PROJECT REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg

(Datum der Veröffentlichung: 05. August 2019)

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

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
1. Beteiligungen			19.316.251,18	96,00	14.659.744,49	97,77
2. Barmittel und Barmitteläquivalente						
a) Täglich verfügbare Bankguthaben			162.746,78	0,81	47.389,09	0,32
3. Forderungen						
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		640.755,69		3,18	284.627,83	1,90
b) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		686,92		0,01	1.467,98	0,01
			641.442,61	3,19	286.095,81	1,91
			20.120.440,57	100,00	14.993.229,39	100,00

B. Passiva

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
1. Rückstellungen			33.340,50	0,17	36.435,50	0,24
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen			21.047,31	0,10	25.010,90	0,17
3. Sonstige Verbindlichkeiten						
a) gegenüber Gesellschaftern		12.361,79			10.874,29	0,07
b) Andere		3.392,63			0,00	0,00
			15.754,42	0,08	10.874,29	0,07
4. Eigenkapital						
a) Kapitalanteile Kommanditisten	31.155.899,95			154,85	31.240.210,52	208,36
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-14.506.352,79			-72,10	-17.443.546,31	-116,34
eingefordertes Kapital		16.649.547,16		82,75	13.796.664,21	92,02
b) Nicht realisierte Gewinne aus Neubewertung		3.400.751,18		16,90	1.124.244,49	7,50
			20.050.298,34	99,65	14.920.908,70	99,52
			20.120.440,57	100,00	14.993.229,39	100,00

II Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2018

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	356.127,86	285.096,81
b) Sonstige betriebliche Erträge	4.815,57	2.652,18
Summe der Erträge	360.943,43	287.748,99
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	252.210,72	300.130,80
b) Verwahrstellenvergütung	46.410,00	46.410,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	14.267,75	14.154,21
d) Sonstige Aufwendungen	95.677,90	87.048,19
Summe der Aufwendungen	408.566,37	447.743,20
3. Ordentlicher Nettoertrag	-47.622,94	-159.994,21
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-47.622,94	-159.994,21
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.276.506,69	293.847,91
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	41.802,05
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.276.506,69	252.045,86
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.228.883,75	92.051,65

III Anhang zum 31. Dezember 2018

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 11.340 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 REALE WERTE Fonds 11 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 zwei Beteiligungsgesellschaften, von denen sie 100 Prozent der Anteile hält, in verschiedene Objektgesellschaften, in denen die Projektentwicklungen durchgeführt werden.

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

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

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

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

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

Bei der Ermittlung des Wertes von Grundstücken wird der Wert des Baugrundstückes bis zum Beginn der Baumaßnahme nach den §271 Abs 1 KAGB i.V.m §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 Beteiligungsgesellschaft berücksichtigt.

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

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

Einzelne Positionen wurden wie folgt bewertet:

1. Beteiligungen

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

2. Barmittel

Die Barmittel und Barmitteläquivalente wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

3. Forderungen

Die Forderungen wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

4. Rückstellungen

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

5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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

Die Beteiligungen betreffen die beiden 100 Prozent-igen Tochtergesellschaften, über welche mittelbar die Immobilienbeteiligungen eingegangen werden. Zu weiteren Einzelheiten wird auf den beigefügten Anlagespiegel verwiesen.

Die Forderungen resultieren aus eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen in Höhe von 686,92 EUR sowie Forderungen aus entnahmefähigen Gewinnansprüchen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 640.755,69 EUR. Die Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen in Höhe von 21.017,56 EUR.

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 36.512.284,00 EUR ist in Höhe von 14.507.039,71 EUR ausstehend (davon eingefordert: 686,92 EUR). 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.

Unter den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind die realisierten Beteiligungserträge aus der Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 356.127,86 EUR ausgewiesen.

Die Verwaltungsvergütungen betreffen mit 252.210,72 EUR laufende Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Treuhandschaft	21.748,58 EUR
Provisionsanspruch	45.543,47 EUR
Buchführungskosten	8.400,00 EUR
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	5.950,00 EUR
Sonstige Aufwendungen	14.035,85 EUR
Summe	95.677,90 EUR

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

	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Wert des Investmentvermögens	20.050.298,34	14.920.908,70	11.866.476,54

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

C. VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

Verwendungsrechnung:	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-47.622,94 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	47.622,94 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR
Entwicklungsrechnung	
1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	14.920.908,70 EUR
1. Veränderung des Vorjahres (Ausschlüsse)	0,00 EUR
2. Zwischenentnahmen	0,00 EUR
3. Mittelzuflüsse (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	2.904.974,58 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-3.687,63 EUR
c) Veränderung eingeforderte Gesellschaftereinlagen	-781,06 EUR
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-47.622,94 EUR
5. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.276.506,69 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	20.050.298,34 EUR

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaft

Die PROJECT REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über zwei Beteiligungsgesellschaften in Immobilienentwicklungen im In- und Ausland. Die Beteiligungsgesellschaften sind:

1. PROJECT RW 11 Beteiligungs GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96.052 Bamberg

Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 28. Oktober 2011 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital wurde sukzessive erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 13.682.000,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 17.140.597,70 EUR.

2. PROJECT RW 11 Europa GmbH

mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96.052 Bamberg

Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 22. Januar 2016 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 2.233.500,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 2.175.653,48 EUR.

Gesamtkostenquote

Für das Geschäftsjahr 2018 beträgt die Gesamtkostenquote 2,34 Prozent (Vorjahr: 3,34 Prozent).

Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den Kosten der Gesellschaft (ohne Initial- und Transaktionsgebühren) 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. In den Geschäftsjahren 2017 und 2018 sind weder Initial- noch Transaktionsgebühren angefallen.

Pauschalgebühren und Rückvergütungen

Die Gesellschaft hat keine Pauschalgebühren vereinbart mit Ausnahme der Vergütung für die Führung des Rechnungswesens, welche an die PROJECT Investment AG mit einem monatlichen Betrag in Höhe von 700,00 EUR abgegolten wird und die jährliche Haftungsvergütung von 5.000,00 EUR zzgl. Umsatzsteuer.

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

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

Anzahl und Wert umlaufender Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 36.512.284,00 EUR mit 1.348 Anlegern mit 1.411 Zeichnungen. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.000 EUR. Höhere Beteiligungen sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 50 EUR und müssen ganzzahlig sein. Es gibt keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat keinen Wert für einen Anteil, da jede Beteiligung individuell zu behandeln ist und die Gewinnverteilung am maßgeblichen Kapital berechnet wird. Dadurch hat jede Beteiligung unabhängig von dem gezeichneten Kapital einen individuellen Wert. Um trotzdem einen Anteilswert als Orientierung darzustellen, wird zur vereinfachten Darstellung der Wert des Investmentvermögens ins Verhältnis zum maßgeblichen Kapitalanteil gesetzt. Der maßgebliche Kapitalanteil ist das eingezahlte Kapital unter Berücksichtigung von Entnahmen und Ergebnisvorträgen. Bei Ansatz dieses Wertes, der auch für die Gewinnverteilung maßgeblich ist, ergibt sich ein Faktor von 1,20.

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

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wertentwicklung pro Anteil	1,20	1,07	1,04

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 RW 11 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 Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	Nürnberg	An der Billwiese 22-24	Oberursel	3.780	0,26%	2017
PROJECT PW Albrechtstr. 112A Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albrechtstraße 112a/113	Berlin	4.037	12,40%	2012
PROJECT PW Albrechtstr. 87 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albrechtstraße 87	Berlin	4.802	7,29%	2018
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bayreuther Straße 20	Nürnberg	8.343	3,72%	2016
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße	Potsdam	5.992	0,17%	2017
PROJECT Gewerbebau 54 GmbH & Co. KG (Babelsberger Straße)	Nürnberg	Babelsberger Straße	Potsdam	5.253	0,19%	2018
PROJECT Wohnbau 88 GmbH & Co. KG (Bielefelder Straße)	Nürnberg	Bielefelder Straße	Nürnberg	887	1,13%	2018
PROJECT PW Brodersenstr. 26 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Brodersenstraße 26	München	4.754	9,40%	2015
PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dachauer Straße	Erding	15.771	3,55%	2016
PROJECT Wohnbau 103 GmbH & Co. KG (Dillenburger Weg 34-40, 50)	Nürnberg	Dillenburger Weg 34-40, 50	Düsseldorf	2.772	0,36%	2018
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dankwardweg	Wiesbaden	1.030	0,97%	2017
PROJECT Wohnbau 81 GmbH & Co. KG (Düsseldorfer Straße BF 10)	Nürnberg	Düsseldorfer Straße BF 10	Neuss	1.161	0,86%	2017
PROJECT PW Diestelstr. 30 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Diestelstraße 30/30 a	Hamburg	3.717	3,58%	2012
PROJECT PW Durlacher. Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Durlacher Straße 5	Berlin	70	14,29%	2013
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eschollbrücker Straße 12	Darmstadt	2.577	0,39%	2016
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eitelstraße 9-10	Berlin	3.911	0,26%	2017
PROJECT PW Euckenstr. 27 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Euckenstraße 27	München	200	2,00%	2013
PROJECT PG Franz-Ehrlich-Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Franz Ehrlich Straße	Berlin	35.552	7,74%	2014
PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Friedrich-Eckart-Straße 2	München	6.929	5,96%	2018
PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Friedrich-Ebert Straße 4	Hamburg	80	12,50%	2014
PROJECT PW Fürther Str 188 Nürnberg GmbH Co. KG	Nürnberg	Fürther Straße 188	Nürnberg	22.863	8,84%	2015
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Goosacker 1, 3	Hamburg	6.169	5,90%	2016
PROJECT PW Hasengartenstr 19a Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hasengartenstraße 19 a	Wiesbaden	80	12,50%	2013
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hugo-Cassirer Straße	Berlin	3.609	1,36%	2014
PROJECT Wohnbau 100 GmbH & Co. KG (Heerdter Landstraße 96)	Nürnberg	Heerdter Landstraße 96	Düsseldorf	1.300	0,77%	2018
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hansaallee 242	Düsseldorf	11.757	3,49%	2016
PROJECT Wohnbau 116 GmbH & Co. KG (Jahnstraße 7)	Nürnberg	Jahnstraße 7	Teltow	1.982	0,50%	2018
PROJECT Wohnbau 107 GmbH & Co. KG (Leipziger Straße 9 d-10 a, 61)	Nürnberg	Leipziger Straße 9 d-10 a, 61	Potsdam	90	11,11%	2018
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Mühlenberg	Potsdam	2.674	2,36%	2016
PROJECT PW Mainburger. Str. Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mainburger Straße	Freising	14.865	3,09%	2017
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mertensstraße 13	Berlin	1.154	2,56%	2014
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oderstraße	Teltow	4.259	0,23%	2017
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ostendstraße 161-163	Nürnberg	4.260	7,28%	2018
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Orffstraße 21 a/21 b	Nürnberg	6.950	3,76%	2016
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Pappelallee 14-17	Potsdam	8.903	4,61%	2017
PROJECT PG Reinhardtstr. 49 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Reinhardtstraße 49	Berlin	4.393	0,23%	2015
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rheinstraße 11	Teltow	6.198	1,44%	2016
PROJECT PW Rungestr. 21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rungestraße 21	Berlin	120	8,33%	2012
PROJECT Wohnbau 84 GmbH & Co. KG (Segeberger Chaussee 126)	Nürnberg	Segeberger Chaussee 126	Norderstedt	2.142	0,47%	2018
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schleißheimer Straße 321	München	7.252	4,27%	2018
PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Sellhopsweg 3-11	Hamburg	4.735	6,67%	2014
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Semmelweisstraße 41-47	Berlin	11.984	6,59%	2015
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße, PUB)	Nürnberg	Sigwolfstraße, PUB	Erding	14.268	6,48%	2016
PROJECT PW Sundgauer. Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Sundgauer Straße/ Schlettstadter Straße	Berlin	11.368	5,30%	2012
PROJECT PW Schönwalder Str 61 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schönwalder Straße 61	Berlin	3.869	8,89%	2016
PROJECT PG Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Tempelhofer Damm 156	Berlin	1.207	0,83%	2018
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Thomas-Mann-Straße 33	Hamburg	20	0,00%	2015
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Trettachzeile 15	Berlin	5.012	0,20%	2016
PROJECT PW Walkmühltalanlage 2 Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Walkmühltalanlage 2	Wiesbaden	868	18,89%	2013
PROJECT PW Walddörferstr. 292-296 GmbH & Co. KG	Nürnberg	Walddörfer Straße 292-296	Hamburg	80	12,50%	2013
PROJECT PW Wilhelmshavener Str 10 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wilhelmshavener Straße 10	Nürnberg	100	10,00%	2012

[1] rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

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
Albrechtstraße 112 a/113, Berlin	6.104	WI*	2011	2.900	327
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
Bielefelder Straße, Nürnberg	3.744	WI*	2018	2.034	192
Brodersenstraße 26, München	1.721	WI*	2015	2.775	246
Dachauer Straße, Erding	18.684	WI*	2016	12.000	1.135
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	24.334	WI*	2018	13.332	1.027
Dankwardweg, Wiesbaden	6.817	WI*	2017	3.050	220
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	3.331	WI*	2017	3.072	237
Diestelstraße 30/30 a, Hamburg	6.465	WI*	2012	3.650	387
Durlacher Straße 5, Berlin	7.661	WI*/GI*	2013	7.600	1.003
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	3.268	WI*	2016	4.500	592
Eitelstraße 9-10, Berlin	6.349	WI*	2017	8.750	1.255
Euckenstraße 27, München	1.313	WI*	2013	4.773	394
Franz Ehrlich Straße, Berlin	8.833	GI*	2014	2.120	71
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	1.383	WI*	2018	5.850	553
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	2.621	WI*	2014	2.837	332
Fürther Straße 188, Nürnberg	7.370	WI*/GI*	2015	4.703	500
Goosacker 1, 3, Hamburg	2.165	WI*	2016	3.700	486
Hasengartenstraße 19 a, Wiesbaden	2.330	WI*	2013	2.200	245
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	2.635	WI*	2014	2.100	218
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	7.063	WI*	2018	7.550	578
Hansaallee 242, Düsseldorf	6.027	WI* / GI*	2016	8.500	960
Jahnstraße 7, Teltow	7.358	WI*	2018	5.400	774
Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61, Potsdam	2.944	WI* / GI*	2018	3.770	541
Am Mühlenberg, Potsdam	5.700	GI*	2016	570	50
MainburgerStraße, Freising	8.820	WI*	2017	13.000	611
Mertensstraße 13, Berlin	7.477	WI*	2015	1.370	159
Oderstraße, Teltow	12.315	GI*	2017	1.970	153
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	1.761	WI* / GI*	2018	4.150	195
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg	1.809	WI*	2016	3.550	227
Pappelallee 14-17, Potsdam	4.500	WI*	2017	6.000	748
Reinhardtstraße 49, Berlin	398	GI*	2015	2.500	352
Rheinstraße 11, Teltow	5.043	GI*	2016	757	59
Rungestraße 21, Berlin	3.905	WI*	2012	7.500	896
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	3.008	WI*	2018	2.350	320
Schleißheimer Straße 321, München	578	WI*	2018	6.100	504
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	7.853	WI*	2014	4.850	524
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	10.105	WI*	2015	2.398	258
Sigwolfstraße, PUB, Erding	9.805	WI*	2016	11.230	1.001
Sundgauer Straße/Schlettstadter Straße, Berlin	18.950	WI*	2012	8.500	943
Schönwalder Straße 61, Berlin	1.291	WI*	2016	1.040	147
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
Walkmühltalanlage 2, Wiesbaden	1.595	WI*	2013	1.175	77
Walddörfer Straße 292-296, Hamburg	1.653	WI*	2013	1.900	231
Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg	10.222	WI* / GI*	2012	5.099	231

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäude nutzfläche (m ^{2})	Verkaufsbeginn
An der Billwiese 22-24, Oberursel	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.592	2019
Albrechtstraße 112 a/113, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	6.091	05/2013
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
Bielefelder Straße, Nürnberg	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.849	2020
Brodersenstraße 26, München	Neubau	im Bau und Verkauf	1.567	04/2018
Dachauer Straße, Erding	Neubau	Eingekauft und in Planung	9.401	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
Diestelstraße 30/30 a, Hamburg	Neubau	im Bau und Verkauf	2.449	05/2015
Durlacher Straße 5, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	20.129	02/2015
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.437	2019
Eitelstraße 9-10, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	9.108	2019
Euckenstraße 27, München	Neubau	im Bau und Verkauf	2.234	09/2014
Franz Ehrlich Straße, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	17.001	06/2017
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.450	2019
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	Neubau	im Bau und Verkauf	3.034	08/2016
Fürther Straße 188, Nürnberg	Neubau	im Bau und Verkauf	13.686	09/2017
Goosacker 1, 3, Hamburg	Neubau	im Verkauf	4.226	12/2018
Hasengartenstraße 19 a, Wiesbaden	Neubau	im Bau und Verkauf	2.589	11/2014
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
Hansaallee 242, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	8.685	2019
Jahnstraße 7, Teltow	Neubau	Eingekauft und in Planung	8.098	2019
Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61, Potsdam	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.625	2019
Am Mühlenberg, Potsdam	Neubau	im Bau und Verkauf	4.800	2019
MainburgerStraße, Freising	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.495	2019
Mertensstraße 13, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	5.360	02/2016
Oderstraße, Teltow	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.001	2020
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.160	2019
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg	Neubau	im Verkauf	4.338	02/2018
Pappelallee 14-17, Potsdam	Neubau	im Verkauf	5.039	08 /2018
Reinhardtstraße 49, Berlin	Neubau	im Verkauf	2.094	06 /2018
Rheinstraße 11, Teltow	Neubau	im Bau und Verkauf	10.230	2019
Rungestraße 21, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	11.196	11 /2013
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.819	2019
Schleißheimer Straße 321, München	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.545	2019
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	Neubau	im Bau und Verkauf	4.004	11/2016
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	6.560	12/2016
Sigwolfstraße, PUB, Erding	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.601	2019
Sundgauer Straße/Schlettstadter Straße, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	9.959	02 /2014
Schönwalder Straße 61, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	1.992	08/2017
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
Walkmühltalanlage 2, Wiesbaden	Neubau	im Bau und Verkauf	1.454	02 /2015
Walddörfer Straße 292-296, Hamburg	Neubau	im Bau und Verkauf	2.267	02/2015
Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg	Neubau	im Bau und Verkauf	11.479	12 /2014

Lage	Baubeginn	Projektverkaufs-volumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
An der Billwiese 22-24, Oberursel	2020	35.704	-	-
Albrechtstraße 112 a/113, Berlin	11/2013	25.007	100%	99%
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	-	-
Bielefelder Straße, Nürnberg	2020	10.902	-	-
Brodersenstraße 26, München	10/2018	14.505	39%	4%
Dachauer Straße, Erding	2020	65.522	-	-
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	2022	95.246	-	-
Dankwardweg, Wiesbaden	2021	26.256	-	-
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	2020	21.091	-	-
Diestelstraße 30/30 a, Hamburg	02/2016	14.311	73%	99%
Durlacher Straße 5, Berlin	01/2016	102.871	98%	76%
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	2019	29.540	-	-
Eitelstraße 9-10, Berlin	2019	47.028	-	-
Euckenstraße 27, München	06/2015	15.900	100%	99%
Franz Ehrlich Straße, Berlin	02/2016	82.465	100%	95%
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	2019	15.336	-	-
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	12/2016	15.048	100%	96%
Fürther Straße 188, Nürnberg	03/2018	69.086	44%	12%
Goosacker 1, 3, Hamburg	07/2019	24.751	0%	-
Hasengartenstraße 19 a, Wiesbaden	10 /2015	11.860	100%	99%
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	11/2016	25.666	100%	68%
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	2022	33.424	-	-
Hansaallee 242, Düsseldorf	2020	47.571	-	-
Jahnstraße 7, Teltow	2020	41.722	-	-
Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61, Potsdam	2020	20.840	-	-
Am Mühlenberg, Potsdam	11 /2018	20.505	-	2%
MainburgerStraße, Freising	2019	35.857	-	-
Mertensstraße 13, Berlin	01/2017	20.134	100%	95%
Oderstraße, Teltow	2019	23.196	-	-
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	2020	18.515	-	-
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg	2019	21.279	18%	-
Pappelallee 14-17, Potsdam	2019	33.693	3%	-
Reinhardtstraße 49, Berlin	2019	17.572	0%	-
Rheinstraße 11, Teltow	12/2017	36.477	-	9%
Rungestraße 21, Berlin	05/2014	58.695	94%	99%
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	2019	19.006	-	-
Schleißheimer Straße 321, München	2019	15.739	-	-
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	05/2017	22.442	100%	61%
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	10/2017	28.903	69%	37%
Sigwolfstraße, PUB, Erding	2020	52.315	-	-
Sundgauer Straße/Schlettstadter Straße, Berlin	11 /2014	60.963	100%	79%
Schönwalder Straße 61, Berlin	06/2018	9.780	5%	13%
Tempelhofer Damm 156, Berlin	2020	17.155	-	-
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	10 /2016	14.357	100%	95%
Trettachzeile 15, Berlin	2020	32.376	-	-
Walkmühltalanlage 2, Wiesbaden	05 /2016	7.291	100%	99%
Walddörfer Straße 292-296, Hamburg	04/2016	11.517	100%	99%
Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg	10 /2015	55.036	92%	99%

Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
An der Billwiese 22-24, Oberursel	6.650	9		2022
Albrechtstraße 112 a/113, Berlin	n/a da DCF- Bewertung		314	2019
Albrechtstraße 87, Berlin	3.750	337		2021
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	8.490	303		2022
Babelsberger Straße, Potsdam	3.910	10		2022
Babelsberger Straße West, Potsdam	3.700	9		2021
Bielefelder Straße, Nürnberg	2.170	7		2022
Brodersenstraße 26, München	n/a da DCF- Bewertung		565	2020
Dachauer Straße, Erding	12.050	512		2023
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	17.500	6		2026
Dankwardweg, Wiesbaden	3.410	11		2023
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	2.720	4		2022
Diestelstraße 30/30 a, Hamburg	n/a da DCF- Bewertung		145	2019
Durlacher Straße 5, Berlin	n/a da DCF- Bewertung		885	2020
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	4.780	6		2022
Eitelstraße 9-10, Berlin	9.500	8		2021
Euckenstraße 27, München	n/a da DCF- Bewertung		10	2019
Franz Ehrlich Straße, Berlin	n/a da DCF- Bewertung		4.461	2019
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	5.900	378		2021
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	n/a da DCF- Bewertung		34	2019
Fürther Straße 188, Nürnberg	n/a da DCF- Bewertung		2.291	2020
Goosacker 1, 3, Hamburg	5.610	399		2021
Hasengartenstraße 19 a, Wiesbaden	n/a da DCF- Bewertung		2	2019
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	n/a da DCF- Bewertung		45	2019
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	7.600	5		2024
Hansaallee 242, Düsseldorf	9.880	417		2022
Jahnstraße 7, Teltow	5.490	5		2023
Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61, Potsdam	3.800	-52**		2022
Am Mühlenberg, Potsdam	n/a da DCF- Bewertung		189	2020
MainburgerStraße, Freising	13.040	439		2021
Mertensstraße 13, Berlin	n/a da DCF- Bewertung		155	2019
Oderstraße, Teltow	1.984	9		2021
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	4.200	294		2022
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg	4.160	248		2021
Pappelallee 14-17, Potsdam	5.820	348		2023
Reinhardtstraße 49, Berlin	2.582	9		2021
Rheinstraße 11, Teltow	n/a da DCF- Bewertung		204	2020
Rungestraße 21, Berlin	n/a da DCF- Bewertung		45	2019
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	2.360	7		2022
Schleißheimer Straße 321, München	6.610	287		2021
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	n/a da DCF- Bewertung		305	2019
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	n/a da DCF- Bewertung		963	2020
Sigwolfstraße, PUB, Erding	10.690	804		2023
Sundgauer Straße/Schlettstadter Straße, Berlin	n/a da DCF- Bewertung		973	2019
Schönwalder Straße 61, Berlin	n/a da DCF- Bewertung		374	2020
Tempelhofer Damm 156, Berlin	5.020	9		2021
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	n/a da DCF- Bewertung		48	2019
Trettachzeile 15, Berlin	4.690	14		2023
Walkmühltalanlage 2, Wiesbaden	n/a da DCF- Bewertung		62	2019
Walddörfer Straße 292-296, Hamburg	n/a da DCF- Bewertung		19	2019
Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg	n/a da DCF- Bewertung		314	2019

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

Die PROJECT RW 11 Europa GmbH 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 PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66 a)	Wien	Auhofstraße 66 a	Wien	2.846	11,35%	2016
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	Wien	Bahnhofstraße 13-15	Wien	1.138	0,88%	2018
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	Wien	Breitenfurter Straße 547	Wien	1.953	7,22%	2016
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	Wien	Freyenthurm-gasse 9	Wien	10.096	10,42%	2016
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	Wien	Grundsteingasse 4	Wien	2.932	8,70%	2017
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	Wien	Ketzergasse 7-15	Wien	3.339	1,56%	2017

[1] rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m²)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Auhofstraße 66 a, Wien	1.016	WI*	2016	2.442	133
Bahnhofstraße 13-15, Wien	1.423	WI*	2018	4.522	262
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	Gebäude- nutzfläche (m²)	Verkaufsbeginn
Auhofstraße 66 a, Wien	Neubau	im Bau und Verkauf	1.102	05/2017
Bahnhofstraße 13-15, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.499	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 EUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Auhofstraße 66 a, Wien	08/2017	7.936	57%	99%
Bahnhofstraße 13-15, Wien	2020	19.182	-	-
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
Auhofstraße 66 a, Wien	n/a da DCF- Bewertung		331	2019
Bahnhofstraße 13-15, Wien	4.635	7		2021
Breitenfurter Straße 547, Wien	1.490	146		2021
Freyenthurmgasse 9, Wien	n/a da DCF- Bewertung		1.045	2020
Grundsteingasse 4, Wien	2.410	250		2021
Ketzergasse 7-15, Wien	2.570	51		2021

* WI = Wohnimmobilie

* GI = Gewerbeimmobilie

E. ERGEBNISVERWENDUNG

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

Das Jahresergebnis von - 47.622,94 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

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

ANLAGENGITTER VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

alle Werte in EUR

		Entwicklung der Anschaffungskosten		
	1.1.2018	Zugänge	Abgänge	31.12.2018
1. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	12.483.000,00	1.570.000,00	371.000,00	13.682.000,00
Europa GmbH	1.052.500,00	1.181.000,00	0,00	2.233.500,00
Summe Anlagevermögen	13.535.500,00	2.751.000,00	371.000,00	15.915.500,00
		Entwicklung der Abschreibungen		
	1.1.2018	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2018
1. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	0,00	0,00	0,00	0,00
Europa GmbH	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
		Entwicklung der Neubewertung		
	1.1.2018	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2018
1. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	1.197.978,40	0,00	2.260.619,30	3.458.597,70
Europa GmbH	-73.733,91	0,00	15.887,39	-57.846,52
Summe Anlagevermögen	1.124.244,49	0,00	2.276.506,69	3.400.751,18
		Restwert Ende GJ		Restwert Ende VJ
1. Beteiligungen				
Beteiligungs KG		17.140.597,70		13.680.978,40
Europa GmbH		2.175.653,48		978.766,09
Summe Anlagevermögen		19.316.251,18		14.659.744,49

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2018

	Eigenkapital 01.01.2018	Fremdkap./Ford. 01.01.2018	Einlagen/ Erhöhungen	Entnahmen/ Vermind.
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
Kommanditkapital	2.000,00			
Verlustausgleich (EK)	-538,56			
Kapitalkonto III	-0,40			
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand				
Kommanditkapital	36.552.284,00			-42.000,00
Kapitalkonto II	0,00			
Verlustausgleich (EK)	-5.313.067,42			5.311,74
Kapitalkonto III	-467,10			0,63
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen Einzahlungsverpflichtungen		1.467,98	686,92	-1.467,98
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-17.443.546,31			2.937.193,52
Summe	13.796.664,21	1.467,98	686,92	2.899.037,91
	Ergebnisanteil GJ 31.12.2018	Eigenkapital 31.12.2018		Fremdkap./Ford. 31.12.2018
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
Kommanditkapital		2.000,00		
Verlustausgleich (EK)	-4,17	-524,73		
Kapitalkonto III		-0,40		
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand				
Kommanditkapital		36.510.284,00		
Kapitalkonto II		0,00		
Verlustausgleich (EK)	-47.618,77	-5.355.374,45		
Kapitalkonto III		-466,47		
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen Einzahlungsverpflichtungen				686,92
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		-14.506.352,79		
Summe	-47.622,94	16.649.547,16		686,92

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die PROJECT REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) befand sich bis zum 21. Juli 2014 nach den Regeln des Vermögensanlagegesetzes im Vertrieb und wurde mit Ablauf der Übergangsfristen des KAGB zum gleichen Tage geschlossen. Gleichzeitig wurden mit Bescheid vom 21. Juli 2014 die Anlagebedingungen des PROJECT REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG nach dem KAGB genehmigt. Damit ist die Gesellschaft gemäß §§ 1 Absatz 5, 149 KAGB eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und den Regeln des KAGB unterworfen. Die Anleger der Gesellschaft erfüllen ihre Einzahlungsverpflichtungen mit einer Einmalzahlung bei Beitritt und den verbleibenden Restbetrag mit monatlichen Teilzahlungen. Gegenstand der Gesellschaft ist insbesondere der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung.

Besonders hervorzuheben ist, dass mit dem KAGB die Beauftragung einer Verwahrstelle für jedes Investmentvermögen vorgeschrieben wird (§ 80 KAGB). Die Aufgabe der Verwahrstelle ist im Wesentlichen die Sicherung der Vermögenswerte des Investmentvermögens. Für die Gesellschaft bedeutet dies eine lückenlose Überwachung und Freigabe der Investitionen und Zahlungen. Als Verwahrstelle wurde die CACEIS Bank Deutschland GmbH, seit 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 21. Juli 2014 unterzeichnet und endet mit der Vollbeendigung der Gesellschaft. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist von sechs Monaten zulässig.

Die PROJECT Investment AG erbringt für die Gesellschaft die kollektive Vermögensverwaltung gemäß den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des KAGB. Dies umfasst die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhangs I der Richtlinie 2011 /61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011. Von diesen Tätigkeiten hat die PROJECT Investment AG den Datenschutz und die interne Revision ausgelagert.

Die Anlegerverwaltung wird intern in der KVG mit Hilfe einer hauseigenen Software durchgeführt.

Für die Fondsverwaltung erhält die KVG eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,69 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals. 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.

Für das laufende Rechnungswesen erhält die KVG eine monatliche Vergütung von 700,00 EUR.

Im Geschäftsjahr sind einmalige Verwaltungsgebühren in Höhe von 0,00 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 252.210,72 EUR angefallen.

Je ausgegebenen Anteil erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen (gewinnunabhängige Entnahmen) geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 8 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit Auflage im Sinne des § 343 Abs. 4 KAGB und endet mit der Liquidation der Gesellschaft und ist damit identisch mit der Fondslaufzeit.

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 Kapazitätsaus-lastungen 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

Die Platzierungsphase des AIF ist seit dem 20. Juli 2014 beendet. Die Anleger erfüllen ihre Einzahlungsverpflichtungen mit monatlichen Teilzahlungen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Einlagen in Höhe von 2.904.193,52 EUR eingefordert, von denen 686,92 EUR zum Stichtag noch ausstehend waren. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2018 22.005.244,29 EUR von dem gezeichneten Kapital in Höhe von 36.512.284,00 EUR eingezahlt.

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 EUR	%	Vorjahr EUR	%
Zinsen und ähnliche Erträge	356.127,86	-747,81	285.096,81	-178,19
Sonstige betriebliche Erträge	4.815,57	-10,11	2.652,18	-1,66
Summe der Erträge	360.943,43	-757,92	287.748,99	-179,85
Verwaltungsvergütungen	-252.210,72	529,60	-300.130,80	187,58
Verwahrstellenvergütung	-46.410,00	97,45	-46.410,00	29,01
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-14.267,75	29,96	-14.154,21	8,85
Sonstige Aufwendungen	-95.677,90	200,91	-87.048,19	54,41
Summe der Aufwendungen	-408.566,37	857,92	-447.743,20	279,85
Ordentlicher Nettoertrag	-47.622,94	100,00	-159.994,21	100,00
Realisiertes Ergebnis	-47.622,94	100,00	-159.994,21	100,00
Erträge aus Neubewertung	2.276.506,69	4.780,27	293.847,91	-183,66
Aufwendungen aus Neubewertung	0,00	0,00	-41.802,05	26,13
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	2.276.506,69	-4780,27	252.045,86	-157,53
Ergebnis des Geschäftsjahres	2.228.883,75	-4.680,27	92.051,65	-57,53

Unter den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind weitere entnahmefähige Gewinnansprüche aus der PROJECT RW 11 Beteiligungs GmbH & Co. KG ausgewiesen. Diese hat durch realisierte Beteiligungserträge die im Geschäftsjahr 2017 erreichte Gewinnphase weiter ausgebaut. Darüber hinaus befindet sich zum Stichtag die überwiegende Anzahl von Projekten noch nicht in der Phase, in der die mehrheitliche Übergabe der verkauften Einheiten stattgefunden hat, so dass hier zum Stichtag noch keine Gewinnzuweisung bzw. noch nicht in entsprechender Höhe stattgefunden haben. In den nächsten Geschäftsjahren wird weiterhin mit höheren realisierten Ergebnissen gerechnet.

Die Verwaltungsgebühren betreffen wie im Vorjahr die laufende Geschäftsführung und Fondsverwaltung.

Diese ist eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,69 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals zuzüglich Umsatzsteuer.

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Treuhandschaft	21.748,58	21.748,58
laufender Provisionsanspruch	45.543,47	32.594,63
Kosten des Rechnungswesens	8.400,00	9.996,00
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	5.950,00	5.950,00
Sonstige Aufwendungen	14.035,85	16.758,98
	95.677,90	87.048,19

Der laufende Provisionsanspruch wird mit 0,35 Prozent p. a. auf das mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften investierte Kapital berechnet.

Die Erträge aus Neubewertung entstehen durch die nach dem KAGB erforderliche Bewertung der Beteiligungsgesellschaften und damit mittelbar auch der angekauften Immobilienprojekte. Die Erträge entstehen im Wesentlichen durch die im Bau befindlichen Objekte, da das Bewertungsverfahren für diesen Fall die Einbeziehung zukünftiger Erträge vorschreibt. Die Aufwendungen aus Neubewertung im Vorjahr betreffen die Bewertung der 100 Prozent Tochter PROJECT RW 11 Europa GmbH, die ausschließlich in Wien investiert und deren Objektbeteiligungen sich im Vorjahr noch überwiegend in der Phase vor Baubeginn befinden. Die Bewertungssystematik führte hier zu den entsprechenden Aufwendungen. Im Geschäftsjahr hat sich auch diese Bewertung ins positive gewandelt.

Nach dem die Platzierungsphase im Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen wurde (Wegfall der Initialkosten) und ein Großteil der Investitionen mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften im folgenden Geschäftsjahr in die Ertragsphase kommen, wird sich das realisierte Ergebnis der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 in Abhängigkeit von den Reinvestitionen weiter verbessern.

b) Finanzlage und Liquidität

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Jahresergebnis	2.228.883,75	92.051,65
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	-2.276.506,69	-252.045,86
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	-295,00	0,00
	-47.917,94	-159.994,21
Zahlungswirksame Veränderungen der Forderungen	-356.127,86	-285.096,81
Zahlungswirksame Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-2.178,46	-27.775,75
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-406.224,26	-472.866,77
Auszahlung für Beteiligungen	-2.751.000,00	-2.773.000,00
Einzahlungen aus Beteiligungen	371.000,00	140.000,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.380.000,00	-2.633.000,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	2.904.974,58	2.960.912,53
Mittelveränderungen aus Auszahlungen der Anleger	-3.392,63	0,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.901.581,95	2.960.912,53
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	47.389,09	192.343,33
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-406.224,26	-472.866,77
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.380.000,00	-2.633.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.901.581,95	2.960.912,53
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	162.746,78	47.389,09

Basierend auf dem Reinvestitionskonzept finden in den Anfangsjahren des Investmentvermögens nahezu keine Rückzahlungen aus den Beteiligungsgesellschaften statt, so dass sich im Zusammenspiel mit den neuen Objektinvestitionen die Investitionstätigkeit derzeit mit einem negativen Cashflow darstellt.

Gleichzeitig wurde durch die monatlichen Einzahlungen der Anleger ein positiver Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erreicht, welcher über die Laufzeit des AIF durch das Konzept der monatlichen Einzahlungen im Wesentlichen beibehalten wird.

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

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

c) Vermögenslage

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

	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%	Veränderung EUR
Aktiva					
Beteiligungen	19.316.251,18	96,00	14.659.744,49	97,77	4.656.506,69
Barmittel	162.746,78	0,81	47.389,09	0,32	115.357,69
Forderungen	641.442,61	3,19	286.095,81	1,91	355.346,80
Bilanzsumme	20.120.440,57	100,00	14.993.229,39	100,00	5.127.211,18
Passiva					
Rückstellungen	33.340,50	0,17	36.435,50	0,24	-3.095,00
Verbindlichkeiten aLuL*	21.047,31	0,10	25.010,90	0,17	-3.963,59
Sonstige Verbindlichkeiten	15.754,42	0,08	10.874,29	0,07	4.880,13
Eigenkapital	20.050.298,34	99,65	14.920.908,70	99,52	5.129.389,64
Bilanzsumme	20.120.440,57	100,00	14.993.229,39	100,00	5.127.211,18

* Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen

Die Erhöhung der Bilanzsumme ist sowohl auf die Erfüllung der ratierlichen Einzahlungsverpflichtungen der Anleger als auch auf die nicht realisierten Bewertungsgewinne der Beteiligungen zurückzuführen. Gleichzeitig hat die Gesellschaft mittelbar über die Erhöhung der Kapitaleinlage in den Beteiligungsgesellschaften ihre Investitionen in Immobilienprojekte erhöht.

Die Erhöhung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus den Einlagen im Geschäftsjahr 2018 in die Beteiligungsgesellschaften PROJECT RW 11 Beteiligungs GmbH & Co. KG und PROJECT RW 11 Europa GmbH.

Die Barmittel beinhalten die im Geschäftsplan im Zusammenhang mit dem Risikomanagement festgelegte Liquiditätsreserve. Die Forderungen enthalten im Wesentlichen die entnahmefähigen Gewinnansprüche aus der PROJECT RW 11 Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlusskosten, Vergütungen der Verwahrstelle und Kosten der Berichtserstattung.

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

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 15 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

● Die Wohn- und/oder Nutzfläche einer Immobilienentwicklung beträgt mindestens 500 m^2

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

Das Assetrisiko ergibt sich aus der Tätigkeit der Immobilienentwicklung. Es bezeichnet das Risiko, dass sich das geplante Ergebnis aus den Immobilienentwicklungen nicht wie geplant darstellt und sich somit ungünstig auf die Rendite der Gesellschaft auswirken kann.

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

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

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

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

Durch den regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Portfoliomanagement und der unabhängigen Risikomanagementfunktion werden die Assetrisiken laufend überwacht und durch einschlägige Organisationsrichtlinien und Arbeitsanweisungen proaktiv gesteuert. Dabei spielt der Investitionsprozess eine wesentliche Rolle. Ein Investitionsvorhaben durchläuft demnach immer ein Due-Diligence-Verfahren, das alle den Wert beeinflussenden Faktoren beleuchtet und eine Risikoeinschätzung liefert. Die Auswahl der einzelnen Immobilienobjekte erfolgt somit auf Basis festgelegter Investitionskriterien im Hinblick auf stabile Renditeerwartung sowie planbaren und zügigen Verkauf. Dabei wird vor dem Hintergrund einer angemessenen Risikostreuung stets das Gesamtportfolio berücksichtigt. Unterstützt wird der Investitionsprozess durch eine laufende

Risikoüberwachung des Beteiligungsbestandes. Das Limit System 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 Scoringbögen 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-Portfolios

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

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

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

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

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

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

Das Risikoprofil der Gesellschaft und die zu dessen Steuerung eingerichteten Risikomanagementsysteme beruhen auf der im Prospekt beschriebenen Anlagestrategie und stellen

dar, wie sich das Gesamtrisiko in den jeweiligen Phasen der Fondslaufzeit zusammensetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Übergangszeiten eine klare Abgrenzung der Phasen kaum möglich ist.

Platzierungsphase

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

Investitionsphase

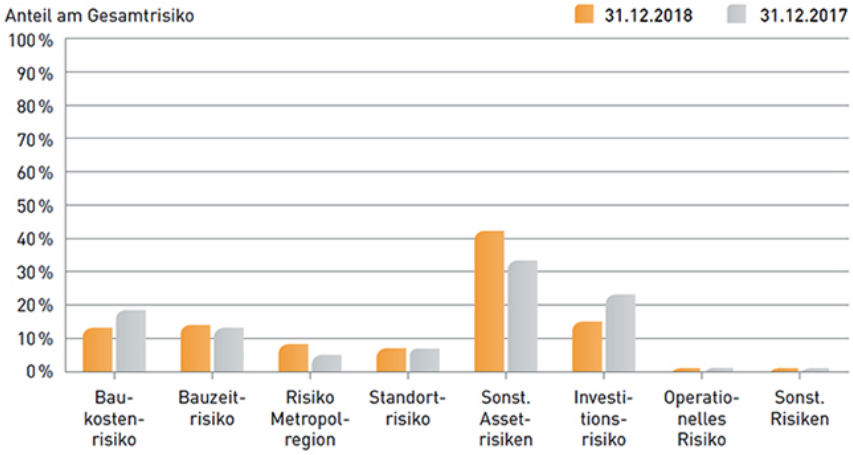
In der Investitionsphase investiert die Gesellschaft über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu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

Liquidierungsphase

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

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

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

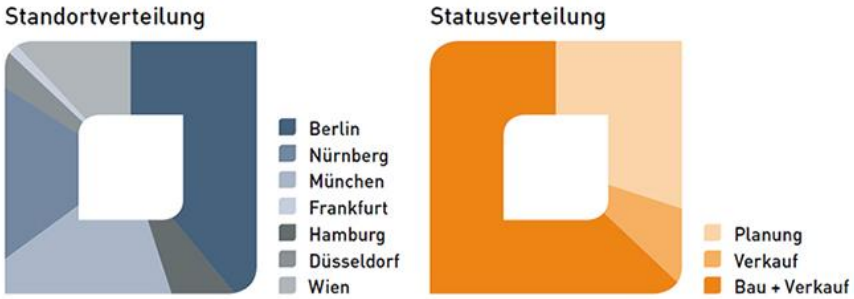


Das Risikoprofil entspricht dem für die Investitionsphase typischen Bild, d. h. die Assetrisiken haben den größten Anteil am Gesamtrisiko. Da der AIF sich aber bereits in der fortgeschrittenen Reinvestitionsphase befindet, ist das Investitionsrisiko im Vergleich zum Vorjahr wieder leichtgesunken.

c) Struktur des Portfolios

Zum 31.12.2018 war der AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften PROJECT RW 11 Beteiligungs GmbH & Co. KG und PROJECT RW 11 Europa GmbH, an denen er zu 100 Prozent beteiligt ist, an insgesamt 57 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 hat sich das Investitionsportfolio um insgesamt 13 Immobilienentwicklungen erweitert, das Investitionsspektrum wurde damit risikobewusst ausgebaut. Im Gegenzug sind im Geschäftsjahr 2018 vier Immobilienentwicklungen abgeschlossen worden, davon zwei in der Metropolregion Rhein-Main und zwei in der Metropolregion Nürnberg. Bei den neuen Immobilienvorhaben, welche mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften und die jeweilige Objektgesellschaft angekauft wurden, handelt es sich um fünf Objekte in der Metropolregion Berlin, zwei Objekte in der Metropolregion Rheinland, ein Objekt in der Metropolregion Hamburg, zwei in der Metropolregion Nürnberg, zwei Objekt 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 m² große Baugrundstück in der Albrechtstraße 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 m² Wohnfläche und 2 Gewerbeeinheiten mit 107 m² 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 (Bahnhofstraße 13 - 15) in Wien das 1.423 m² große Baugrundstück in der Bahnhofstraße 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 m² 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 (Babelsberger Straße) in der Metropolregion Berlin das 3.679 m² große Baugrundstück östlich des Potsdamer Hauptbahnhofs erworben. Geplant wird hier ein moderner und vielseitig nutzbarer Hotel-

und Gewerbekomplex mit einer Nutzfläche von 9.185 m² 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 88 GmbH & Co. KG in Nürnberg das 3.744 m² große Grundstück in der Bielefelder Straße im Stadtteil Wetzendorf erworben. Auf 1.849 m² 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.

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 m² am Dillenburger Weg im Stadtteil Eller erworben. Auf einer Gesamtfläche von 15.404 m² sollen 204 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 153 Stellplätzen errichtet werden. Zudem ist geplant, ein Teilgrundstück von ca. 8.930 m² 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 m² große Baugrundstück in der Friedrich-Eckart-Straße im Bezirk Bogenhausen erworben. Das Konzept sieht ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen und ein Reihenhaus auf einer Gesamtwohnfläche von 1.450 m² 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 m² große Liegenschaft an der Heerdter Landstraße im Stadtteil Heerdt in Düsseldorf erworben. Auf einer Gesamtfläche von 4.529 m² sollen 63 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 44 Stellplätzen errichtet werden. Zudem ist geplant, ein Teilgrundstück von ca. 3.080 m² für die Errichtung von öffentlich gefördertem und preisgedämpftem Wohnungsbau weiter zu verkaufen. Die Genehmigungsvorbereitungen für die Objektrealisierung laufen.

Jahnstraße 7, Teltow

Ende September 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 116 GmbH & Co. KG (Jahnstraße) in Teltow das 7.358 m² große Baugrundstück in der Jahnstraße, nahe der Berliner Stadtgrenze, erworben. Auf dem Grundstück soll ein Wohnensemble mit insgesamt 106 Wohnungen und einer Wohnfläche von 8.098 m² errichtet werden. Zudem soll eine Tiefgarage mit 109 Stellplätzen realisiert werden. Die Genehmigungsvorbereitungen für die Objektrealisierung laufen.

Leipziger Straße 9d-10a, 61, Potsdam

Im Dezember 2018 wurden über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 107 GmbH & Co. KG (Leipziger Straße) zwei Baugrundstücke mit insgesamt 2.944 m² an der Leipziger Straße, nahe der südlichen Innenstadt, in Potsdam erworben. Auf einer Gesamtfläche von 3.625 m² sollen 41 Eigentumswohnungen, 4 Gewerbeeinheiten sowie eine Tiefgarage mit 33 Stellplätzen errichtet werden. Die Genehmigungsvorbereitungen für die Objektrealisierung laufen.

Ostendstraße 161-163, Nürnberg

Mitte Juni 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Ostendstraße 163 Nürnberg GmbH & Co. KG die 1.761 m² große Liegenschaft an der Ostendstraße im Nürnberger Stadtteil Mögeldorf erworben. Auf der Liegenschaft sollen ein Wohnkomplex mit insgesamt 40 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 2.950 m² und 2 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 210 m² errichtet werden. Zudem sieht die Planung die Realisierung von 26 Tiefgaragenstellplätzen vor. Für das Bauvorhaben ist der Vertriebsstart nach Baugenehmigungserhalt in 2019 vorgesehen.

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 an der Schleißheimer Straße 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.

Segeberger Chaussee 126, Norderstedt

Ende April 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 84 GmbH & Co. KG das 3.008 m² große Baugrundstück an der Segeberger Chaussee 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.

Tempelhofer Damm 156, Berlin

Ende August 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PG Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG (Tempelhofer Damm) in Berlin das 712 m² große Baugrundstück am Tempelhofer Damm 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 Tiefgaragenstellplätze realisiert. Die Genehmigungsvorbereitungen für die Objektrealisierung laufen.

Bei den weiteren 44 laufenden Immobilienentwicklungen (Stand: 31. Dezember 2018) wird die Projektrealisierung vorangetrieben. Der überwiegende Teil der Objekte befindet sich in der Bau- und Verkaufsphase. In 2018 wurde bei mehreren Objekten mit der baulichen Realisierung begonnen. Der Gewerbekomplex Am Mühlenberg in Potsdam sowie das Wohnbauensemble in der Fürther Straße in Nürnberg befinden sich im Rohbau. In München hat nach erfolgreichen Verkaufsstart der Rohbau für die Wohnanlage Brodersenstraße begonnen. Beim Wiener Wohnbauvorhaben Freyenthurmgasse ist der Rohbau in Fertigstellung und der Innenausbau wird vorbereitet.

Einen positiven Vermarktungsverlauf nehmen die zum Teil bereits im Innenausbau befindliche Mehrfamilienhausanlage Semmelweisstraße sowie das Wohn- und Apartmentquartier an der Durlacher Straße in Berlin. Weit fortgeschritten sind die Baumaßnahmen bei den vollständig verkauften Berliner Wohnbauvorhaben Schlettstadter Straße und Hugo-Cassirer-Straße. Bei den in der baulichen Endfertigstellung befindlichen Wohnobjekten Mertensstraße in Berlin und Sellhopsweg in Hamburg wurde die Vermarktung ebenfalls erfolgreich abgeschlossen. Gleiches gilt für die komplett vermarktete Büro- und Gewerbeanlage Franz-Ehrlich-Straße in Berlin sowie für die Wiesbadener Wohnobjekte in der Hasengartenstraße und an den Walkmühltalanlagen. Baulich weit fortgeschritten ist die weitgehend verkaufte Mehrfamilienhausanlage Wilhelmshavener Straße in Nürnberg.

Für sechs Objekte hat in 2018 nach erfolgreichem Abschluss der Planungs- und Genehmigungsphase die Vermarktung begonnen. Hierbei handelt es sich um das Berliner Wohnbauvorhaben Pappelallee

und das Gewerbeobjekt Reinhartstraße, die Nürnberger Wohnanlage Orffstraße, die Hamburger Mehrfamilienhausanlage Goosacker und das bereits genannte Wiener Wohnobjekt Freyenthurmgasse. Auch beim Münchner Wohnneubau Brodersenstraße erfolgte sowohl der Vermarktungsbeginn als auch der Baubeginn. Neben den in 2018 neu erworbenen Objekten befinden sich unter anderem die Wohnbauvorhaben Eitelstraße in Berlin, Mainburger Straße in Freising bei München, Grundsteingasse und Ketzergasse in Wien sowie die Bayreuther Straße in Nürnberg zum Jahresende 2018 in der Planungs- und Genehmigungsphase, für die der Vertriebsstart in 2019 bzw. 2020 vorgesehen ist. Ebenso ist für mehrere Objekte wie zum Beispiel die Wohnneubauobjekte Pappelallee in Potsdam und Orffstraße in Nürnberg der Baubeginn für 2019 geplant.

Die Beteiligungen der PROJECT RW 11 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	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Albrechtstr. 112A Berlin GmbH & Co. KG	464.500,00	40.000,00	-4.000,00	500.500,00
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	350.000,00	0,00	350.000,00
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	310.000,00	0,00	0,00	310.000,00
PROJECT PG Babelsberger. Str. Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT Gewerbebau 54 GmbH & Co. KG (Babelsberger Straße West)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT Wohnbau 88 GmbH & Co. KG (Bielefelder Straße)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Brodersenstr. 26 München GmbH & Co. KG	106.000,00	341.000,00	0,00	447.000,00
PROJECT PW Dachauer. Str Erding GmbH & Co. KG	560.000,00	0,00	0,00	560.000,00
PROJECT Wohnbau 103 GmbH & Co. KG (Dillenburger Weg 34-40, 50)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT Wohnbau 81 GmbH & Co. KG (Düsseldorfer Straße BF 10)	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Diestelstr. 30 Hamburg GmbH & Co. KG	259.000,00	0,00	-126.000,00	133.000,00
PROJECT PW Durlacher Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	501.500,00	30.000,00	-922.000,00	10.000,00 **
PROJECT PW Eschollbrücker Str 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Euckenstr. 27 München GmbH & Co. KG	27.000,00	0,00	-23.000,00	10.000,00 ***
PROJECT PG Franz-Ehrlich-Str. Berlin GmbH & Co. KG	1.836.000,00	916.000,00	0,00	2.752.000,00
PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG	0,00	413.000,00	0,00	413.000,00
PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG	135.000,00	172.000,00	-313.000,00	10.000,00 **
PROJECT PW Fürther Str. 188 Nürnberg GmbH Co. KG	367.000,00	1.653.000,00	0,00	2.020.000,00
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	243.000,00	121.000,00	0,00	364.000,00
PROJECT PW Hasengartenstr. 19a Wiesbaden GmbH & Co. KG	10.000,00 **	0,00	-19.000,00	10.000,00 **
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	234.000,00	150.000,00	-335.000,00	49.000,00
PROJECT Wohnbau 100 GmbH & Co. KG (Heerdter Landstraße 96)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	410.000,00	0,00	0,00	410.000,00
PROJECT Wohnbau 116 GmbH & Co. KG (Jahnstraße 7)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT Wohnbau 107 GmbH & Co. KG (Leipziger Straße 9 d-10 a, 61)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	63.000,00	0,00	0,00	63.000,00
PROJECT PW Mainburger. Str. Freising GmbH & Co. KG	10.000,00	450.000,00	0,00	460.000,00
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	398.500,00	0,00	-369.000,00	29.500,00
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	0,00	310.000,00	0,00	310.000,00
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	47.000,00	214.000,00	0,00	261.000,00
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	410.000,00	0,00	0,00	410.000,00
PROJECT PG Reinhardtstr. 49 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	39.000,00	50.000,00	0,00	89.000,00
PROJECT PW Rungestr. 21 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 **	0,00	-143.000,00	10.000,00 **
PROJECT Wohnbau 84 GmbH & Co. KG (Segeberger Chaussee 126)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Schleißheimer. Str. 321 München GmbH & Co. KG	0,00	310.000,00	0,00	310.000,00
PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG	611.000,00	0,00	-295.000,00	316.000,00
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	549.000,00	241.000,00	0,00	790.000,00
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße, PUB)	925.000,00	0,00	0,00	925.000,00
PROJECT PW Sundgauer Str. Berlin GmbH & Co. KG	449.000,00	580.000,00	-427.000,00	602.000,00
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	128.000,00	216.000,00	0,00	344.000,00
PROJECT PG Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	212.000,00	0,00	-212.000,00	10.000,00 *
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Walkmühltalanlage 2 Wiesbaden GmbH & Co. KG	144.000,00	200.000,00	-180.000,00	164.000,00
PROJECT PW Walddörferstr. 292-296 GmbH & Co. KG	10.000,00 **	0,00	-18.000,00	10.000,00 **
PROJECT PW Wilhelmshavener Str. 10 Nürnberg GmbH & Co. KG	626.500,00	0,00	-811.000,00	10.000,00**
PROJECT PW Badstr. 40 Fürth GmbH & Co. KG	10.000,00 ***	0,00	-7.437,88	- ****
PROJECT PW Kalbacher Hauptstr. 37 Frankfurt GmbH & Co. KG	10.000,00 *	42.000,00	-42.129,06	- ****
PROJECT PW Rothenburger. Str. 465 Nürnberg GmbH & Co. KG	128.500,00	0,00	-180.447,55	- ****
PROJECT PW Sylter Str. Wiesbaden GmbH & Co. KG	10.000,00 **	0,00	-107.826,13	- ****

alle Werte in EUR

* Kommanditkapital wurde komplett zurückgeführt; geleistete Hafteinlage in Höhe von 10.000,00 € bleibt bestehen

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

*** Geleistete Hafteinlage in Höhe von 10.000,00 EUR bleibt bestehen

**** Beteiligung im Dezember 2018 abgeschlossen und beendet

Die Beteiligungen der PROJECT RW 11 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 eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66 a)	310.000,00	290.000,00	-277.000,00	323.000,00
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	141.000,00	0,00	0,00	141.000,00
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	105.000,00	947.000,00	0,00	1.052.000,00
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	10.000,00	245.000,00	0,00	255.000,00
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	52.000,00	0,00	0,00	52.000,00

alle Werte in EUR

d) Abgeschlossene Immobilienprojekte

Im Geschäftsjahr 2018 wurden von den mittelbaren Objektbeteiligungen vier Projekte abgeschlossen. Dies waren die Badstraße und die Rothenburger Straße in der Metropolregion Nürnberg und die Kalbacher Hauptstraße und die Sylter Straße in der Metropolregion Rhein-Main. Alle Objekte wurden positiv abgeschlossen. Insgesamt hat der AIF einen nominalen Gesamtgewinn in Höhe von 245.352,62 EUR erhalten.

e) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 96,58 Prozent des frei verfügbaren Investitionskapitals erreichen, was für eine stabile Wertentwicklung des AIF positiv zu werten ist. Der Wert des Investmentvermögens steigt für die Phase, in der sich der AIF befindet, planmäßig an. In der Phase, in der die erste Investitionsphase bereits wieder reinvestiert wird, ist das realisierte Ergebnis planmäßig negativ und das nicht realisierte Ergebnis auf Grund der Bewertungssystematik planmäßig kontinuierlich positiv.

Mitarbeiter

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

Kundenzufriedenheit

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

Aus dem Beschwerdemanagement Bericht der Gesellschaft für das Jahr 2018 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,23 Prozent (Vorjahr: 0,17 Prozent) bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,14 Prozent (Vorjahr: 0,14 Prozent) beläuft. Dies bestätigt eine sehr hohe Kundenzufriedenheit. Ein Ausdruck dieser Zufriedenheit ist auch, dass die KVG auch im Geschäftsjahr 2018 in keinen einzigen gerichtlichen Rechtsstreit verwickelt war.

f) Wertentwicklung der Gesellschaft

Der Wert des Investmentvermögens hat sich im Geschäftsjahr von 14.920.908,70 EUR um 5.129.389,64 EUR auf 20.050.298,34 EUR erhöht. Dies ist auf die Erhöhung der Einzahlungen bzw. eingeforderte Einlagen der Anleger in Höhe von 2.900.505,89 EUR sowie auf das realisierte Ergebnis in Höhe von -47.622,94 EUR und das nicht realisierte Ergebnis in Höhe von 2.276.506,69 EUR zurückzuführen.

Das Konzept der Einlagenerbringung der Anleger mit laufenden Teilzahlungen führt zu einem stetigen Anstieg der Investitionen in die Beteiligungsgesellschaft und damit mittelbar in die Projektentwicklungen. Dadurch ist zu erwarten, dass das Investmentvermögen der Gesellschaft in den folgenden Geschäftsjahren weiter ansteigt. 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

Mit Datum vom 14. November 2014 wurde der Gesellschaftsvertrag zur Anpassung an die Vorschriften des KAGB komplett neu gefasst. Im Geschäftsjahr 2018 gab es keine Anpassungen.

c) Anzahl der Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 36.510.284,00 EUR mit 1.348 Anlegern mit 1.410 Zeichnungen zuzüglich der Anteile der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. 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 mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 50 EUR und müssen ganzzahlig sein. 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 REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT REALE WERTE Fonds 11 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 REALE WERTE Fonds 11 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 Außer-kraftsetzen 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 REALE WERTE Fonds 11 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 on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) »Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information« (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen

Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

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

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

Darüber hinaus

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

● beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hamburg, 28. Juni 2019

RBD Realtreuhand GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Curslacker Neuer Deich 66

21029 Hamburg

Gez. Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer

Gez. Olaf Oestreich, Wirtschaftsprüfer