



PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Bamberg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Gliederung

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2020

II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

III Anhang zum 31. Dezember 2020

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

V Bilanzzeit

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2020

A. Aktiva

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Investmentanlagevermögen	EUR	EUR	%	EUR	%
A. Aktiva					
1. Beteiligungen		60.762.290,54	88,82	66.426.106,97	86,75
2. Barmittel und Barmitteläquivalente					
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		41.189,78	0,06	177.259,58	0,23



Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
3. Forderungen					
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	7.609.506,98		11,12	9.972.995,47	13,02
b) Andere Forderungen	50,60		0,00	0,00	0,00
		7.609.557,58	11,12	9.972.995,47	13,02
		68.413.037,90	100,00	76.576.362,02	100,00

B. Passiva

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
B. Passiva					
1. Rückstellungen		56.298,00	0,08	56.390,50	0,07
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		40.677,11	0,06	40.633,51	0,05
3. Sonstige Verbindlichkeiten					
a) gegenüber Gesellschaftern	26.219,94		0,04	26.878,80	0,03
b) Andere	41.795,55		0,06	6.609,17	0,01
		68.015,49	0,10	33.487,97	0,04
4. Eigenkapital					
a) Kapitalanteile Kommanditisten	66.984.256,76		97,91	70.122.243,07	91,57
b) Nicht realisierte Gewinne aus Neubewertung	1.263.790,54		1,85	6.323.606,97	8,27
		68.248.047,30	99,76	76.445.850,04	99,84
		68.413.037,90	100,00	76.576.362,02	100,00

II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	2.314.511,51	10.220.858,61



	Geschäftsjahr	Vorjahr
Investmenttätigkeit	EUR	EUR
b) Sonstige betriebliche Erträge	6.924,02	961,82
Summe der Erträge	2.321.435,53	10.221.820,43
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	488.282,82	488.462,82
b) Verwahrstellenvergütung	45.240,00	46.410,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	17.288,00	17.423,63
d) Sonstige Aufwendungen	332.742,87	306.253,19
Summe der Aufwendungen	883.553,69	858.549,64
3. Ordentlicher Nettoertrag	1.437.881,84	9.363.270,79
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.437.881,84	9.363.270,79
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	5.059.816,43	12.428.629,84
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-5.059.816,43	-12.428.629,84
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.621.934,59	-3.065.359,05

III Anhang zum 31. Dezember 2020

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 11341 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 12 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 § 30 II Nr. 3 KARBV bestimmt. Vor Baubeginn ist laut § 30 II Nr. 3 KARBV das Grundstück so zu bewerten, dass ein möglicher Abverkauf am Markt dargestellt wird und es nicht zur Baurealisierung kommt. Deshalb werden z. B. Anschaffungsnebenkosten des Grundstückserwerbes nicht berücksichtigt. Es dürfen jedoch Gebühren, welche als Bezugsgröße das Objektverkaufsvolumen haben, als sonstiger Vermögensgegenstand aktiviert werden, sofern diese im Fall des Verkaufs und Nicht-Realisation des Projektes zurückvergütet werden müssen. Der auf dieser Grundlage angepasste Vermögenswert der Objektgesellschaft wird entsprechend der Beteiligungsquote bei der Beteiligungsgesellschaft berücksichtigt.

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

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

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 100 Prozentigen Tochtergesellschaften, über welche mittelbar die Immobilienbeteiligungen eingegangen werden. Zu weiteren Einzelheiten wird auf den beigefügten Anlagespiegel verwiesen.

Die Forderungen bestehen gegenüber verbundenen Unternehmen und resultieren im Wesentlichen aus entnahmefähigen Gewinnansprüchen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft und 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 verbundenen Unternehmen in Höhe von 40.677,11 EUR.

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 90.353.585,15 EUR ist voll eingezahlt; dem stehen kumulierte Entnahmen in Höhe von 30.461.564,14 EUR gegenüber. Das Kommanditkapital beinhaltet neben den Hafteinlagen der Kommanditisten die Einlagen der als Treugeber beteiligten Anleger, denen der Gesellschaftsvertrag im Innenverhältnis eine den Kommanditisten vergleichbare Rechtsstellung einräumt.

Die Entwicklung der Kapitalkonten ist der beigefügten Kapitalkontenentwicklung zu entnehmen.

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

Unter den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind die realisierten Beteiligungserträge aus der Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 2.314.511,51 EUR ausgewiesen.

Die Verwaltungsvergütungen betreffen mit 488.282,82 EUR laufende Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Provisionsanspruch	242.683,24 EUR
Treuhandschaft	53.123,44 EUR
Buchführungskosten	8.400,00 EUR
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	5.875,00 EUR
Sonstige Aufwendungen	22.661,19 EUR
Summe	332.742,87 EUR

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

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens	68.248.047,30	76.445.850,04	84.081.821,40	75.882.328,04

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

Sonstige Pflichtangaben.

C. VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.437.881,84 EUR
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	-1.437.881,84 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR

Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	76.445.850,04 EUR
---	-------------------



1. Zwischenentnahmen	-4.495.656,12 EUR
2. Mittelzuflüsse (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	- 80.212,03 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.437.881,84 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.059.816,43 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	68.248.047,30 EUR

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaften

Die PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über zwei Beteiligungsgesellschaften in Immobilienentwicklungen im In- und Ausland. Die Beteiligungsgesellschaften sind:

1. PROJECT RW 12 Beteiligungs GmbH & Co. KG mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 28. Oktober 2011 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 54.685.000,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 56.590.505,90 EUR.

2. PROJECT RW 12 Europa GmbH mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 22. Januar 2016 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 4.813.500,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 4.171.784,64 EUR.

Gesamtkostenquote

Für das Geschäftsjahr 2020 beträgt die Gesamtkostenquote 1,22 Prozent (Vorjahr: 1,07 Prozent).

Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den Kosten der Gesellschaft (ohne Initial- und Transaktionskosten) 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 2019 und 2020 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 Haftungs- und Geschäftsführungsvergütung 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 Aufwendererstattungen zu.

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

Anzahl und Wert umlaufender Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 90.351.585,15 EUR mit 2.790 Anlegern und 3.047 Zeichnungen sowie der Treuhandkommanditistin. 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 als Einmalzahlung zuzüglich eines Ausgabeaufschlags. 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 allgemeingültige 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 1,04.

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

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Wertentwicklung pro Anteil	1,04	1,26	1,38	1,22



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

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Borsigturm 74
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	Nürnberg	An der Billwiese 22-24
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albert-Einstein-Ring 22
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ahornallee 21
PROJECT PW Alfred-Kowalke-Str. 29 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Alfred-Kowalke-Straße 29
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Angerstraße
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albrechtstraße 87
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bargteheider Straße 138
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bayreuther Straße 20
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße West
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Berner Straße 9
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463-469 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bramfelder Chaussee 463-469
PROJECT PW Bielefelder Str. Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bielefelder Straße
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bilker Allee 233
PROJECT PW Brückenstr. Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Brückenstraße
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Baseler Straße 125, 127
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bleichertwiete 10-16
PROJECT PW Baruther Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Baruther Straße 5
PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dachauer Straße
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dankwardweg
PROJECT PW Düsseldorfer Str. BF10 Neuss GmbH & Co. KG	Nürnberg	Düsseldorfer Straße BF 10
PROJECT PW Diestelstr. 30 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Diestelstraße 30/30a
PROJECT PW Durlacher Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Durlacher Straße 5



Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer
PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG	Nürnberg	Düsseldorfer Straße 232
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eschollbrücken Straße 12
PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Einbecker Straße 74
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eitelstraße 9-10
PROJECT PW Euckenstr. 27 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Euckenstraße 27
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Frankenallee 98-102
PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Friedrich-Eckart-Straße 2
PROJECT PW Flurstr. 217a/219 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Flurstraße 217 a/219
PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Friedrich-Ebert Straße 4
PROJECT PW Fuchstanzstr. 30 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Fuchstanzstraße 30
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Goosacker 1, 3
PROJECT PW Goslarer Ufer 1 -5 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Goslarer Ufer 1 - 5
PROJECT PW Geschwister-Scholl-Str. Dachau GmbH & Co. KG	Nürnberg	Geschwister-Scholl-Straße
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hanauer Landstraße 57
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hugo-Cassirer Straße
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Heerdter Landstraße 96
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hochschulring 25
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hauptstraße 80-81
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hansaallee 242
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Haydnstraße 11
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jahnstraße 7
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jägerstraße 46
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Landsberger Straße 459
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Levelingstraße 32-34
PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Leipziger Straße 9 d-10a,61
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Mühlenberg
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mainburger Straße
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mertensstraße 13
PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mahlsdorfer Straße 7-8
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	Nürnberg	Münchner Straße 227
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Niederräder Landstraße 78



Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oderstraße
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ostendstraße 161-163
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Orffstraße 21 a/21 b
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oraniendamm 1 - 3
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oststraße 118
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Pappelallee 14-17
PROJECT PW Provinzstr. 67/68 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Provinzstraße 67/68
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rudower Chaussee 34
PROJECT PW Rembrandtstr. 20-21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rembrandtstraße 20,21
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rheinstraße 11
PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rahlstedter Straße 169
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Roelckestraße 13
PROJECT PW Rungestr. 21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rungestraße 21
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rosenthaler Weg 50
PROJECT PW Segeberger Chaussee 124, 126 Norderstedt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Segeberger Chaussee 126
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schleißheimer Straße 321
PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Sellhopsweg 3-11
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Semmelweisstraße 41-47
PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG (Silbersteinstraße 16)	Nürnberg	Silbersteinstraße 16
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße)	Nürnberg	Sigwolfstraße, PUB
PROJECT PW Sundgauer Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Sundgauer Straße/ Schlettstadter Straße
PROJECT PW Schmalenbecker Str. 2-8 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schmalenbecker Straße 2-8
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schönwalder Straße 61
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Tempelhofer Damm 156
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Thomas-Mann-Straße 33
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Trettachzeile 15
PROJECT PW Varziner Str. 16/17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Varziner Straße 16/17
PROJECT PW Waidmannsluster Damm 161 + 163 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Waidmannsluster Damm 161/163
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Worringer Platz 4
PROJECT PW Wiesenstraße 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wiesenstraße 11
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wolfgang-Zimmerer-Straße 1



Name der Immobiliengesellschaft	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs¹
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	16.307	4,05%	2019
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	Oberursel	9.009	13,20%	2017
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	Kleinmachnow	14.167	15,75%	2016
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	896	12,28%	2017
PROJECT PW Alfred-Kowalke-Str. 29 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	3.834	18,88%	2018
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	Freising	13.831	5,31%	2019
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	6.258	10,77%	2018
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	1.380	38,42%	2015
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	14.493	11,93%	2016
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	Potsdam	14.446	5,71%	2017
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	Potsdam	9.572	1,97%	2018
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	100	10,00%	2015
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463-469 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	5.214	6,83%	2017
PROJECT PW Bielefelder Str. Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	1.076	0,93%	2018
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf	3.699	4,84%	2017
PROJECT PW Brückenstr. Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	Hohen Neuendorf	10.007	23,10%	2019
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	355	2,82%	2018
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	3.631	20,66 %	2017



Name der Immobiliengesellschaft	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs¹
PROJECT PW Baruther Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	5.494	27,88 %	2019
PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG	Erding	15.915	20,73%	2016
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	Wiesbaden	4.331	23,32%	2017
PROJECT PW Düsseldorfer Str. BF10 Neuss GmbH & Co. KG	Neuss	1.048	0,95%	2017
PROJECT PW Diestelstr. 30 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	973	49,79 %	2012
PROJECT PW Durlacher Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	70	14,29%	2013
PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG	Neuss	4.385	0,23%	2016
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	Darmstadt	8.340	1,13%	2016
PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	100	10,00%	2015
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	4.712	0,21%	2017
PROJECT PW Euckenstr. 27 München GmbH & Co. KG	München	361	26,59%	2013
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	16.639	12,08%	2019
PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG	München	7.517	12,73%	2018
PROJECT PW Flurstr. 217a/219 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	1.037	27,77%	2016
PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	999	40,04 %	2014
PROJECT PW Fuchstanzstr. 30 Frankfurt GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	1.364	32,20%	2014
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	8.252	8,63%	2016
PROJECT PW Goslarer Ufer 1 -5 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	120	8,33%	2012



Name der Immobiliengesellschaft	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs¹ 1
PROJECT PW Geschwister-Scholl-Str. Dachau GmbH & Co. KG	Dachau	6.141	11,53%	2017
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	2.881	23,60%	2016
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	2.703	13,06 %	2014
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düssel- dorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf	5.135	0,19%	2018
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	Wildau	5.149	0,19%	2019
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	3.446	14,28%	2018
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf	12.158	12,37%	2016
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	6.759	25,77%	2017
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	Teltow	7.258	3,90%	2018
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf	3.866	2,59%	2017
PROJECT PW Landsberger Straße 459 Mün- chen GmbH & Co. KG	München	7.908	1,54%	2018
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	Ingolstadt	15.029	5,69%	2018
PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG	Potsdam	5.711	8,40%	2018
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	Potsdam	8.932	21,06%	2016
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	Freising	16.032	18,09%	2017
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	263	9,90%	2014
PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	7.464	20,40 %	2017
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	Karlsfeld	6.615	2,66 %	2017



Name der Immobiliengesellschaft	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs¹
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	4.487	13,08%	2017
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	Teltow	4.716	1,87%	2017
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	5.752	9,37%	2018
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	7.055	12,76%	2016
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	5.533	23,41 %	2018
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf	4.352	1,82 %	2018
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	Potsdam	15.743	14,71%	2017
PROJECT PW Provinzstr. 67/68 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	70	14,29%	2016
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	8.630	17,23%	2017
PROJECT PW Rembrandtstr. 20-21 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	5.214	15,36%	2019
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	Teltow	13.463	28,88 %	2016
PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	2.794	19,33%	2018
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	8.584	7,07%	2018
PROJECT PW Rungestr. 21 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	120	8,33%	2012
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Ber- lin GmbH & Co. KG	Berlin	8.213	15,65%	2017
PROJECT PW Segeberger Chaussee 124, 126 Norderstedt GmbH & Co. KG	Norderstedt	4.630	5,59%	2018
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 Mün- chen GmbH & Co. KG	München	9.941	19,61%	2018
PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	6.945	21,75%	2014



Name der Immobiliengesellschaft	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs ¹ 1
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	116	8,62%	2015
PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG (Silbersteinstraße 16)	Berlin	5.195	1,64%	2019
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße)	Erding	120	8,33%	2016
PROJECT PW Sundgauer Str. Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	402	2,49%	2012
PROJECT PW Schmalenbecker Str. 2-8 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	2.519	11,43%	2018
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	797	21,46 %	2016
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	6.532	2,92%	2018
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	269	3,72%	2015
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	4.606	4,15%	2016
PROJECT PW Varziner Str. 16/17 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	7.283	20,03 %	2016
PROJECT PW Waidmannsluster Damm 161 + 163 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	7.673	15,55%	2018
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf	11.828	21,20%	2019
PROJECT PW Wiesenstraße 11 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	4.638	19,15%	2019
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	Neufahrn	3.564	6,76%	2017

¹ rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m ²)	Art	Erwerbsjahr
Am Borsigturm 74, Berlin	3.604	GI*	2019
An der Billwiese 22-24, Oberursel	6.458	WI*	2017
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	1.765	GI*	2016



Lage	Größe (m²)	Art	Erwerbsjahr
Ahornallee 21, Berlin	1.546	WI ⁺	2017
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	1.228	WI ⁺	2018
Angerstraße, Freising	5.862	WI ⁺	2019
Albrechtstraße 87, Berlin	872	WI ⁺ / GI ⁺	2018
Bargteheider Straße 138, Hamburg	1.183	WI ⁺	2015
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	4.414	WI ⁺ / GI ⁺	2016
Babelsberger Straße, Potsdam	4.754	GI ⁺	2017
Babelsberger Straße West, Potsdam	3.679	GI ⁺	2018
Berner Straße 9, Berlin	9.568	WI ⁺	2015
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg****	2.920	n/a**	2017
Bielefelder Straße, Nürnberg	4.139	WI ⁺	2018
Bilker Allee 233, Düsseldorf	534	WI ⁺ / GI ⁺	2017
Brückenstraße, Hohen Neuendorf	8.789	WI ⁺	2019
Baseler Straße 125, 127, Berlin	2.000	WI ⁺	2018
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	1.671	WI ⁺	2017
Baruther Straße 5, Berlin	746	WI ⁺	2019
Dachauer Straße, Erding*****	18.684	n/a**	2016
Dankwardweg, Wiesbaden	6.817	WI ⁺	2017
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	3.331	WI ⁺	2017
Diestelstraße 30/30a, Hamburg	6.465	WI ⁺	2012
Durlacher Straße 5, Berlin	7.661	WI ⁺ / GI ⁺	2013
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	3.244	WI ⁺	2016
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	3.268	WI ⁺	2016
Einbecker Straße 74, Berlin	7.727	WI ⁺	2015
Eitelstraße 9-10, Berlin	6.349	WI ⁺ / GI ⁺	2017
Euckenstraße 27, München	1.313	WI ⁺	2013
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	3.389	WI ⁺	2019



Lage	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus
Am Borsigturm 74, Berlin	9.634	638	Neubau	in Bau und Verkauf
An der Billwiese 22-24, Oberursel	6.804	490	Neubau	Eingekauft und in Planung
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	565	41	Neubau	in Bau und Verkauf
Ahornallee 21, Berlin	3.000	417	Neubau	in Bau und Verkauf
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	2.200	268	Neubau	im Verkauf
Angerstraße, Freising	21.563	1.270	Neubau	Eingekauft und in Planung
Albrechtstraße 87, Berlin	3.700	464	Neubau	in Bau und Verkauf
Bargteheider Straße 138, Hamburg	900	106	Neubau	in Bau und Verkauf
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	8.711	754	Neubau	im Verkauf
Babelsberger Straße, Potsdam	3.500	274	Neubau	in Bau und Verkauf
Babelsberger Straße West, Potsdam	3.680	287	Neubau	in Bau und Verkauf
Berner Straße 9, Berlin	3.500	503	Neubau	in Bau und Verkauf
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg****	3.659	363	n/a**	n/a**
Bielefelder Straße, Nürnberg	2.273	214	Neubau	Eingekauft und in Planung
Bilker Allee 233, Düsseldorf	2.350	181	Neubau	Eingekauft und in Planung
Brückenstraße, Hohen Neuendorf	6.962	992	Neubau	Eingekauft und in Planung
Baseler Straße 125, 127, Berlin	2.325	157	Neubau	in Bau und Verkauf
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	2.400	242	Neubau	in Bau und Verkauf
Baruther Straße 5, Berlin	3.700	473	Neubau	in Bau und Verkauf
Dachauer Straße, Erding*****	12.000	1.007	n/a**	n/a**
Dankwardweg, Wiesbaden	3.050	220	Neubau	Eingekauft und in Planung
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	3.072	238	Neubau	Eingekauft und in Planung
Diestelstraße 30/30a, Hamburg	3.650	387	Neubau	in Bau und Verkauf
Durlacher Straße 5, Berlin	7.600	1.003	Neubau	in Bau und Verkauf
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	3.597	277	Neubau	Eingekauft und in Planung
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	4.500	569	Neubau	im Verkauf
Einbecker Straße 74, Berlin	3.100	323	Neubau	in Bau und Verkauf
Eitelstraße 9-10, Berlin	8.750	1.255	Neubau	Eingekauft und in Planung
Euckenstraße 27, München	4.773	394	Neubau	in Bau und Verkauf
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	13.000	936	Neubau	im Verkauf



Lage	Gebäudenutzfläche (m²)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand
Am Borsigturm 74, Berlin	8.358	06/2020	08/2020	44.750	100%
An der Billwiese 22-24, Oberursel	6.062	2022	2023	37.230	-
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	4.868	02/2019	04/2017	16.048	-
Ahornallee 21, Berlin	1.107	05/2019	11/2019	10.851	100%
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	2.123	03/2020	2021	12.323	14%
Angerstraße, Freising	8.186	2021	2021	66.756	-
Albrechtstraße 87, Berlin	2.294	05/2019	12/2020	14.635	35%
Bargteheider Straße 138, Hamburg	1.301	08/2016	04/2017	6.362	100%
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	8.671	02/2020	2021	54.494	56%
Babelsberger Straße, Potsdam	12.457	2021	12/2020	69.709	-
Babelsberger Straße West, Potsdam	10.032	12/2019	08/2020	51.964	-
Berner Straße 9, Berlin	5.419	02/2017	05/2017	33.692	100%
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg****	n/a**	n/a**	n/a**	8.115	n/a**
Bielefelder Straße, Nürnberg	2.067	2022	2023	12.527	-
Bilker Allee 233, Düsseldorf	2.165	2021	2021	15.066	-
Brückenstraße, Hohen Neuendorf	6.630	2021	2021	36.684	-
Baseler Straße 125, 127, Berlin	1.352	06/2019	09/2019	9.682	100%
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	2.013	02/2019	10/2020	10.880	86%
Baruther Straße 5, Berlin	1.449	11/2019	12/2020	11.802	34%
Dachauer Straße, Erding*****	n/a**	n/a**	n/a**	17.000	n/a**
Dankwardweg, Wiesbaden	4.501	2022	2022	26.256	-
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	3.804	2022	2023	22.308	-
Diestelstraße 30/30a, Hamburg	2.449	05/2015	02/2016	14.152	100%
Durlacher Straße 5, Berlin	20.129	02/2015	01/2016	102.981	100%
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	4.648	2021	2021	26.025	-
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	5.474	10/2020	2021	32.803	16%
Einbecker Straße 74, Berlin	8.372	09/2016	01/2017	39.364	100%
Eitelstraße 9-10, Berlin	9.407	2021	2021	57.373	-
Euckenstraße 27, München	2.234	09/2014	06/2015	15.900	100%



Lage	Gebäudenutzfläche (m ²)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	6.130	09/2020	2021	42.833	100%
Lage	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Am Borsigturm 74, Berlin	4%	n/a da DCF-Bewertung	-	618	2022
An der Billwiese 22-24, Oberursel	-	9.410	1.245	-	2025
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	98%	n/a da DCF-Bewertung	-	2.056	2021
Ahornallee 21, Berlin	85%	n/a da DCF-Bewertung	-	191	2021
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	-	2.850	724	-	2023
Angerstraße, Freising	-	23.100	735	-	2023
Albrechtstraße 87, Berlin	1%	n/a da DCF-Bewertung	-	673	2022
Bargtheider Straße 138, Hamburg	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	260	2021
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	-	13.000	1.491	-	2023
Babelsberger Straße, Potsdam	1%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.380	2023
Babelsberger Straße West, Potsdam	2%	n/a da DCF-Bewertung	-	355	2023
Berner Straße 9, Berlin	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	58	2021
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg****	n/a**	3.700***	324	-	2022
Bielefelder Straße, Nürnberg	-	2.360	8	-	2025
Bilker Allee 233, Düsseldorf	-	2.890	179	-	2023
Brückenstraße, Hohen Neuendorf	-	8.080	2.309	-	2023
Baseler Straße 125, 127, Berlin	59%	n/a da DCF-Bewertung	-	28	2021
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	5%	n/a da DCF-Bewertung	-	571	2022
Baruther Straße 5, Berlin	1%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.704	2022
Dachauer Straße, Erding*****	n/a**	13.400	3.299	-	2021
Dankwardweg, Wiesbaden	-	3.650	1.010	-	2025
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	-	2.850	4	-	2025
Diestelstraße 30/30a, Hamburg	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	485	2021
Durlacher Straße 5, Berlin	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	-495	2021
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	-	3.270	8	-	2024
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	-	6.840	94	-	2023



Lage	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Einbecker Straße 74, Berlin	98%	n/a da DCF-Bewertung	-	132	2021
Eitelstraße 9-10, Berlin	-	11.500	10	-	2024
Euckenstraße 27, München	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	118	2021
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	-	15.000	1.925	-	2023

Lage	Größe (m²)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	1.383	WI*	2018	5.850
Flurstraße 217 a /219, Hamburg	1.571	WI*	2016	1.800
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	2.621	WI*	2014	2.837
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	1.397	WI* /GI*	2014	800
Goosacker 1,3, Hamburg	2.165	WI*	2016	3.700
Goslarer Ufer 1-5, Berlin	5.995	WI*	2009	3.624
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau ****	2.220	n/a **	2017	4.800
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	817	WI* /GI*	2016	2.620
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	2.635	WI*	2014	2.100
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	7.063	WI*	2018	7.550
Hochschulring 25, Wildau	4.600	GI*	2019	2.700
Hauptstraße 80-81, Berlin	1.882	WI*	2018	1.250
Hansaallee 242, Düsseldorf	6.027	WI*	2016	8.500
Haydnstraße 11, Hamburg	1.028	WI*	2017	3.969
Jahnstraße 7, Teltow	7.358	WI*	2018	4.749
Jägerstraße 46, Düsseldorf	4.681	GI*	2017	2.020
Landsberger Straße 459, München	772	WI*	2018	5.650
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	4.796	WI* /GI*	2018	11.000
Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61, Potsdam	2.944	WI* /GI*	2018	3.770
Am Mühlenberg, Potsdam	5.700	GI*	2016	570
Mainburger Straße, Freising	3.873	WI*	2017	13.109
Mertensstraße 13, Berlin	7.477	WI*	2015	1.370



Lage	Größe (m²)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	2.753	WI* /GI*	2017	4.200
Münchener Straße 227, Karlsfeld	1.261	WI* /GI*	2017	4.600
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	2.035	WI*	2017	5.000
Oderstraße, Teltow	12.315	GI*	2017	1.970
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	1.761	WI* /GI*	2018	4.150
Orffstraße 21 a / 21 b, Nürnberg	1.809	WI*	2016	3.550
Oraniendamm 1-3, Berlin	2.845	WI*	2018	1.600
Oststraße 118, Düsseldorf	1.443	WI*	2018	3.150

Lage	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	569	Neubau	im Verkauf
Flurstraße 217 a /219, Hamburg	204	Neubau	in Bau und Verkauf
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	332	Neubau	in Bau und Verkauf
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	102	Neubau	in Bau und Verkauf
Goosacker 1,3, Hamburg	470	Neubau	in Bau und Verkauf
Goslarer Ufer 1-5, Berlin	341	Neubau	in Bau und Verkauf
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau****	377	n/a**	n/a**
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	236	Neubau	in Bau und Verkauf
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	218	Neubau	in Bau und Verkauf
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	578	Neubau	Eingekauft und in Planung
Hochschulring 25, Wildau	359	Neubau	Eingekauft und in Planung
Hauptstraße 80-81, Berlin	90	Neubau	Eingekauft und in Planung
Hansaallee 242, Düsseldorf	960	Neubau	Eingekauft und in Planung
Haydnstraße 11, Hamburg	212	Neubau	im Verkauf
Jahnstraße 7, Teltow	705	Neubau	Eingekauft und in Planung
Jägerstraße 46, Düsseldorf	228	Neubau	Eingekauft und in Planung
Landsberger Straße 459, München	419	Neubau	im Verkauf
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	1.041	Neubau	Eingekauft und in Planung
Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61, Potsdam	544	Neubau	Eingekauft und in Planung
Am Mühlenberg, Potsdam	50	Neubau	in Bau und Verkauf



Lage	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus		
Mainburger Straße, Freising	563	Neubau	in Bau und Verkauf		
Mertensstraße 13, Berlin	159	Neubau	in Bau und Verkauf		
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	499	Neubau	in Bau und Verkauf		
Münchner Straße 227, Karlsfeld	209	Neubau	im Verkauf		
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	350	Neubau	in Bau und Verkauf		
Oderstraße, Teltow	153	Neubau	Eingekauft und in Planung		
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	245	Neubau	Eingekauft und in Planung		
Orffstraße 21 a / 21 b, Nürnberg	227	Neubau	in Bau und Verkauf		
Oraniendamm 1-3, Berlin	200	Neubau	in Bau und Verkauf		
Oststraße 118, Düsseldorf	243	Neubau	Eingekauft und in Planung		
Lage	Gebäudenutzfläche (m ²)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	1.431	2021	2021	16.081	-
Flurstraße 217 a /219, Hamburg	1.365	08/2017	02/2018	8.539	100%
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	3.034	08/2016	12/2016	15.052	100%
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	1.094	07/2015	04/2016	5.530	100%
Goosacker 1,3, Hamburg	4.227	06/2019	03/2020	24.911	64%
Goslarer Ufer 1-5, Berlin	9.486	03/2013	09/2014	47.782	100%
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau****	n/a**	n/a**	n/a**	7.850	n/a**
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	1.488	12/2017	06/2018	10.726	91%
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	5.844	03/2016	11/2016	25.714	100%
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	4.529	2022	2022	33.424	-
Hochschulring 25, Wildau	8.178	07/2020	2021	35.361	-
Hauptstraße 80-81, Berlin	3.370	2021	2021	20.150	-
Hansaallee 242, Düsseldorf	7.900	2021	2022	51.171	-
Haydnstraße 11, Hamburg	2.083	06/2019	2021	14.453	98%
Jahnstraße 7, Teltow	7.421	2021	2021	40.107	-
Jägerstraße 46, Düsseldorf	5.773	2021	2021	16.658	-
Landsberger Straße 459, München	1.691	12/2019	2021	17.579	14%



Lage	Gebäudenutzfläche (m ²)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	6.101	2021	2022	43.380	-
Leipziger Straße 9 d- 10 a, Potsdam	3.625	2021	2021	21.001	-
Am Mühlenberg, Potsdam	4.693	11/2019	11/2018	29.667	-
Mainburger Straße, Freising	4.690	01/2020	11/2020	39.249	31%
Mertensstraße 13, Berlin	5.360	02/2016	01/2017	20.157	100%
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	5.275	10/2019	12/2020	25.746	31%
Münchner Straße 227, Karlsfeld	4.298	06/2020	2021	47.821	-
Niederländer Landstraße 78, Frankfurt am Main	2.391	07/2018	02/2019	17.023	90%
Oderstraße, Teltow	6.001	2021	2021	22.920	-
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	3.113	2021	2021	20.255	-
Orffstraße 21 a / 21 b, Nürnberg	4.340	02/2018	03/2019	21.427	81%
Oraniendamm 1-3, Berlin	1.843	03/2019	12/2019	9.924	78%
Oststraße 118, Düsseldorf	1.809	2021	2022	15.505	-
Lage	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	-	6.320	927	-	2023
Flurstraße 217 a /219, Hamburg	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	166	2021
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	388	2021
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	81	2021
Goosacker 1,3, Hamburg	12%	n/a da DCF-Bewertung	-	930	2022
Goslarer Ufer 1-5, Berlin	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	106	2021
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau****	n/a**	7.850***	791	-	2021
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	72%	n/a da DCF-Bewertung	-	595	2021
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	- 185	2021
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	-	7.880	7	-	2025
Hochschulring 25, Wildau	-	4.290	9	-	2023
Hauptstraße 80-81, Berlin	-	4.330	557	-	2023
Hansaallee 242, Düsseldorf	-	10.500	1.504	-	2024



Lage	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Haydnstraße 11, Hamburg	-	5.320	1.742	-	2022
Jahnstraße 7, Teltow	-	4.570	274	-	2024
Jägerstraße 46, Düsseldorf	-	2.210	92	-	2023
Landsberger Straße 459, München	-	6.990	122	-	2023
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	-	11.300	793	-	2024
Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61, Potsdam	-	4.200	438	-	2023
Am Mühlenberg, Potsdam	40%	n/a da DCF-Bewertung	-	2.448	2022
Mainburger Straße, Freising	1%	n/a da DCF-Bewertung	-	2.641	2022
Mertensstraße 13, Berlin	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	44	2021
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	1%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.546	2022
Münchner Straße 227, Karlsfeld	-	5.730	176	-	2023
Niederländer Landstraße 78, Frankfurt am Main	45%	n/a da DCF-Bewertung	-	545	2021
Oderstraße, Teltow	-	2.040	83	-	2023
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	-	4.480	532	-	2023
Orffstraße 21 a / 21 b, Nürnberg	44%	n/a da DCF-Bewertung	-	819	2021
Oraniendamm 1-3, Berlin	18%	n/a da DCF-Bewertung	-	958	2022
Oststraße 118, Düsseldorf	-	3.580	78	-	2024
Lage		Größe (m ²)		Art	Erwerbsjahr
Pappelallee 14-17, Potsdam		4.500		WI*	2017
Provinzstraße 67 / 68, Berlin		4.685		WI*	2016
Rudower Chaussee 34, Berlin		2.299		WI* /GI*	2017
Rembrandtstraße 20, 21, Berlin		1.177		WI* /GI*	2019
Rheinstraße 11, Teltow		5.043		GI*	2016
Rahlstedter Straße 169, Hamburg		820		WI*	2018
Roelckestraße 13, Berlin		3.060		WI*	2018
Rungestraße 21, Berlin		3.905		WI*	2012
Rosenthaler Weg 50, Berlin		2.684		WI* /GI*	2017
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt		3.008		WI*	2018



Lage	Größe (m ²)	Art	Erwerbsjahr
Schleißheimer Straße 321, München	578	WI ⁺	2018
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	7.853	WI ⁺	2014
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	10.105	WI ⁺	2015
Silbersteinstraße 16, Berlin	1.321	GI ⁺	2019
Sigwolfstraße, Erding ^{*****}	9.805	n/a ^{**}	2016
Sundgauer Straße/ Schlettstadter Straße, Berlin	18.950	WI ⁺	2012
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg ^{*****}	941	n/a ^{**}	2018
Schönwalder Straße 61, Berlin	1.291	WI ⁺	2016
Tempelhofer Damm 156, Berlin	712	GI ⁺	2018
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	2.747	WI ⁺	2015
Trettachzeile 15, Berlin ^{*****}	13.619	n/a ^{**}	2016
Varziner Straße 16/17, Berlin	1.745	WI ⁺	2016
Waidmannsluster Damm 161/163, Berlin	2.334	WI ⁺	2018
Worringer Platz 4, Düsseldorf	2.537	WI ⁺ /GI ⁺	2019
Wiesenstraße 11, Berlin	1.356	WI ⁺ /GI ⁺	2019
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn ^{*****}	2.124	n/a ^{**}	2017

Lage	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus
Pappelallee 14-17, Potsdam	6.000	766	Neubau	in Bau und Verkauf
Provinzstraße 67 / 68, Berlin	3.050	425	Neubau	in Bau und Verkauf
Rudower Chaussee 34, Berlin	1.401	95	Neubau	in Bau und Verkauf
Rembrandtstraße 20, 21, Berlin	3.550	509	Neubau	im Verkauf
Rheinstraße 11, Teltow	757	57	Neubau	in Bau und Verkauf
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	2.100	220	Neubau	in Bau und Verkauf
Roelckestraße 13, Berlin	5.000	600	Neubau	im Verkauf
Rungestraße 21, Berlin	7.500	896	Neubau	in Bau und Verkauf
Rosenthaler Weg 50, Berlin	4.200	606	Neubau	im Verkauf
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	2.238	312	Neubau	in Bau und Verkauf
Schleißheimer Straße 321, München	6.100	505	Neubau	in Bau und Verkauf



Lage	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	4.850	524	Neubau	in Bau und Verkauf
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	2.398	251	Neubau	in Bau und Verkauf
Silbersteinstraße 16, Berlin	3.900	539	Neubau	Eingekauft und in Planung
Sigwolfstraße, Erding****	11.230	997	n/a**	n/a**
Sundgauer Straße/ Schlettstadter Straße, Berlin	8.500	943	Neubau	in Bau und Verkauf
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg*****	1.630	85	n/a**	n/a**
Schönwalder Straße 61, Berlin	1.040	147	Neubau	in Bau und Verkauf
Tempelhofer Damm 156, Berlin	5.000	350	Neubau	Eingekauft und in Planung
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	2.000	241	Neubau	in Bau und Verkauf
Trettachzeile 15, Berlin*****	2.350	335	n/a**	n/a**
Varziner Straße 16/17, Berlin	3.500	238	Neubau	in Bau und Verkauf
Waidmannsluster Damm 161/163, Berlin	2.570	292	Neubau	in Bau und Verkauf
Worringer Platz 4, Düsseldorf	9.000	1.014	Neubau	Eingekauft und in Planung
Wiesenstraße 11, Berlin	2.600	369	Neubau	im Verkauf
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn*****	2.500	227	n/a**	n/a**

Lage	Gebäudenutzfläche (m ²)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand
Pappelallee 14-17, Potsdam	5.039	08/2018	05/2019	32.426	83%
Provinzstraße 67 / 68, Berlin	5.567	10/2017	04/2018	25.953	100%
Rudower Chaussee 34, Berlin	5.047	07/2019	01/2020	22.014	83%
Rembrandtstraße 20, 21, Berlin	2.077	08/2020	2021	14.309	-
Rheinstraße 11, Teltow	10.230	06/2019	04/2018	37.485	-
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	1.620	06/2019	09/2020	9.096	91%
Roelckestraße 13, Berlin	3.474	01/2020	2021	22.148	25%
Rungestraße 21, Berlin	11.196	11/2013	05/2014	58.490	100%
Rosenthaler Weg 50, Berlin	4.166	06/2018	2021	22.045	23%
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	3.815	09/2019	10/2020	19.590	39%
Schleißheimer Straße 321, München	1.554	06/2019	12/2019	16.198	47%
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	4.004	11/2016	05/2017	22.459	100%



Lage	Gebäudenutzfläche (m ²)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	6.560	12/2016	10/2017	29.102	100%
Silbersteinstraße 16, Berlin	2.426	2021	2021	20.630	-
Sigwolfstraße, Erding****	n/a**	n/a**	n/a**	15.038	n/a**
Sundgauer Straße/ Schlettstadter Straße, Berlin	9.959	02/2014	11/2014	61.020	100%
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg****	n/a**	n/a**	n/a**	2.800	n/a**
Schönwalder Straße 61, Berlin	1.994	08/2017	06/2018	9.891	100%
Tempelhofer Damm 156, Berlin	2.416	2021	2021	17.776	-
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	2.895	04/2016	10/2016	14.367	100%
Trettachzeile 15, Berlin*****	n/a**	n/a**	n/a**	6.050	n/a**
Varziner Straße 16/17, Berlin	3.231	11/2017	08/2019	18.377	100%
Waidmannsluster Damm 161/163, Berlin	1.885	08/2019	08/2019	11.798	29%
Worringer Platz 4, Düsseldorf	4.899	2021	2022	40.208	-
Wiesenstraße 11, Berlin	2.452	03/2020	2021	14.320	35%
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn*****	n/a**	n/a**	n/a**	3.900	n/a**
Lage	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Pappelallee 14-17, Potsdam	56%	n/a da DCF-Bewertung	-	2.364	2021
Provinzstraße 67 / 68, Berlin	100%	n/a da DCF-Bewertung	-	17	2021
Rudower Chaussee 34, Berlin	37%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.529	2021
Rembrandtstraße 20, 21, Berlin	-	3.730	725	-	2023
Rheinstraße 11, Teltow	36%	n/a da DCF-Bewertung	-	4.494	2023
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	5%	n/a da DCF-Bewertung	-	523	2022
Roelckestraße 13, Berlin	-	6.810	607	-	2023
Rungestraße 21, Berlin	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	28	2021
Rosenthaler Weg 50, Berlin	-	5.440	1.262	-	2023
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	10%	n/a da DCF-Bewertung	-	308	2022
Schleißheimer Straße 321, München	25%	n/a da DCF-Bewertung	-	2.007	2022

Lage	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	595	2021
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	210	2021
Silbersteinstraße 16, Berlin	-	4.040	77	-	2023
Sigwolfstraße, Erding****	n/a**	15.038***	- 18	-	2021
Sundgauer Straße/ Schlettstadter Straße, Berlin	100%	n/a da DCF-Bewertung	-	15	2021
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg****	n/a**	2.800***	305	-	2021
Schönwalder Straße 61, Berlin	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	-6	2021
Tempelhofer Damm 156, Berlin	-	5.230	176	-	2023
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	43	2021
Trettachzeile 15, Berlin*****	n/a**	5.540	227	-	2022
Varziner Straße 16/17, Berlin	15%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.352	2022
Waidmannsluster Damm 161/163, Berlin	35%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.190	2022
Worringer Platz 4, Düsseldorf	-	10.400	2.507	-	2024
Wiesenstraße 11, Berlin	-	3.920	888	-	2023
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn*****	n/a**	3.400	241	-	2021

* WI = Wohnimmobilie | * GI = Gewerbeimmobilie | ** keine Realisierung der Projektentwicklung, da ausschließlich Grundstücksweiterverkauf

*** Ansetzung des Verkaufspreises, da keine Realisierung der Projektentwicklung

**** Grundstück ist verkauft, Übergang von Nutzen und Lasten hat zum Stichtag noch nicht stattgefunden

***** Grundstück ist verkauft, Übergang von Nutzen und Lasten hat zum Stichtag bereits stattgefunden

***** Verkauf des Grundstücks ist geplant

Die PROJECT RW 12 Europa GmbH ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	Wien	Amalienstraße 54
PROJECT PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66 a)	Wien	Auhofstraße 66 a
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	Wien	Bahnhofstraße 13-15
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	Wien	Breitenfurter Straße 510
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	Wien	Breitenfurter Straße 547



Name der Immobiliengesellschaft		Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt		
Name der Immobiliengesellschaft			Straße/Hausnummer		
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmstraße 9)		Wien	Freyenthurmstraße 9		
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)		Wien	Grundsteingasse 4		
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)		Wien	Ketzergasse 7-15		
Name der Immobiliengesellschaft	Objekt	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs ¹	
Name der Immobiliengesellschaft	Ort	(in TEUR)			
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	Wien	6.628	18,17%	2017	
PROJECT PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66 a)	Wien	353	41,93%	2016	
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	Wien	6.170	4,49%	2018	
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	Wien	2.485	7,28%	2016	
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	Wien	2.238	22,52%	2016	
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmstraße 9)	Wien	3.625	13,05%	2016	
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	Wien	5.983	25,89%	2017	
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	Wien	4.108	2,85%	2017	

¹ rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis
	(m ²)			(in TEUR)
Amalienstraße 54, Wien	708	WI*	2017	4.750
Auhofstraße 66 a, Wien	1.016	WI*	2016	2.442
Bahnhofstraße 13-15, Wien***	1.423	n/a**	2018	4.522
Breitenfurter Straße 510, Wien***	3.763	n/a**	2016	1.250
Breitenfurter Straße 547, Wien***	2.890	n/a**	2016	1.175
Freyenthurmstraße 9, Wien	3.688	WI*	2016	5.200
Grundsteingasse 4, Wien	1.039	WI*	2017	2.282

Lage	Größe (m ²)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	
Ketzergasse 7-15, Wien	1.984	WI*	2017	2.300	
Lage	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus		
Amalienstraße 54, Wien	447	Neubau	in Bau und Verkauf		
Auhofstraße 66 a, Wien	133	Neubau	in Bau und Verkauf		
Bahnhofstraße 13-15, Wien***	262	n/a**	n/a**		
Breitenfurter Straße 510, Wien***	76	n/a**	n/a**		
Breitenfurter Straße 547, Wien***	110	n/a**	n/a**		
Freyenthurmstraße 9, Wien	302	Neubau	in Bau und Verkauf		
Grundsteingasse 4, Wien	214	Neubau	in Bau und Verkauf		
Ketzergasse 7-15, Wien	133	Neubau	im Verkauf		
Lage	Gebäudenutzfläche (m ²)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand
Amalienstraße 54, Wien	2.119	10/2018	02/2019	15.432	52%
Auhofstraße 66 a, Wien	1.102	05/2017	08/2017	7.936	94%
Bahnhofstraße 13-15, Wien***	n/a**	n/a**	n/a**	6.734	n/a**
Breitenfurter Straße 510, Wien***	n/a**	n/a**	n/a**	2.342	n/a**
Breitenfurter Straße 547, Wien***	n/a**	n/a**	n/a**	2.656	n/a**
Freyenthurmstraße 9, Wien	2.706	01/2018	04/2018	18.230	88%
Grundsteingasse 4, Wien	1.747	06/2019	12/2019	11.030	64%
Ketzergasse 7-15, Wien	3.243	10/2019	2021	16.193	15%
Lage	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Amalienstraße 54, Wien	93%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.203	2022
Auhofstraße 66 a, Wien	100%	n/a da DCF-Bewertung	-	166	2021
Bahnhofstraße 13-15, Wien***	n/a**	6.510	306	-	2021
Breitenfurter Straße 510, Wien***	n/a**	2.170	192	-	2021
Breitenfurter Straße 547, Wien***	n/a**	2.790	663	-	2021
Freyenthurmstraße 9, Wien	98%	n/a da DCF-Bewertung	-	391	2021
Grundsteingasse 4, Wien	20%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.085	2022

Lage	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Ketzergrasse 7-15, Wien	-	3.110	117	-	2023

* WI = Wohnimmobilie | * GI = Gewerbeimmobilie | ** keine Realisierung der Projektentwicklung, da ausschließlich Grundstücksweiterverkauf

*** Verkauf des Grundstücks ist geplant

E. ERGEBNISVERWENDUNG

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

Das Jahresergebnis von 1.437.881,84 EUR wird den Kapitalkonten gutgeschrieben. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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

Bamberg, 31. März 2021

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Stefan Herb, Geschäftsführer

ANLAGENGITTER VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

alle Werte in EUR

	Entwicklung der Anschaffungskosten			31.12.2020
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	52.960.000,00	1.725.000,00	0,00	54.685.000,00
Europa GmbH	7.142.500,00	20.000,00	2.349.000,00	4.813.500,00
Summe Anlagevermögen	60.102.500,00	1.745.000,00	2.349.000,00	59.498.500,00
	Entwicklung der Abschreibungen			
	01.01.2020	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2020
I. 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			31.12.2020	Restwert Ende GJ	Restwert Ende VJ
	01.01.2020	Abschreib.	Zuschreib.			
I. Beteiligungen						
Beteiligungs KG	6.829.408,99	-4.923.903,09	0,00	1.905.505,90	56.590.505,90	59.789.408,99
Europa GmbH	-505.802,02	-135.913,34	0,00	-641.715,36	4.171.784,64	6.636.697,98
Summe Anlagevermögen	6.323.606,97	-5.059.816,43	0,00	1.263.790,54	60.762.290,54	66.426.106,97

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2020

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2020	Fremdkap./Ford. 01.01.2020	Einlagen/ Erhöhungen
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft			
Kommanditkapital	2.000,00		
Verlustausgleich (EK)	0,00		
Kapitalkonto III	362,58		
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand			
Kommanditkapital	90.423.585,15		
Kapitalkonto II	0,00		
Verlustausgleich (EK)	-277.336,89		
Kapitalkonto III	-20.026.367,77		
Summe	70.122.243,07	0,00	0,00
	Entnahmen/ Vermind.	Ergebnisanteil GJ 31.12.2020	Eigenkapital 31.12.2020
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft			
Kommanditkapital			2.000,00
Verlustausgleich (EK)			0,00
Kapitalkonto III		51,78	414,36
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand			
Kommanditkapital	- 72.000,00		90.351.585,15
Kapitalkonto II			0,00
Verlustausgleich (EK)	0,00	120.217,10	-157.119,79
Kapitalkonto III	-4.503.868,15	1.317.612,96	-23.212.622,96
Summe	-4.575.868,15	1.437.881,84	66.984.256,76
			0,00



IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die PROJECT REALE WERTE Fonds 12 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 12 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. Gegenstand der Gesellschaft ist insbesondere der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilien.

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 Banks. 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 sowie seit Juli 2020 die IT 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 0,54 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals und für das laufende Rechnungswesen eine monatliche Vergütung von 700,00 EUR.

Im Geschäftsjahr sind einmalige Verwaltungsgebühren in Höhe von 0,00 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 488.282,82 EUR angefallen.

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

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 potenziellen Berufshaftungsrisiken hat die KVG eine entsprechende Haftpflichtversicherung abgeschlossen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschland hat 2020 Corona-bedingt einen historischen Wirtschaftsrückgang erlebt. Doch über expansive geld- und fiskalpolitische Anstrengungen wurde und wird dies abgefedert. Der Arbeitsmarkt bleibt so deutlich robuster als z.B. zur Wirtschafts- und Finanzkrise 2007 bis 2010.

Aber auch im Geschäftsjahr 2020 lagen die Fertigungszahlen für Wohnungen konstant unter der Nachfrage. An der Einschätzung der Experten, dass ein jährlicher Bedarf an neu geschaffenen Wohnraum von 380.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr notwendig ist, gilt unverändert fort. Vor allem die Anzahl der Haushalte wird in Deutschland bis mindestens 2030 ansteigen und damit für mehr Bedarf an Wohnraum sorgen.

In der gesamtdeutschen Betrachtung zeigten sich die Preise für Wohnimmobilien im abgelaufenen Jahr unbeeindruckt von der anhaltenden Corona-Pandemie. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand sind deutschlandweit im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich angestiegen. Im vierten Quartal verteuerten sie sich nochmals um 2 Prozent und erlebten damit zum Jahresende und im Geschäftsjahr die stärksten Preiszuwächse aller betrachteten Segmente. Daneben legten die Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen ebenfalls zu. Trotzdem liegt nach Ansicht der meisten Experten deutschlandweit bisher keine Immobilienblase vor. Anzeichen hierfür könnte unter anderem die Relation von Haushaltseinkommen zu Kaufpreis sein, die durchschnittlich im Vergleich zu 2010 gestiegen ist. Aber entscheidend für die Erschwinglichkeit ist die mit dem Fremdkapitaleinsatz verbundene Zinsausgabenquote. Diese, und damit die finanzielle Belastung der Haushalte, hat sich aufgrund der gesunkenen Zinsen nicht grundlegend verändert. So liegen die Schuldendienstquote, die Standardrate und auch die Tilgungsquote 2020 deutlich unter den Werten der Jahrtausendwende.

Auch der Immobilien-Investmentmarkt hat laut Trendbarometer »Immobilien-Investmentmarkt 2021« von EY Real Estate im Geschäftsjahr 2020 ein leicht gestiegenes (ca. 8,0 Prozent) Transaktionsvolumen im Wohnsektor gezeigt. Das zeigt, dass das Anlageprodukt Immobilie weiterhin im starken Fokus der Investoren steht.

Dementsprechend erwarten die Experten für 2021 eine anhaltend hohe Aktivitäten den Immobilienmärkten. Vor allem für die zweite Hälfte des Geschäftsjahres 2021 wird durch die Entwicklungen bei den Impfstoffen und die staatlichen Programme das Vertrauen der Investoren in den Immobilienmarkt weiter steigen. Auch im Privatsektor wird die Nachfrage auf hohem Niveau anhalten. Neben den günstigen Finanzierungsbedingungen haben in der Corona-Krise die Kontaktbeschränkungen und der Anstieg der Home-Office-Tage die Bedeutung der eigenen vier Wände nochmals hervorgehoben.

Die Kaufpreise im Wohnungsmarkt sind im vergangenen Jahr gerade in den Metropolregionen weiter angestiegen. Zwar sind in einigen Metropolregionen die Steigerungsraten abgeflacht, doch gerade in Frankfurt wird durch den vollzogenen Brexit durch die Verlagerung des europäischen Bankenzentrums mit weiteren Anstiegen gerechnet. Wohninvestments lohnen sich für die Anleger weiterhin. Dies gilt sowohl für Bestandsimmobilien mit Mieteinnahmen als auch für die Wertsicherung bei Eigentumswohnungen. Wohnmieten in Deutschland kennen seit über 20 Jahren keine Volatilität und auch die Aussichten für die Zukunft sind aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklungen enorm stabil. Der Cashflow durch Mieteinnahmen auf mindestens dem Niveau der Gegenwart lässt sich deshalb für einen langfristigen Anlagezeitraum kalkulieren. Zudem ist ein Ende der Niedrigzinspolitik vorerst nicht absehbar. Im vergangenen Jahr ist es selbst für professionelle Investoren in den meisten Assetklassen noch einmal anspruchsvoller geworden, sichere Renditen zu erzielen. Trotz unsicheren wirtschaftlichen Umfelds mit mehr Kurzarbeit und höherer Arbeitslosigkeit bleibt aber die Wohnungsnachfrage gut. Mit einem Basiswert von 1,94 Prozent ist die Wertsicherung bei Wohnimmobilien noch gegeben, werde jedoch zunehmend anspruchsvoller. Mittelfristig wird in einzelnen Studien ein Ende des Preiszyklus in regionalen Wohnungsmärkten für die Jahre nach 2023 nicht mehr ausgeschlossen - Wohnimmobilien blieben aber weiterhin ein attraktives Investment. Bei den für uns meist als Portfolioergänzung gehaltenen Gewerbeimmobilien können die Logistik- und auch teilweise die Einzelhandelsbranche als Gewinner des vergangenen Geschäftsjahres genannt werden. Büroimmobilien und vor allem das Hotelsegment hingegen mussten mit Einbußen leben. Trotzdem wird für die Zukunft zum stabilen Wohnmarkt neben der Logistik auch weiterhin die Büroimmobilie als sicheres und risikoarmes Investment erwartet.

Bezüglich der Baukosten ist es weiterhin so, dass sich aufgrund von Kapazitätsauslastungen im Baugewerbe und einem Mangel an Facharbeitkräften die Bauleistungen verteuert haben und ein weiterer Anstieg der Baukosten dadurch weiterhin nicht auszuschließen ist. Dieser Anstieg der Baukosten wird die positiven Auswirkungen der erwarteten ansteigenden Verkaufspreise mindern.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Platzierungsphase des AIF ist seit dem 20. Juli 2014 beendet. Die Anleger haben ihre Einzahlungsverpflichtungen erfüllt. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Entnahmen der Anleger in Höhe von 4.485.656,12 EUR bedient. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2020 vom Zeichnungsvolumen in Höhe von 90.351.585,15 EUR Entnahmen in Höhe von 30.461.564,14 EUR durch die Anleger vorgenommen worden.

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

2. LAGE DES UNTERNEHMENS

a) Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Zinsen und ähnliche Erträge	2.314.511,51	160,97	10.220.858,61	109,16
Sonstige betriebliche Erträge	6.924,02	0,48	961,82	0,01
Summe der Erträge	2.321.435,53	161,45	10.221.820,43	109,17
Verwaltungsvergütungen	- 488.282,82	-33,96	- 488.462,82	-5,22
Verwahrstellenvergütung	-45.240,00	-3,15	-46.410,00	-0,50
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	- 17.288,00	-1,20	-17.423,63	-0,19
Sonstige Aufwendungen	-332.742,87	-23,14	-306.253,19	-3,27
Summe der Aufwendungen	-883.553,69	-61,45	-858.549,64	-9,17
Ordentlicher Nettoertrag	1.437.881,84	100,00	9.363.270,79	100,00
Realisiertes Ergebnis	1.437.881,84	100,00	9.363.270,79	100,00
Erträge aus Neubewertung	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen aus Neubewertung	- 5.059.816,43	- 351,89	-12.428.629,84	- 132,74
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	-5.059.816,43	-351,89	-12.428.629,84	-132,74
Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.621.934,59	- 251,89	- 3.065.359,05	-32,74

Unter Zinsen und ähnliche Erträge sind weitere entnahmefähigen Gewinnansprüche aus der PROJECT RW 12 Beteiligungs GmbH & Co. KG ausgewiesen. Diese hat durch realisierte Beteiligungserträge die erreichte Gewinnphase weiter ausgebaut. Im Vorjahr fanden bei sehr vielen Projekten die Übergaben der Wohneinheiten statt. Im aktuellen Geschäftsjahr sind im Sinne des Reinvestitionskonzeptes eine erhebliche 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 Gewinnzuweisungen bzw. noch nicht in entsprechender Höhe stattgefunden haben. In den nächsten Geschäftsjahren wird weiterhin mit positiven realisierten Ergebnissen gerechnet.

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

Diese ist eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,54 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals.

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Laufender Provisionsanspruch	242.683,24	208.057,37
Treuhandchaft	53.123,44	53.821,37
Kosten des Rechnungswesens	8.400,00	8.400,00
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	5.875,00	5.950,00
Sonstige Aufwendungen	22.661,19	30.024,45
	332.742,87	306.253,19

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

Die Aufwendungen/Erträge aus Neubewertung entstehen durch die nach dem KAGB erforderliche Bewertung der Beteiligungsgesellschaften und damit mittelbar auch der angekauften Immobilienprojekte. Die Aufwendungen im Geschäftsjahr sind im Wesentlichen durch Anpassungen in der Bewertungssystematik entstanden, die neben geringeren Aktivierungen von bereits erbrachten Gebühren auch im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Sicherheitsabschläge im Zusammenhang mit noch offenen Herstellkosten vorsieht. Zusätzlich sind im Geschäftsjahr durch die realisierten Gewinne Teile der unrealisierten Erträge aus dem Vorjahr aufgelöst worden.

b) Finanzlage und Liquidität

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Jahresergebnis	-3.621.934,59	-3.065.359,05
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	5.059.816,43	12.428.629,84
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	-6.416,97	-961,82
	1.431.464,87	9.362.308,97
Veränderungen der Forderungen	2.363.437,89	-2.550.858,61
Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	34.478,62	-28.451,51
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	3.829.381,38	6.782.998,85
Auszahlungen für Beteiligungen	-1.745.000,00	-2.200.000,00
Einzahlungen aus Beteiligungen	2.349.000,00	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	604.000,00	-2.200.000,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	0,00	0,00



	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Mittelveränderungen aus Auszahlungen der Anleger	-4.569.451,18	-4.569.650,49
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.569.451,18	-4.569.650,49
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	177.259,58	163.911,22
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	3.829.381,38	6.782.998,85
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	604.000,00	-2.200.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.569.451,18	-4.569.650,49
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	41.189,78	177.259,58

Um die konzeptionellen Entnahmen der Anleger, die den negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit darstellen, zu bedienen, finden Rückführungen aus den entnahmefähigen Gewinnansprüchen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft in den AIF statt, welche den positiven Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ergeben.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war im Berichtsjahr positiv, da die Rückführungen aus den Beteiligungsgesellschaften neben den entnahmefähigen Gewinnansprüchen in Höhe von 4.678.000,00 EUR zudem in Höhe von 2.349.000,00 EUR Kapitalrückführungen betroffen haben.

Mit diesen wurden neben den Einlagen in die Beteiligungsgesellschaft gleichzeitig die Auszahlungen an die Anleger finanziert.

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

c) Vermögenslage

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung EUR
	EUR	%	EUR	%	
Aktiva					
Beteiligungen	60.762.290,54	88,82	66.426.106,97	86,75	- 5.663.816,43
Barmittel	41.189,78	0,06	177.259,58	0,23	-136.069,80
Forderungen	7.609.557,58	11,12	9.972.995,47	13,02	- 2.363.437,89
Bilanzsumme	68.413.037,90	100,00	76.576.362,02	100,00	-8.163.324,12
Passiva					
Rückstellungen	56.298,00	0,08	56.390,50	0,07	-92,50
Verbindlichkeiten aLuL*	40.677,11	0,06	40.633,51	0,05	43,60
Sonstige Verbindlichkeiten	68.015,49	0,10	33.487,97	0,04	34.527,52
Eigenkapital	68.248.047,30	99,76	76.445.850,04	99,84	-8.197.802,74
Bilanzsumme	68.413.037,90	100,00	76.576.362,02	100,00	-8.163.324,12

* aus Lieferungen und Leistungen

Der Rückgang des Eigenkapitals setzt sich im Wesentlichen aus dem - trotz des positiven realisierten Ergebnisses insgesamt - negativen Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -3.621.934,59 EUR und den konzeptionellen Entnahmen in Höhe von 4.485.656,12 EUR zusammen.



Die Beteiligungen haben sich durch Rückführungen in Höhe von saldiert 604.000,00 EUR und durch das negative Neubewertungsergebnis (siehe hierzu Erläuterungen zu 2. a) Ertragslage) in Höhe von 5.059.816,43 EUR um 5.663.816,43 EUR verringert.

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

Die weiteren Rückführungen aus den Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 4.678.000,00 EUR haben die entnahmefähigen Gewinnzuweisungen verringert, die sich parallel im Geschäftsjahr durch Beteiligungserträge um 2.314.511,51 EUR erhöht haben, so dass die Forderungen insgesamt gesunken sind.

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

3. TÄTIGKEITSBERICHT

a) Anlageziele und -politik

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

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

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

Die Investitionen erfolgen dadurch, dass sich die Gesellschaft an einer Beteiligungsgesellschaft beteiligt, die sich ihrerseits an Immobilienentwicklungsgesellschaften beteiligt. Die einzelnen Immobilienentwicklungsgesellschaften erwerben unbebaute beziehungsweise bebaute Grundstücke, planen die spezifischen Bauvorhaben und führen diese durch. Der Fokus der Objektgesellschaften liegt auf der Entwicklung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen mit hohem Wertschöpfungspotenzial. Um eine breite Streuung des Investitionskapitals zu ermöglichen, investiert die Fondsgesellschaft mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft zusammen mit anderen Fondsgesellschaften der PROJECT-Gruppe in diverse Objektgesellschaften. Nach Rückfluss des investierten Kapitals aus den abgeschlossenen Immobilienentwicklungen wird dieses von 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. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit der gewinnunabhängigen Ausschüttungen als Auszahlung vor Ende der Laufzeit des AIF.

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

Die Gesellschaft verfolgt bei den Investitionen im Wesentlichen folgende Anlageziele:

- Investitionen in mindestens 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 m²

b) Risikomanagement

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

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



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

Das eingerichtete Risikomanagementsystem soll gewährleisten, dass die sich aus der Anlagestrategie ergebenden Risiken anhand systematisierter Risikomanagementprozesse jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden können. Durch die strukturierte Aufbauorganisation mit fachlich qualifiziertem Personal und adäquater IT-technischer Unterstützung soll eine qualitativ hochwertige Durchführung der Prozesse erreicht werden. Für die technische Ausgestaltung des Risikomanagementsystems gibt es keine speziellen aufsichtsrechtlichen Anforderungen. Grundsätzlich müssen gemäß KAMaRisk IT-Systeme (Hardware- und Software-Komponenten) und die zugehörigen IT-Prozesse die Integrität, die Verfügbarkeit, die Authentizität sowie die Vertraulichkeit der Daten sicherstellen.

Die wesentlichen Risiken aus der Anlagestrategie sind:

Assetrisiko

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

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

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

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

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

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

Marktrisiko

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

Im Rahmen der Investitionsphase bestehen Marktrisiken im Zusammenhang mit den einzugetragenen 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 Marktkenntnis, wird die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt laufend beobachtet. Dabei werden auch potenzielle Märkte mitberücksichtigt.

Liquiditätsrisiko

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

Das Liquiditätsmanagementsystem umfasst die Überwachung der Liquidität mit dem Ziel, dass die Begleichung der bestehenden und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit gewährleistet ist. Dabei ist neben sicheren auch für unsichere Zahlungsströme, z. B. aus Risiken (Risikokapitalbedarf), Liquidität vorzuhalten. Durch einen regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Liquiditätsmanagement und Risikomanagement, wird die Überwachung des Liquiditätsbestandes sichergestellt. Das Limitsystem spielt hierbei eine zentrale Rolle, da es rechtzeitig Überschreitungen der definierten Liquiditäts- 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 ist definiert als Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit bzw. des Versagens von Menschen, internen Verfahren und Systemen oder aufgrund von Verstößen gegen Gesetze und interne Richtlinien (Compliancerisiken) und externer Risiken entstehen können. Dabei schließt das operationelle Risiko die Risiken, die sich aus strategischen Entscheidungen ergeben, sowie Reputationsrisiken aus.



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

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

Die Risikobewertung beinhaltet eine Beurteilung 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 jährlichen Selbsterprüfung durch die Risikomanagementfunktion statt.

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

Corona Pandemie

Zu den aufgezeigten Risiken ist Anfang 2020 ein weiteres Risiko hinzugetreten; und zwar die Corona Pandemie. Die Geschäftstätigkeiten des Investmentvermögens sind selbstverständlich in das gesamtwirtschaftliche nationale und auch teilweise internationale Marktumfeld eingebettet. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Corona Pandemie die tatsächliche Geschäftsentwicklung von der Prognose negativ abweicht. Wesentliche Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Marktpreise sowie die Assetrisiken sind nicht seriös bezifferbar. Nach unserer derzeitigen Einschätzung ist mit Verzögerungen im Bauablauf und beim Abverkauf der Wohnungen zu rechnen, was negative Auswirkungen auf die Gesamtpformance des AIF haben wird.

Maßnahmen zur Bewertung der Sensitivität des AIF-Portfolios

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

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

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

Die Überprüfung der Parameter hat ergeben, dass alle wesentlichen Risiken im Rahmen des Stresstests berücksichtigt werden. Im Zuge des jährlichen Backtestings konnte nachgewiesen werden, dass die durchschnittliche jährliche Änderung der Gesamtkosten auf Objektebene bei 0,62 Prozent lag. Zur Überprüfung der Stressparameter wurde das 95. Perzentil der Gesamtkostenänderungen herangezogen (3,46 Prozent p.a.): Damit konnte gezeigt werden, dass die in Verwendung befindlichen Stressparameter (5 Prozent pro Monat) ausreichend für die Simulation außergewöhnlicher, aber plausibler Ereignisse sind. Ein Stresstest mittels stochastischer Simulationsrechnung wird ab 2021 durchgeführt.

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

Investitionsphase

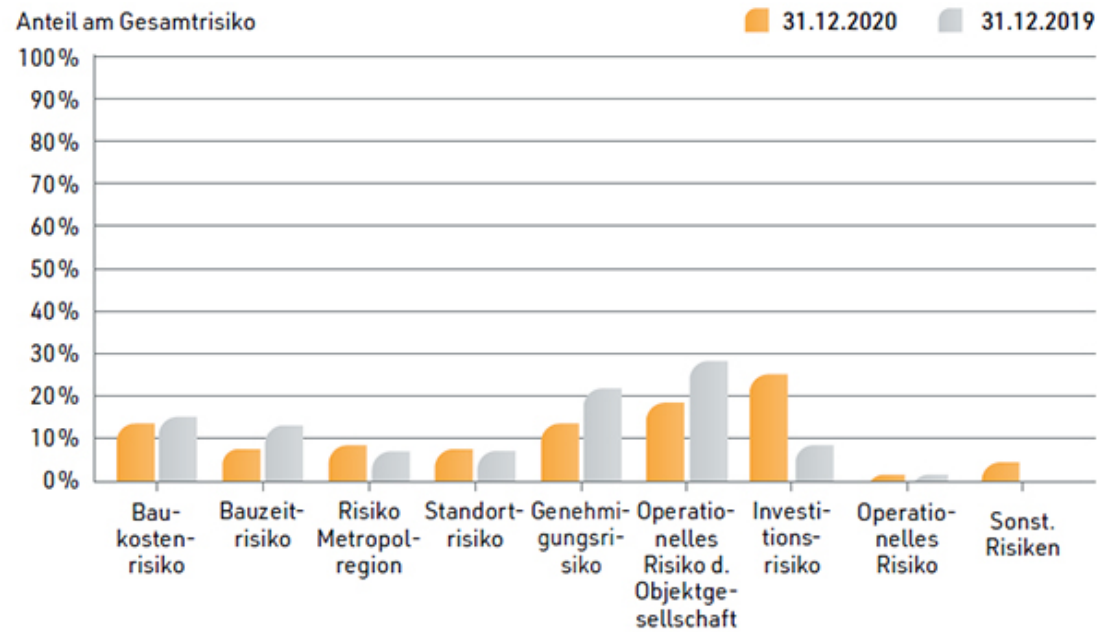
In der Investitionsphase investiert die Gesellschaft über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienentwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu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

Liquidierungsphase

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

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

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. Daneben ist als mittlerweile größtes Einzelrisiko das Investitionsrisiko im letzten Quartal nochmals angestiegen.

c) Struktur des Portfolios

Zum 31.12.2020 war der AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften PROJECT RW 12 Beteiligungs GmbH & Co. KG und PROJECT RW 12 Europa GmbH, an denen er zu 100 Prozent beteiligt ist, an insgesamt 94 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.



Standortverteilung



- Berlin
- Hamburg
- München
- Nürnberg
- Rheinland
- Rhein-Main
- Wien

Statusverteilung



- Planung
- Verkauf
- Bau + Verkauf

Im Berichtsjahr ist der AIF keine weiteren Investitionen in neue Immobilienentwicklungen eingegangen. Zum einen ergaben sich aufgrund der Kontaktbeschränkungen weniger geeignete Ankaufsmöglichkeiten. Darüber hinaus wurden im Zuge der Corona-Krise aus kaufmännischer Vorsicht die Liquiditätsreserven gestärkt.

Jedoch wurde im ersten Halbjahr 2020 die Beteiligung am Objekt Gutsstraße in der Metropolregion München ergebnisneutral beendet, da die geplante Baurechtsschaffung nicht eingetreten ist.

Bei den 94 laufenden Immobilienentwicklungen (Stand: 31. Dezember 2020) wird die Projektrealisierung vorangetrieben, davon ausgenommen sind die Projekte, die rückabgewickelt bzw. verkauft werden.

Nach Erteilung der Baugenehmigung und Abschluss der Planungsphase erfolgte noch in 2020 der Vermarktungsstart für das Wohnbauvorhaben an der Eschollbrücker Straße in Darmstadt in der Metropolregion Rhein-Main. Bereits im ersten Halbjahr waren unter anderem die Roelkestraße, die Alfred-Kowalke Straße sowie die Wiesenstraße in Berlin, die Bayreuther Straße in Nürnberg, und die Mainburger Straße in Freising erfolgreich in den Vertrieb gestartet. Im September 2020 wurde das Neubauvorhaben Frankenallee in Frankfurt am Main bereits vor der baulichen Realisierung vollständig an einen institutionellen Käufer veräußert. Hier laufen aktuell die bauvorbereitenden Maßnahmen. Im Dezember 2020 erfolgte die erfolgreiche Veräußerung des in der Entwicklung befindlichen Büro- und Gewerboneubaus »Am Borsigturm« in Berlin-Reinickendorf an einen institutionellen Enderwerber. Der Baustart ist hierfür zwischenzeitlich erfolgt, die Erd- und Spezialtiefbauarbeiten verlaufen plangemäß. Nach positiver Vermarktungsentwicklung ist bei den Berliner Wohnneubauvorhaben an der Baruther Straße, im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Mahlsdorfer Straße im Bezirk Treptow-Köpenick sowie an der Albrechtstraße in Berlin-Steglitz-Zehlendorf mit den Bauarbeiten im zweiten Halbjahr 2020 begonnen worden.

Ebenfalls in den Bau gestartet sind das Mehrfamilienhaus an der Segeberger Chaussee in Norderstedt, die mit einer sehr guten Verkaufperformance ausgestattete Wohnanlage Bleichertwiete in Hamburg-Bergedorf, das vor dem Verkaufsabschluss stehende Wohnbauvorhaben in der Rahlstedter Straße in Hamburg-Wandsbek, sowie die Mehrfamilienhausanlage an der Mainburger Straße in Freising bei München. Beim Gewerbekomplex Babelsberger Straße in Potsdam gehen die Erd- und Spezialtiefbauarbeiten voran. Am sehr gut vermarkteten Wohnneubauobjekt Goosacker, im Hamburger Bezirk Altona, ist der Erd- und Spezialtiefbau abgeschlossen und die Rohbauarbeiten haben begonnen. Im vollständig vermarkteten Mehrfamilienhaus Varziner Straße, im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg, gehen die Rohbauarbeiten voran. Das Wohnneubauobjekt Schleißheimer Straße in München befindet sich bereits im finalisierten Rohbau und die Trockenbaumaßnahmen sind eingeleitet. Beim Büro- und Gewerboneubau Am Mühlenberg in Potsdam haben die Dacharbeiten begonnen und die Fenster werden eingebracht. Gleiches gilt für den Gewerbekomplex an der Rheinstraße in Teltow. Ebenfalls im Innenausbau sind die sehr gut vermarkteten Studentenwohnanlagen Pappelallee in Potsdam und Niederräder Landstraße in Frankfurt am Main sowie die Mehrfamilienhausanlage Orffstraße im Nürnberger Stadtteil St. Leonhard und die Berliner Wohnobjekte Oraniendamm, Rudower Chaussee und Waidmannsluster Damm.

Bereits im fortgeschrittenen Innenausbau ist das in der Endvermarktung befindliche Frankfurter Wohnobjekt Hanauer Landstraße sowie die vollständig verkauften Berliner Wohnanlagen Ahornallee und Baseler Straße. Für das baulich weitgehend fertiggestellte Gewerbeobjekt Albert-Einstein-Ring laufen die Vermietungsaktivitäten für die einzelnen Gewerbeflächen als Grundlage für die anschließende Endvermarktung. An den Wohnobjekten Provinzstraße in Berlin-Pankow und Einbecker Straße in Lichtenberg sowie beim Wohnensemble Durlacher Straße konnten unter anderem wegen der pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen die Abschlussarbeiten insbesondere in den verkauften Wohneinheiten noch nicht beendet werden. Ebenfalls von diesen Einschränkungen betroffen sind zum größten Teil alle in der Abschlussphase befindlichen Objekte in den PROJECT-Metropolregionen.

Nach Prüfung einer optionalen alternativen Vermarktung ohne die geplante Immobilienentwicklung wurden die Objekte Geschwister-Scholl-Straße in Dachau, Sigwolfstraße in Erding sowie die Objekte Bramfelder Chaussee und Schmalenbecker Straße in Hamburg im Jahr 2020 veräußert.

Für die Grundstücke Dachauer Straße in Erding, Wolfgang-Zimmerer-Straße in Neufahrn und Trettachzeile in Berlin sowie die Wiener Grundstücke Bahnhofstraße, Breitenfurter Straße 510 und Beitenfurter Straße 547 ist ebenfalls ein unbebauter Weiterverkauf geplant.

Für die derzeit in der Planungs- und Genehmigungsphase befindlichen Objekte wird unter Berücksichtigung teilweise verzögerter amtsseitiger Prozesse intensiv an der weiteren Realisierungsreife gearbeitet und die Vermarktung vorbereitet. Bis Ende des Jahres 2020 ist das Berliner Wohnbauvorhaben Rembrandtstraße in den Einzelvertrieb gestartet. Für die Berliner Wohnanlage Rosenthaler Weg, die Hamburger Haydnstraße sowie die Wiener Mehrfamilienhausanlage Ketzergasse sind nach erfolgten Vertriebsstarts die bauvorbereitenden Maßnahmen in Angriff genommen worden und der Baubeginn ist Anfang 2021 geplant.

Die Beteiligungen der PROJECT RW 12 Beteiligungs GmbH & Co. KG haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:



Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2020	Einlagen 2020	Rückführungen 2020	Beteiligung 31.12.2020
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	660.000,00	0,00	0,00	660.000,00
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	1.189.000,00	0,00	0,00	1.189.000,00
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	1.860.000,00	372.000,00	0,00	2.232.000,00
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	979.000,00	257.000,00	-1.126.000,00	110.000,00
PROJECT PW Alfred-Kowalke-Str. 29 Berlin GmbH & Co. KG	593.000,00	131.000,00	0,00	724.000,00
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	750.000,00	0,00	-15.000,00	735.000,00
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	419.000,00	255.000,00	0,00	674.000,00
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	527.000,00	23.000,00	-20.000,00	530.000,00
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	1.229.000,00	500.000,00	0,00	1.729.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	209.000,00	616.000,00	0,00	825.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	227.000,00	0,00	- 38.000,00	189.000,00
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00**	72.000,00	-511.000,00	10.000,00**
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463-469 Hamburg GmbH & Co. KG	347.000,00	12.000,00	-3.000,00	356.000,00
PROJECT PW Bielefelder Str. Nürnberg GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	182.000,00	0,00	- 3.000,00	179.000,00
PROJECT PW Brückenstr. Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	2.312.000,00	0,00	0,00	2.312.000,00
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	1.126.000,00	121.000,00	-1.247.000,00	10.000,00*
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	932.000,00	91.000,00	-273.000,00	750.000,00
PROJECT PW Baruther Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	1.532.000,00	0,00	0,00	1.532.000,00
PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG	3.299.000,00	0,00	0,00	3.299.000,00
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	10.000,00	1.000.000,00	0,00	1.010.000,00
PROJECT PW Düsseldorfer Str. BF 10 Neuss GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	-2.000,00	10.000,00***
PROJECT PW Diestelstr. 30 Hamburg GmbH & Co. KG	1.275.500,00	0,00	-791.000,00	484.500,00
PROJECT PW Durlacher Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00**	848.000,00	-1.531.000,00	10.000,00**
PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Eschollbrücken Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	94.000,00	0,00	0,00	94.000,00
PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00**	459.000,00	-322.000,00	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	83.000,00	13.000,00	0,00	96.000,00
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	2.010.000,00	0,00	0,00	2.010.000,00
PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG	861.000,00	96.000,00	0,00	957.000,00
PROJECT PW Flurstr. 217a/219 Hamburg GmbH & Co. KG	502.000,00	0,00	- 214.000,00	288.000,00



alle Werte in EUR

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2020	Einlagen 2020	Rückführungen 2020	Beteiligung 31.12.2020
PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00
PROJECT PW Fuchstanzstr. 30 Frankfurt GmbH & Co. KG	423.000,00	16.000,00	0,00	439.000,00
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	744.000,00	20.000,00	-52.000,00	712.000,00
PROJECT PW Goslarer Ufer 1-5 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00**	637.000,00	-479.000,00	10.000,00**
PROJECT PW Geschwister-Scholl-Str. Dachau GmbH & Co. KG	410.000,00	300.000,00	- 2.000,00	708.000,00
PROJECT Gutsstraße 2-3 München GmbH & Co. KG	295.000,00	0,00	-295.000,00	0,00
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	449.000,00	365.000,00	-134.000,00	680.000,00
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	355.000,00	0,00	-2.000,00	353.000,00
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	-2.000,00	10.000,00***
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	-1.000,00	10.000,00***
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	110.000,00	382.000,00	0,00	492.000,00
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	1.510.000,00	0,00	-6.000,00	1.504.000,00
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	1.558.000,00	184.000,00	0,00	1.742.000,00
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	302.000,00	0,00	-19.000,00	283.000,00
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	122.000,00	0,00	0,00	122.000,00
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	771.000,00	84.000,00	0,00	855.000,00
PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG	480.000,00	0,00	0,00	480.000,00
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	1.771.000,00	157.000,00	- 47.000,00	1.881.000,00
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	2.900.000,00	0,00	0,00	2.900.000,00
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	26.000,00	0,00	0,00	26.000,00
PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	1.442.000,00	142.000,00	-61.000,00	1.523.000,00
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	139.000,00	37.000,00	0,00	176.000,00
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	1.110.000,00	384.000,00	-907.000,00	587.000,00
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	88.000,00	0,00	0,00	88.000,00
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	539.000,00	0,00	0,00	539.000,00
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	686.000,00	442.000,00	-228.000,00	900.000,00
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	886.000,00	409.000,00	0,00	1.295.000,00
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.000,00	69.000,00	0,00	79.000,00
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	1.930.000,00	386.000,00	0,00	2.316.000,00
PROJECT PW Provinzstr. 67 / 68 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00**	681.000,00	-576.000,00	10.000,00**



Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2020	Einlagen 2020	Rückführungen 2020	Beteiligung 31.12.2020
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	1.477.000,00	0,00	1.487.000,00

alle Werte in EUR

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2020	Einlagen 2020	Rückführungen 2020	Beteiligung 31.12.2020
PROJECT PW Rembrandtstr. 20-21 Berlin GmbH & Co. KG	703.000,00	98.000,00	0,00	801.000,00
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	2.314.000,00	1.632.000,00	-58.000,00	3.888.000,00
PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	537.000,00	382.000,00	-379.000,00	540.000,00
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	493.000,00	114.000,00	0,00	607.000,00
PROJECT PW Rungestr. 21 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00**	167.000,00	-233.000,00	10.000,00**
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	1.285.000,00	0,00	0,00	1.285.000,00
PROJECT PW Segeberger Chaussee 124, 126 Norderstedt GmbH & Co. KG	145.000,00	136.000,00	-22.000,00	259.000,00
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG	1.181.000,00	785.000,00	- 17.000,00	1.949.000,00
PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG	1.205.500,00	305.000,00	0,00	1.510.500,00
PROJECT PW Semmelweisstr. 41 -47 Berlin GmbH & Co. KG	3.861.000,00	23.000,00	- 4.100.000,00	10.000,00 **
PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG (Silbersteinstraße 16)	100.000,00	0,00	-15.000,00	85.000,00
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße)	1.200.000,00	0,00	-1.254.000,00	10.000,00**
PROJECT PW Sundgauer Str. Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00**	16.000,00	-968.000,00	10.000,00**
PROJECT PW Schmalenbecker Str. 2-8 Hamburg GmbH & Co. KG	291.000,00	0,00	-3.000,00	288.000,00
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	1.211.000,00	25.000,00	- 1.065.000,00	171.000,00
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	197.000,00	0,00	-6.000,00	191.000,00
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	55.000,00	7.000,00	-58.000,00	10.000,00***
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	210.000,00	0,00	- 19.000,00	191.000,00
PROJECT PW Varziner Str. 16/17 Berlin GmbH & Co. KG	1.640.000,00	117.000,00	-298.300,00	1.458.700,00
PROJECT PW Waidmannsluster Damm 161+163 Berlin GmbH & Co. KG	521.000,00	690.000,00	- 18.000,00	1.193.000,00
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	2.447.000,00	60.000,00	0,00	2.507.000,00
PROJECT PW Wiesenstraße 11 Berlin GmbH & Co. KG	868.000,00	20.000,00	0,00	888.000,00
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	260.000,00	0,00	-19.000,00	241.000,00

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

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

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

Die Beteiligungen der PROJECT RW 12 Europa GmbH haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:



Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2020	Einlagen 2020	Rückführungen 2020	Beteiligung 31.12.2020
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	2.350.000,00	350.000,00	-1.495.500,00	1.204.500,00
PROJECT PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66 a)	636.000,00	0,00	-488.000,00	148.000,00
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	277.000,00	0,00	0,00	277.000,00
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	181.000,00	0,00	0,00	181.000,00
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	504.000,00	0,00	0,00	504.000,00
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmstraße 9)	1.529.000,00	0,00	- 1.056.000,00	473.000,00
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	902.000,00	647.000,00	0,00	1.549.000,00
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	117.000,00	0,00	0,00	117.000,00

alle Werte in EUR

d) Abgeschlossene Immobilienprojekte

Da bei den Objekten Bramfelder Chaussee, Geschwister-Scholl-Straße, Sigwolfstraße, Schmalenbecker Straße und Linzer Straße die gesellschaftsrechtliche Abwicklung noch aussteht, wurden im Geschäftsjahr 2020 mit Ausnahme der Gutsstraße keine Projekte abgeschlossen. Bei den Objekten Linzer Straße und Gutsstraße ergibt sich aufgrund der vertraglich vorgesehenen Erstattung aller Kosten in Rückabwicklungsfällen ein Ergebnis in Höhe von 0,00 EUR. Bei den Objekten Bramfelder Chaussee, Geschwister-Scholl-Straße, Sigwolfstraße und Schmalenbecker Straße kann auf Grund von noch zu erstellenden bzw. abzustimmenden Schlussabrechnungen sowie vertraglichen Kaufvertragsregelungen der erzielte Objektgewinn noch nicht abschließend festgestellt werden.

e) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 98,21 Prozent (Vorjahr: 95,57 Prozent) des frei verfügbaren Investitionskapitals erreichen, was für eine stabile Wertentwicklung des AIF positiv zu werten ist. Der Wert des Investmentvermögens ist vor allem durch die konzeptionellen Entnahmen und das nicht realisierte Ergebnis um 8.197.802,74 EUR (10,72 Prozent) gesunken. Das realisierte Ergebnis ist um 7.925.388,95 EUR (84,64 Prozent) auf 1.437.881,84 EUR zurückgegangen.

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 zutreffen, 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 2020 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,01 Prozent (Vorjahr: 0,04 Prozent) bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,03 Prozent (Vorjahr: 0,10 Prozent) beläuft.

Dies bestätigt eine sehr hohe Kundenzufriedenheit.

f) Wertentwicklung der Gesellschaft

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr von 76.445.850,04 EUR um 8.197.802,74 EUR auf 68.248.047,30 EUR reduziert. Dies ist im Wesentlichen auf das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -3.621.934,59 EUR sowie den konzeptionellen Entnahmen der Anleger in Höhe von 4.485.656,12 EUR zurückzuführen. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Gleichwohl wird die Gesellschaft, die zur Auflage des AIF rechnerisch prognostizierte Rendite im Durchschnitt voraussichtlich nicht erreichen.

4. SONSTIGE AUFSICHTSRECHTLICHE ANGABEN

a) Vergütung Mitarbeiter der KVG



Im Geschäftsjahr 2020 hat die KVG an ihre Mitarbeiter 2.504.173,15 EUR bezahlt, davon 2.364.173,15 EUR feste Vergütung und 140.000,00 EUR als variable Vergütung. Durchschnittlich hatte die KVG 32 Mitarbeiter und drei Vorstände.

Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, haben im Geschäftsjahr 1.059.066,36 EUR erhalten und sind alles Führungskräfte. Die KVG verwaltet 17 Investmentgesellschaften, so dass eine sachgerechte Aufteilung auf den einzelnen AIF nicht möglich ist.

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

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

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

Die Vergütungssysteme stehen im Einklang mit den Regelungen des Interessenskonfliktmanagementsystems.

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

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 2020 gab es keine Anpassungen.

c) Anzahl der Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 90.351.585,15 EUR mit 2.790 Anlegern und 3.047 Zeichnungen sowie 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 EUR. Höhere Beteiligungen sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt als Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Bamberg, 31. März 2021

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Stefan Herb, Geschäftsführer

V Erklärung nach §§ 158, 135 KAGB i.V.m. §§ 264 Absatz 2 Satz 3, 289 Absatz 1 Satz 5 HGB für das Geschäftsjahr 2020

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, 31. März 2021

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Stefan Herb, Geschäftsführer

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts



Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31.12.2020 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, 30. Juni 2021

RBD Realtruhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gez. Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer

Gez. Olaf Oestreich, Wirtschaftsprüfer