

KVG-Portrait

## Project Investment AG



Die vollständige 5x5 Fragebogen-Beantwortung  
Stand Februar 2020



Diese Informationen werden Ihnen zur Verfügung gestellt von ExecNews -  
der Nachrichten-Zeitung für Executives der Finanzdienstleistungsbranche

[www.exxecnews.de](http://www.exxecnews.de)

## 5x5 Fragebogen

### Die Antworten

Kapitalverwaltungsgesellschaften sind seit Gültigkeit des KAGB die neuen, aufsichtsrechtlichen Emissionshäuser. EXXECNEWS stellt sie in einem Fragebogen von 5x5 Fragen vor.

#### Project Investment AG

##### I. Leitungs- und Eigentümerstruktur

###### (1) Wie viele Geschäftsleiter mit welchen Ressortverantwortlichkeiten gibt es in Ihrer KVG?

Die PROJECT Investment AG hat drei Vorstände (Geschäftsleiter) mit den Aufgabenfeldern Risikomanagement/Compliance (Matthias Hofmann), Finanzmanagement (Ralf Cont) und Fonds- und Portfoliomanagement (Stefan Herb). Jedes Ressort hat darüber hinaus nach den gesetzlichen Vorschriften einen eigenen Ressortverantwortlichen.

###### (2) Bitte beschreiben Sie – gerne auch unterlegt mit einem Konzernorganigramm – Ihre Eigentümerstruktur (familiengeführte Holding/Tochter einer börsennotierten Gesellschaft/Joint Venture etc.).

Die Aktien der PROJECT Investment AG sind zu 96 Prozent im Besitz der PROJECT Beteiligungen AG und zu 4 Prozent im Besitz des Vorstandes Matthias Hofmann. Die PROJECT Beteiligungen AG fungiert als Holding-Gesellschaft der PROJECT Investment Gruppe und ist mehrheitlich im Besitz der Familie Dipold und minderheitlich in Besitz der Familie Seeberger.

###### (3) Seit wann sind die Geschäftsleiter in Ihrer Unternehmensgruppe tätig? Bitte übermitteln Sie Lebensläufe mit Ausbildungs- und Erfahrungswegen.

**Ralf Cont**, Vorstand Liquiditätsmanagement und Finanzen, Jahrgang 1970. Ralf Cont studierte an der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg Rechtswissenschaften. 2003 legte er den Abschluss als Steuerberater sowie diverse Zusatzausbildungen wie IAS/IFRS-Accountant und Certificate in International Accounting ab. Bei Babcock & Brown, München, sammelte er Erfahrungen in den Segmenten Immobilien und Investment und konzentrierte sich auf die Schwerpunkte Finanzbuchhaltung, Erstellung und Prüfung von Jahresabschlüssen sowie dem damit verbundenen Reporting und Controlling im internationalen Immobilienhandel. Seit Juni 2009 war Ralf Cont als Leiter Controlling und zentrale Verwaltung in der PROJECT Beteiligungen GmbH für die Steuerung und Entwicklung der PROJECT Investment Gruppe in Bamberg tätig. Seit Frühjahr 2013 ist er Vorstand der PROJECT Investment AG und verantwortet das Resort Liquiditätsmanagement und Finanzen.

**Matthias Hofmann**, Vorstand Risikomanagement und Compliance, Jahrgang 1968. Nach seinem Studium der Betriebswirtschaftslehre an der FH Nürnberg war Matthias Hofmann als Geschäftsführer des eigenen Bauträger- und Baubetreuungsunternehmens tätig, bevor er zum damaligen Marktführer geschlossener Immobilienfonds wechselte, der IBV Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der IBAG Gruppe mbH nach Nürnberg. Seit Juli 2002 war Matthias Hofmann

im Fondsmanagement der PROJECT Fondsverwaltung GmbH in Bamberg tätig. Seit Frühjahr 2013 verantwortet er als Vorstand der PROJECT Investment AG das Resort Risikomanagement und Unternehmensentwicklung. Herr Hofmann bringt über siebzehn Jahre Berufserfahrung im Umfeld der Entwicklung und Realisierung von Immobilienobjekten sowie langjährige Erfahrung in der Konzeption und Verwaltung geschlossener Fonds ein.

**Stefan Herb**, Vorstand Portfoliomanagement Jahrgang 1963. Stefan Herb ist Volljurist mit den Schwerpunkten Immobilien-, Investment-, Gesellschafts- und Steuerrecht sowie Diplom-Kaufmann mit Abschluss an der Universität Regensburg. Bei der DEMIRE AG, einem verbundenen Unternehmen des US-Investors Apollo Global Management, verantwortete er seit Oktober 2017 die Bereiche Beteiligungsmanagement und Treasury in leitender Position. Begleitend hatte er die Geschäftsführung der konzerneigenen Property Management- und Facility Management Gesellschaften inne. Außerdem bekleidete er in Personalunion die Position des Finanzvorstands der börsennotierten Tochtergesellschaft Fair Value REIT-AG. Stefan Herb verfügt über exzellente Fachkenntnisse insbesondere im Immobilien-Transaktionsmanagement, der Geschäftsfeldentwicklung und der Investmentstrukturierung. Seit 1. April 2019 bringt Stefan Herb seine Expertise als Vorstand bei PROJECT Investment AG im Bereich Portfoliomanagement ein.

###### (4) Wie sind die Geschäftsleiter am Unternehmenserfolg beteiligt? (Beteiligung an der KVG? Variable Vergütungen? Anderes?)

Matthias Hofmann ist mit 4 Prozent am

Unternehmen beteiligt. Die Geschäftsleiter erhalten neben einer fixen Vergütung auch eine variable Vergütung gemäß der Vergütungsrichtlinie der KVG.

###### (5) Welche Persönlichkeiten konnten Sie für den Aufsichtsrat der KVG gewinnen? Wie sind die Eigner bei strategischen Entscheidungen eingebunden?

Ottmar Heinen (Vorsitzender, Vorstandsvorsitzender der PROJECT Beteiligungen AG), Markus Schürmann (Vorstand der PROJECT Beteiligungen AG) und Martin Klein (Rechtsanwalt und geschäftsführender Vorstand des Votum Verband Unabhängiger Finanzdienstleistungs-Unternehmen in Europa e.V.)

##### II. Kernkompetenz und Zielgruppe

###### (1) Welche Arten von Investmentvermögen wollen Sie anbieten und verwalten (offen/geschlossen, OGAW/AIF, Assetklassen)? Welches Platzierungsvolumen streben Sie ab 2015 im Jahresdurchschnitt an?

Die KVG hat die Erlaubnis geschlossene Publikums-AIF sowie geschlossene und offene Spezial-AIF der Assetklasse Immobilien zu verwalten.

###### (2) Werden Sie unter dem KAGB neue Assetklassen/Fondsstrukturen anbieten oder belassen Sie es bei den bewährten Assetklassen?

Die bewährte Fondsstruktur im Publikumsbereich hatte bei Einführung des KAGB bereits die wesentlichen gesetzlichen Anforderungen erfüllt und wurde an die neuen Vorgaben angepasst.

## 5x5 Fragebogen

### Die Antworten

Seit Anfang 2014 bieten wir neben dem Publikumsfonds-Portfolio auch geschlossene Spezial-AIF für institutionelle und semi-professionelle Investoren an. Für institutionelle Investoren haben wir das Angebotsportfolio im Jahr 2019 um offene Spezial-AIF mit »Develop and hold«-Strategie sowie um die Luxemburger Vertriebsstruktur »4M3« erweitert.

**(3) Bieten Sie neben der kollektiven Vermögensverwaltung auch Nebenleistungen wie die Anlagevermittlung oder die Finanzportfolioverwaltung an oder ist dies geplant?**

Dies ist aktuell nicht geplant.

**(4) Wird das Produktspektrum der KVG ergänzt durch weitere (nicht KAGB-regulierte) Finanzierungslösungen in Ihrer Unternehmensgruppe?**

Neben den von unserer KVG verwalteten AIF-Produkten wurde das Angebotsportfolio um die Luxemburger Vertriebsstruktur (»4M3«) ergänzt, welche nicht unter das KAGB fällt.

**(5) Für welchen Anlegertyp sind Ihre Fonds- und Finanzierungslösungen gedacht? Bieten Sie interne KVG-Lösungen für professionelle regulierte Anleger an?**

Unsere Zielgruppen sind vermögende Privatkunden, semi-professionelle sowie institutionelle Investoren.

### III. Asset- und Risikomanagementansatz

**(1) Haben Sie alle Geschäftsprozesse auf die**

**KVG gebündelt oder bedienen Sie sich auch der Asset-management-/Revisionskompetenz von Schwestergesellschaften oder externen Dienstleistern? Haben Sie als KVG eine neue Gesellschaft gegründet oder eine bestehende herangezogen?**

Die PROJECT Investment AG wurde zu diesem Zweck im Frühjahr 2013 gegründet und verwaltet mittlerweile 17 AIF. Alle Geschäftsprozesse sind auf die KVG gebündelt, mit lediglich zwei Auslagerungen in den Bereichen Datenschutz und Revision. Der eigene exklusive Asset Manager ist die PROJECT Immobilien Gruppe.

**(2) Verfolgen Sie eine einheitliche Geschäftsleiterbenennung zwischen KVG und AIF oder setzen Sie Dritte als Geschäftsführer der AIF ein?**

Die Geschäftsführung obliegt der Project Fonds Reale Werte GmbH als Komplementärin des AIF.

**(3) Favorisieren Sie ein nachgelagertes (Risikomanagement überprüft Entscheidungen des Assetmanagements) oder gleichgelagertes (Asset- und Risikomanagement stimmen sich simultan ab) Modell?**

Die KVG erfasst die mit den einzelnen Investmentvermögen verbunden Risiken sowie deren Auswirkungen auf das Gesamtrisikoprofil. Die Risiken werden laufend erfasst, gemessen, gesteuert und überwacht. Es erfolgt ein laufender simultaner Austausch zwischen Risikomanagement, Portfoliomanagement und Assetmanagement.

**(4) Haben Sie für die Funktionen der Internen**

**Revision und/oder der Compliance gruppenweite Einheiten herangezogen/diese in der KVG gebündelt oder ausgelagert? Konnten Sie insbesondere für Ihre Compliance-Struktur auf nach KWG/WpHG-regulierte Unternehmen Ihrer Unternehmensgruppe zurückgreifen?**

Die Compliance-Funktion wird seitens der KVG wahrgenommen. Die Funktion der internen Revision wurde an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert.

**(5) Welches Rendite-/Risikoprofil verfolgen Sie mit ihren AIF in den jeweiligen Geschäftssegmenten?**

Mit diversen Risikominimierungsstrategien bieten wir in unserem Segment der Immobilienentwicklung stabile und chancenreiche Produkte an.

### IV. Vertrieb und Geschäftspartner

**(1) Welche Vertriebskanäle wollen Sie bedienen?**

Freie Vertriebe, Banken im Bereich der Publikumsfonds. Semi-professionelle und institutionelle Anleger werden über Vermögensverwalter, Multi Family Offices und Consultants bzw. Eigenvertrieb angesprochen.

**(2) Haben Sie eine separate Vertriebsgesellschaft eingerichtet oder die Vertriebskompetenz bei der KVG gebündelt? Wie unterstützen Sie Ihre Vertriebspartner?**

Der Vertrieb für Privatkunden wird über die konzerneigene Vertriebsgesellschaft PROJECT Vermittlungs GmbH gesteuert. Die Vertriebspartner

werden mit entsprechenden geprüften Vertriebsmaterialien unterstützt, die im Vorfeld mit der KVG abgestimmt worden sind.

Der semi-professionelle und institutionelle Vertrieb ist bei der PROJECT Real Estate Trust GmbH angesiedelt. Alle für diesen Bereich notwendigen Vertriebsunterlagen werden im Vorfeld ebenfalls mit der KVG abgestimmt.

**(3) Bieten Sie auch Direktvertrieb oder Private-Placement-Lösungen (nach VermAnlG) an?**

Wir bieten keine Produkte außerhalb des KAGB an mit Ausnahme der Luxemburger Vertriebsstruktur (»4M3«). Die Beratung von institutionellen Investoren wird durch die konzerneigene Vertriebsgesellschaft PROJECT Real Estate Trust GmbH wahrgenommen.

**(4) Haben Sie sich für eine Depotbank oder eine „alternative Verwahrstelle“ entschieden?**

Wir haben uns für eine Depotbank entschieden.

**(5) Bieten Sie Ihre Leistungen auch – als Master-KVG – Initiatoren ohne KAGB-Lizenz an?**

Nein. Dies ist nicht vorgesehen.

### V. Transparenz und Haftung

**(1) Wie informieren Sie Ihre Kunden/Anleger/Vertriebspartner/professionelle Investoren über die Fondsperformance und Ihre Risikomanagementstrategie?**

Wir bieten unseren Anlegern neben dem obligato-

rischen Jahresbericht und der jährlich erscheinenden Leistungsbilanz Quartalsberichte zu den AIF und unseren Immobilienentwicklungen. Durch die erfolgreiche Einbindung institutioneller Investoren hat der Umfang der Berichte zugenommen. Für unsere Vertriebspartner gibt es darüber hinaus noch monatliche Newsletter mit den wesentlichen Informationen zur Project Gruppe und Immobilienentwicklungen. Im Publikumsbereich bieten wir qualifizierte regionale Präsentationen an..

**(2) Mit der KVG besteht nun ein zentraler Haftungsträger. (Keine Veränderungen bis auf gelb markiert.)**

**Wo ist ihr Sitz?**

Der Firmensitz ist Bamberg.

**Wie hoch ist ihre Kapitalausstattung?**

Das Stammkapital beträgt 1.000.000 Euro.

**Wann wurde sie ins Handelsregister eingetragen?** Mai 2013

**Gibt es einen Beherrschungs- oder Ergebnisabführungsvertrag?**

Es gibt keine derartigen Verträge.

**Wie wollen Sie die Haftungsrisiken – insbesondere aus Prospektfehlern – im Risikomanagement der KVG steuern?**

Haftungsrisiken (auch Risiken der Prospektierung) werden im Risikomanagement erfasst und gesteuert.

**(3) Werden Sie auch in Zukunft Leistungsbilanzen für die von Ihnen verwalteten Fonds erstellen?**

Wir werden die jährlichen Ergebnisse der AIF auch zukünftig transparent darstellen. Bis jetzt ist geplant, weiterhin Leistungsbilanzen zu erstellen.

**(4) Gibt es auf Ihrer Homepage einen Investor-Bereich mit grundlegenden und aktuellen Informationen zu den Fonds oder kommunizieren Sie postalisch/direkt mit Ihren Kunden und Anlegern? Wie informieren Sie die Presse?**

Die Kommunikation mit den Anlegern findet überwiegend postalisch beziehungsweise direkt statt. Aktuelle Informationen werden direkt an die Vertriebspartner und Investoren geschickt. Seit Mitte 2018 besteht ein persönlicher Investoren-Login. Neben der Einsicht in die Anlegerkommunikation kann der Investor Stammdatenänderungen selbst vornehmen. Darüber hinaus informieren wir über grundlegende und aktuelle Themen auf unserer Website sowie über einen monatlichen Newsletter an die Vertriebsgesellschaft. Die Presse und Öffentlichkeit wird durch den Pressesprecher der PROJECT Investment Gruppe regelmäßig über Pressemitteilungen beziehungsweise individuell und direkt informiert.

**(5) Sind Beiratsstrukturen – beispielsweise für professionelle Anleger oder für sachkundige Privatanleger – Bestandteil Ihrer Geschäftsstrategie?**

Generell ja. Die professionellen Investoren entscheiden allerdings selbst, welche Beiratsbeziehungsweise Ausschussstrukturen sie einrichten wollen. Für die Spezial-AIF »Vier Metropolen I, II und III« wurde durch die institutionellen Investoren ein Anlageausschuss gebildet, der regelmäßig tagt. Die Anleger der Publikums-AIF können Beiräte bilden.