplant.

Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf

Im Mai 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 100 GmbH & Co. KG die 7.063 m^2 große Liegenschaft im Stadtteil Heerdt in Düsseldorf erworben. Auf einer Gesamtfläche von 4.529 m^2 sollen 63 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen errichtet werden. Zudem ist geplant, ein Teilgrundstück von ca. 3.080 m^2 für die Errichtung von öffentlich gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau weiter zu verkaufen. Die Genehmigungsvorbereitungen für die Objektrealisierung laufen.

Hauptstraße 80-81, Berlin

Mitte März 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG das 1.882 m^2 große Baugrundstück im Berliner Bezirk Lichtenberg erworben. Auf dem Grundstück soll ein Apartmentkomplex mit insgesamt 84 Microapartments und einer Wohnfläche von 1.986 m^2 errichtet werden. Die Planung sieht eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen vor. Für das Bauvorhaben ist der Vertriebsstart nach Baugenehmigungserhalt in 2019 vorgesehen.

Jahnstraße 7, Teltow

Ende September 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 116 GmbH & Co. KG in Teltow das 7.358 m^2 große Baugrundstück nahe der Berliner Stadtgrenze, erworben. Auf dem Grundstück soll ein Wohnensemble mit insgesamt 106 Wohnungen und einer Wohnfläche von 8.098 m^2 errichtet werden. Zudem soll eine Tiefgarage mit 109 Stellplätzen realisiert werden. Die Genehmigungsvorbereitungen für die Objektrealisierung laufen.

Landsberger Straße 459, München

Anfang September 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG in München die 772 m^2 große Liegenschaft im Stadtbezirk Pasing-Obermenzing erworben. Auf einer Gesamtwohnfläche von 1.697 m^2 sollen 23 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage mit 23 Stellplätzen errichtet werden. Nach Erhalt der beantragten Baugenehmigung sind in 2019 der Vertriebsstart und der Baubeginn geplant.

Levelingstraße 32-34, Ingolstadt

Ende März 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Levelingstraße 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG das 4.796 m^2 große Baugrundstück in Ingolstadt erworben. Auf der Liegenschaft soll eine Mehrfamilienhausanlage mit insgesamt 153 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 6.157 m^2 errichtet werden. Zudem sieht die Planung die Realisierung von 197 Tiefgaragen- und 8 Außenstellplätzen vor. Für das Bauvorhaben ist der Vertriebsstart nach Baugenehmigungserhalt in 2019 vorgesehen.

Ostendstraße 161-163, Nürnberg

Mitte Juni 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Ostendstraße 163 Nürnberg GmbH & Co. KG die 1.761 m^2 große Liegenschaft im Nürnberger Stadtteil Mögeldorf erworben. Auf der Liegenschaft sollen ein Wohnkomplex mit insgesamt 40 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 2.950 m^2 und 2 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 210 m^2 errichtet werden. Zudem sieht die Planung die Realisierung von 26 Tiefgaragenstellplätzen vor. Für das Bauvorhaben ist der Vertriebsstart nach Baugenehmigungserhalt in 2019 vorgesehen.

Oraniendamm 1-3, Berlin

Im März 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG das 2.845 m^2 große Baugrundstück im Bezirk Reinickendorf in Berlin erworben. Die Planung sieht ein Wohnhaus mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschossen vor. Es sollen 24 Wohnungen mit insgesamt 2.011 m^2 Wohnfläche und 15 Außenstellplätze entstehen. Nach Vertriebsstart in 2019 ist der Baubeginn ebenfalls für 2019 geplant.

Oststraße 118, Düsseldorf

Ende März 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG das 1.443 m^2 große Baugrundstück in der Stadtmitte von Düsseldorf erworben. Auf 1.595 m^2 Wohnfläche sieht die Planung die Errichtung eines Wohnhauses mit 44 Apartments vor. Zudem soll eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen realisiert werden. Die Genehmigungsvorbereitungen für die Objektrealisierung laufen.

Rahlstedter Straße 169, Hamburg

Anfang Februar 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Rahlstedter Straße 169 Hamburg GmbH & Co. KG das 820 m^2 große Baugrundstück im Bezirk Wandsbek in Hamburg erworben. Das Konzept sieht eine Wohnanlage mit ca. 22 Wohnungen und einer Wohnfläche von 1.546 m^2, 14 Außenstellplätzen und einer Gewerbeeinheit mit 58 m^2 Nutzfläche vor. Die Planungsvorbereitungen für die Immobilienentwicklung laufen.

Roelckestraße 13, Berlin

Im August 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 112 GmbH & Co. KG die 3.060 m² große Liegenschaft im Berliner Bezirk Pankow erworben. Auf dem Grundstück sind insgesamt 25 Reihenhäuser, 6 Eigentumswohnungen und eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen geplant. Die Gesamtwohnfläche beträgt 3.297 m². Nach Erhalt der beantragten Baugenehmigung sind in 2019 der Vertriebsstart und der Baubeginn geplant.

Segeberger Chaussee 126, Norderstedt

Ende April 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 84 GmbH & Co. KG das 3.008 m² große Baugrundstück in Norderstedt nahe Hamburg erworben. Das Konzept sieht ein Mehrfamilienhaus mit 50 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.819 m² vor. Zudem soll eine Tiefgarage mit 50 Stellplätzen realisiert werden. Nach Erhalt der beantragten Baugenehmigung ist in 2019 der Vertriebsstart geplant.

Schleißheimer Straße 321, München

Im Januar 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Schleißheimer Straße 321 München GmbH & Co. KG das 578 m² große Baugrundstück im Münchner Stadtbezirk Milbertshofen erworben. Auf 1.545 m² Wohnfläche sieht die Planung die Errichtung eines Wohnhauses mit 21 Eigentumswohnungen vor. Zudem soll eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen realisiert werden. Nach Erhalt der beantragten Baugenehmigung sind in 2019 der Vertriebsstart und der Baubeginn geplant.

Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg

Anfang März 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Schmalenbecker Straße 2-8 Hamburg GmbH & Co. KG die 941 m² große Liegenschaft im Stadtteil Barmbek-Süd in Hamburg erworben. Die Planung sieht ein Mehrfamilienhaus mit 3 Voll- und einem Staffelgeschoss vor. Hiersollen 17 Wohneinheiten mit insgesamt 1.295 m² Wohnfläche, eine Gewerbeeinheit mit 160 m² Nutzfläche und eine Tiefgarage mit 8 Stellplätzen und ein Gewerbestellplatz entstehen. Die Genehmigungsvorbereitungen für die Objektrealisierung laufen.

Tempelhofer Damm 156, Berlin

Ende August 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PG Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG in Berlin das 712 m² große Baugrundstück im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg erworben. Auf dem Grundstück soll ein Büro- und Geschäftsgebäude mit 5 Geschossen zzgl. Staffelgeschoss auf einer Gesamtfläche von 2.416 m² errichtet werden. Zudem werden 12 Tiefgaragenstellplät-ze realisiert. Die Genehmigungsvorbereitungen für die Objektrealisierung laufen.

Bei den weiteren 39 laufenden Immobilienentwicklungen (Stand: 31. Dezember 2018) wird die Projektrealisierung vorangetrieben.

Das in 2018 vollständig vermarktete Wohnbauvorhaben Thomas-Mann-Straße in Hamburg befindet sich in der baulichen Fertigstellung. Bei dem ebenfalls bereits vollständig verkauften Wohnneubau in der Berliner Hugo-Cassirer-Straße laufen nach Rohbauabschluss die Innenausbauarbeiten. Mit den Rohbaumaßnahmen begonnen wurde in 2018 bei den Bauvorhaben Kreuzstraße in Berlin und Am Mühlenberg in Potsdam. Ebenfalls im Rohbau befinden sich das sehr gut vermarktete Wohnbauvorhaben Hanauer Landstraße sowie im fortgeschrittenen Rohbau das Wohnbauvorhaben Freyenthurmgasse in Wien.

Nach erfolgreichem Abschluss der Planungs- und Genehmigungsphase ist im Geschäftsjahr für weitere Objekte die Vermarktung in Angriff genommen worden. Hierzu gehören die Berliner Wohnbauvorhaben Hönower Straße und Rosenthaler Weg, das Potsdamer Wohnbauvorhaben Pappelallee sowie das Hamburger Wohnbauvorhaben Goosacker. Parallel zur Vermarktung läuft die Vorbereitung für die bauliche Realisierung.

Neben den in 2018 neu erworbenen Objekten befinden sich 28 laufende Immobilienentwicklungen zum Jahresende 2018 in der Planungs- und Genehmigungsphase. Hierzu gehören in der Metropolregion Berlin die Bauvorhaben Ahornallee, Babelsberger Straße, Eitelstraße, Mahlsdorfer Straße, Oderstraße, Rudower Chaussee und Trettachzeile, in der Metropolregion Hamburg die drei Bauvorhaben Bramfelder Chaussee, Bleichertwiete und Haydnstraße, in der Metropolregion Rhein-Main die drei Bauvorhaben An der Billwiese, Dankwardweg und Eschollbrücker Straße, in der Metropolregion Rheinland die Bauvorhaben Bilker Allee, Düsseldorfer Straße und Jägerstraße, in der Metropolregion Nürnberg das Bauvorhaben Bayreuther Straße, in der Metropolregion München die fünf Bauvorhaben Geschwister-Scholl-Straße, Mainburger Straße, Münchener Straße, Sigwolfstraße und Wolfgang-Zimmerer-Straße, in Wien die beiden Wohnbauvorhaben in der Breitenfurter Straße sowie Ketzergasse und Grundsteingasse.

Auch für 2019 ist die mittelbare Beteiligung an weiteren neuen Immobilienentwicklungen geplant. Hierbei wird unter Berücksichtigung der gesellschaftsvertraglich festgelegten Investitionskriterien und des Reinvestitionskonzeptes des AIF weitere Diversifizierung der Investitionsmittel in wachstumsstarken Metropolenregionen an ausgewählten Standorten angestrebt.

Die Beteiligungen der PROJECT M 16 Beteiligungs GmbH & Co. KG haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2018	Einlagen 2018	Rückführungen 2018	Beteiligung 31.12.2018
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	602.000,00	29.000,00	0,00	631.000,00
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	1.033.000,00	19.000,00	0,00	1.052.000,00
PROJECT PW Altrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	4.137.000,00	0,00	4.137.000,00
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	1.912.000,00	36.000,00	0,00	1.948.000,00
PROJECT PG Babelsberger. Str. Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	3.657.000,00	0,00	3.667.000,00

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2018	Einlagen 2018	Rückführungen 2018	Beteiligung 31.12.2018
PROJECT Gewerbebau 54 GmbH & Co. KG (Babelsberger Straße West)	0,00	4.254.000,00	0,00	4.254.000,00
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463-469 Hamburg GmbH & Co. KG	1.028.000,00	129.000,00	0,00	1.157.000,00
PROJECT Wohnbau 88 GmbH & Co. KG (Bielefelder Straße)	0,00	803.000,00	0,00	803.000,00
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.000,00	1.392.000,00	0,00	1.402.000,00
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	1.276.000,00	0,00	1.276.000,00
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	1.157.000,00	192.000,00	0,00	1.349.000,00
PROJECT Wohnbau 103 GmbH & Co. KG (DillenburgerWeg 34-40, 50)	0,00	2.391.000,00	0,00	2.391.000,00
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	10.000,00	601.000,00	0,00	611.000,00
PROJECT Wohnbau 81 GmbH & Co. KG (Düsseldorfer Straße BF 10)	100.000,00	37.000,00	0,00	137.000,00
PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG	1.883.000,00	8.000,00	0,00	1.891.000,00
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	510.000,00	511.000,00	0,00	1.021.000,00
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	517.000,00	877.000,00	0,00	1.394.000,00
PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG	0,00	3.584.000,00	0,00	3.584.000,00
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	1.013.000,00	126.000,00	0,00	1.139.000,00
PROJECT PW Geschwister-Scholl-Str. Dachau GmbH & Co. KG	1.544.000,00	0,00	0,00	1.544.000,00
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	859.000,00	0,00	-56.000,00	803.000,00
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	1.086.000,00	2.396.000,00	-948.000,00	2.534.000,00
PROJECT Wohnbau 100 GmbH & Co. KG (Heerdter Landstraße 96)	0,00	1.105.000,00	0,00	1.105.000,00
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	1.598.000,00	0,00	1.598.000,00
PROJECT PW Hönower Straße 4-7 Berlin GmbH & Co. KG	1.156.000,00	264.000,00	0,00	1.420.000,00
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	910.000,00	642.000,00	0,00	1.552.000,00
PROJECT Wohnbau 116 GmbH & Co. KG (Jahnstraße 7)	0,00	800.000,00	0,00	800.000,00
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	409.000,00	793.000,00	0,00	1.202.000,00
PROJECT PW Kreuzstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	1.024.000,00	0,00	0,00	1.024.000,00
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	0,00	5.827.000,00	0,00	5.827.000,00
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	0,00	6.239.000,00	0,00	6.239.000,00
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	541.000,00	794.000,00	0,00	1.335.000,00
PROJECT PW Mainburger. Str. Freising GmbH & Co. KG	10.000,00	2.890.000,00	0,00	2.900.000,00
PROJECT PW Mahlsdorfer. Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	1.773.000,00	0,00	1.783.000,00
PROJECT PW Münchner Str 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	1.869.000,00	24.000,00	0,00	1.893.000,00
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	1.317.000,00	223.000,00	0,00	1.540.000,00

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2018	Einlagen 2018	Rückführungen 2018	Beteiligung 31.12.2018
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	539.000,00	473.000,00	0,00	1.012.000,00
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	0,00	2.083.000,00	0,00	2.083.000,00
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	1.263.000,00	0,00	1.263.000,00
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	0,00	691.000,00	0,00	691.000,00
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	1.930.000,00	60.000,00	0,00	1.990.000,00
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	807.000,00	389.000,00	0,00	1.196.000,00
PROJECT PW Rahlstedter. Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	0,00	1.541.000,00	0,00	1.541.000,00
PROJECT Wohnbau 112 GmbH & Co. KG (Roelckestraße 13)	0,00	3.477.000,00	0,00	3.477.000,00
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	1.234.000,00	91.000,00	0,00	1.325.000,00
PROJECT Wohnbau 84 GmbH & Co. KG (Segeberger Chaussee 126)	0,00	2.092.000,00	0,00	2.092.000,00
PROJECT PW Schleißheimer. Str. 321 München GmbH & Co. KG	0,00	1.949.000,00	0,00	1.949.000,00
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße, PUB)	2.931.000,00	0,00	0,00	2.931.000,00
PROJECT PW Schmalenbecker. Str 2-8 Hamburg GmbH & Co. KG	0,00	402.000,00	0,00	402.000,00
PROJECT PG Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	795.000,00	0,00	795.000,00
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	249.000,00	25.000,00	-249.000,00	25.000,00
PROJECT PW Trettachzelle 15 Berlin GmbH & Co. KG	1.187.000,00	0,00	0,00	1.187.000,00
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	586.000,00	672.000,00	0,00	1.258.000,00

alle Werte in EUR

Die Beteiligungen der PROJECT M 16 Europa GmbH haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2018	Einlagen 2018	Rückführungen 2018	Beteiligung 31.12.2018
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	2.077.000,00	333.000,00	0,00	2.410.000,00
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	0,00	982.000,00	0,00	982.000,00
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	824.000,00	0,00	0,00	824.000,00
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	194.000,00	104.000,00	0,00	298.000,00
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	1.691.000,00	831.000,00	0,00	2.522.000,00
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	10.000,00	1.536.000,00	0,00	1.546.000,00
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	426.000,00	201.000,00	0,00	627.000,00

alle Werte in EUR

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 78,74 Prozent des frei verfügbaren Investitionskapitals erreichen, was für eine stabile Wertentwicklung des AIF so kurz nach der Platzierungsphase positiv zu werten ist. Der Wert des Investmentvermögens steigt für die Phase, in der sich der AIF befindet, planmäßig an.

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 PRO-JECT 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 2018 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,00 Prozent (Vorjahr: 0,01 Prozent) bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,00 Prozent (Vorjahr: 0,04 Prozent) beläuft. Dies bestätigt eine sehr hohe Kundenzufriedenheit. Ein Ausdruck dieser Zufriedenheit ist auch, dass die KVG im Geschäftsjahr 2018 in keinen einzigen gerichtlichen Rechtsstreit verwickelt war.

e) Wertentwicklung der Gesellschaft

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft ist von 76.283.754,96 EUR um 47.083.824,77 EUR auf 123.367.579,73 EUR gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Einzahlungen der Anleger zurückzuführen, denen ein durch Initialkosten belastetes realisiertes Ergebnis und ein Neubewertungsverlust durch die Bewertungssystematik mit einer hohen Anzahl von neuen Objekten vor Baubeginn gegenübersteht. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

4. SONSTIGE AUFSICHTSRECHTLICHE ANGABEN

a) Vergütung Mitarbeiter der KVG

Im Geschäftsjahr 2018 hat die KVG an ihre Mitarbeiter 2.159.971,60 EUR bezahlt, davon 1.949.445,53 EUR feste Vergütung und 210.526,07 EUR als variable Vergütung. Die Vergütungssysteme stehen im Einklang mit den Regelungen des Interessenskonfliktmanagementsystems. Durchschnittlich hatte die KVG 30 Mitarbeiter und zwei Vorstände.

Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, haben im Geschäftsjahr 947.758,51 EUR erhalten und sind alles Führungskräfte. Die KVG verwaltet 16 Investmentkommanditgesellschaften, so dass eine sachgerechte Aufteilung auf den einzelnen AIF nicht möglich ist.

b) Wesentliche Veränderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Im Geschäftsjahr lagen keine wesentlichen Veränderungen vor.

c) Anzahl der Anteile

Der AIF hat drei Anteilklassen. Diese entstehen durch die verschieden Entnahmevarianten. Anleger können bei Beitritt zwischen folgenden Entnahmevarianten wählen, die verschiedenen Anteilklassen darstellen:

- 0 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (A)
- 4 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (B)
- 6 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (C)

Die Gesellschaft hat zum Stichtag in den Anteilklassen das folgende Zeichnungsvolumen:

- A: 74.395.060,57 EUR mit 2.721 Zeichnungen
- B: 7.479.142,00 EUR mit 233 Zeichnungen
- C: 70.900.636,46 EUR mit 1.668 Zeichnungen

Insgesamt ist dies ein Zeichnungsvolumen von 152.773.839,03 EUR mit 4.621 Zeichnungen zuzüglich des Kapitalanteils 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 31. März 2019

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 2018

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 31. März 2019

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde Liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31.12.2018 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

Hamburg, 28. Juni 2019

RBD Realtreuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Curslacker Neuer Deich 66
21029 Hamburg

Gez. Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer

Gez. Olaf Oestreich, Wirtschaftsprüfer