PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Bamberg

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

Jahresabschluss und Lagebericht

Gliederung

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2018

II Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2018

III Anhang zum 31. Dezember 2018

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

V Bilanzeid

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

1 Jahresbilanz zum 31. Dezember 2018

A. Aktiva

Investment-anlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
1. Beteiligungen			1.730.280,74	84,05	96.659,14	34,42
2. Barmittel und Barmitteläqui-valente						

Investment-anlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
a) Täglich verfügbare Bankguthaben			227.956,46	11,07	142.075,96	50,60
3. Forderungen						
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen			89.500,00	4,35	37.868,00	13,49
4. Kapitalanteile Kommanditisten						
a) Durch Verluste entstandenes negatives Kapital			10.829,52	0,53	4.196,44	1,49
			2.058.566,72	100,00	280.799,54	100,00

B. Passiva

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
1. Rückstellungen			32.240,50	1,57	37.843,00	13,48
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen			113.240,11	5,50	82.819,29	29,49
3. Sonstige Verbindlichkeiten						
a) Gegenüber Gesellschaftern		3.089,32		0,15	4.492,14	1,60
b) Andere		58.872,00		2,86	22.362,50	7,96
			61.961,32	3,01	26.854,64	9,56
4. Eigenkapital						
a) Kapitalanteile Kommanditisten	19.266.498,99			935,92	4.100.933,47	1.460,45
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-17.234.654,94			-837,22	-3.793.310,00	-1.350,90
Eingefordertes Kapital		2.031.844,05		98,70	307.623,47	109,55
b) Nicht realisierte Verluste aus Neubewertung		-180.719,26		-8,78	-174.340,86	-62,08
			1.851.124,79	89,92	133.282,61	47,47
			2.058.566,72	100,00	280.799,54	100,00

II Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2018

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	82,56	0,00
Summe der Erträge	82,56	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	388.315,51	122.122,77
b) Verwahrstellenvergütung	46.410,00	23.205,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	16.638,00	13.638,00
d) Sonstige Aufwendungen	1.991.347,86	508.688,95
Summe der Aufwendungen	2.442.711,37	667.654,72
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.442.628,81	-667.654,72
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.442.628,81	-667.654,72
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	6.378,40	174.340,86
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-6.378,40	-174.340,86
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.449.007,21	-841.995,58

III Anhang zum 31. Dezember 2018

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 12184 eingetragen.

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

Die PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB.

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde nach den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Vorschriften des KAGB und der KARBV aufgestellt.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen dem Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Das KAGB schreibt in den §§ 271 ff. i. V. m. §§ 168 ff. ein eigenes Bewertungsverfahren für die Anteile einer Investmentgesellschaft vor. Die gesetzlichen Vorschriften werden flankiert durch Art. 19 ff. der Level 2-AIFM-DVO und konkretisiert durch die Kapitalanlage Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (»KARBV«) der BaFin.

Die Gesellschaft investiert mittelbar über eine Beteiligungsgesellschaft, von der sie 100 Prozent der Anteile hält, in verschiedene Objektgesellschaften, in denen die Projektentwicklungen durchgeführt werden.

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

• Unbebautes Grundstück

• Immobilienentwicklungs-Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft)

• Europagesellschaft

• Beteiligungsgesellschaft

• Fondsgesellschaft

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

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

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

Bei der Ermittlung des Wertes von Grundstücken wird der Wert des Baugrundstückes bis zum Beginn der Baumaßnahme nach den § 271 Abs 1 KAGB i.V.m § 3011 Nr. 3 KARBV bestimmt. Vor Baubeginn ist laut § 30 II Nr. 3 KARBV das Grundstück so zu bewerten, dass ein möglicher Abverkauf am Markt dargestellt wird und es nicht zur Baurealisierung kommt. Deshalb werden z. B. Anschaffungsnebenkosten des Grundstückserwerbes nicht berücksichtigt. Es dürfen jedoch Gebühren, welche als Bezugsgröße das Objektverkaufsvolumen haben, als sonstiger Vermögensgegenstand aktiviert werden, sofern diese im Fall des Verkaufs und Nicht-Realisation des Projektes zurückvergütet werden müssen. Der auf dieser Grundlage angepasste Vermögenswert der Objektgesellschaft wird entsprechend der Beteiligungsquote bei der Beteiligungs- bzw. Europagesellschaft berücksichtigt.

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

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

Einzelne Positionen wurden wie folgt bewertet:

1. Beteiligungen

Die Beteiligungen werden mit dem sich aus der Vermögensaufstellung nach § 271 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 und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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

Die Beteiligungen betreffen die 100-prozentige Tochtergesellschaft, über welche mittelbar die Immobilienbeteiligungen eingegangen werden. Zu weiteren Einzelheiten wird auf den beigefügten Anlagespiegel verwiesen.

Die Forderungen sind Forderungen gegenüber Anlegern und betreffen eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen. Alle Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhaften Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 113.210,36 EUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhaften in Höhe von 58.872,00 EUR Einzahlungen von Anlegern, deren Beitritt zum Bilanzstichtag noch nicht rechtswirksam war und in Höhe von 3.089,32 EUR Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern. Alle Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 21.349.080,00 EUR ist in Höhe von 17.324.154,94 EUR ausstehend (davon eingefordert: 89.500,00 EUR). Das Kommanditkapital beinhaltet neben den Hafteinlagen der Kommanditisten die Einlagen der als Treugeber beteiligten Anleger, denen der Gesellschaftsvertrag im Innenverhältnis eine den Kommanditisten vergleichbare Rechtsstellung einräumt.

Die Entwicklung der Kapitalkonten ist der beigefügten Kapitalkontenentwicklung zu entnehmen.

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

Die Verwaltungsvergütungen betreffen mit 12.178,30 EUR laufende Verwaltungsgebühren und mit 376.137,21 EUR einmalige Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Provisionsanspruch	1.779.767,31 EUR
Marketing	158.705,36 EUR
Treuhandschaft	41.666,83 EUR
Rechts- und Beratungskosten	4.525,95 EUR
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	196,80 EUR
Sonstige Aufwendungen	6.485,61 EUR
Summe	1.991.347,86 EUR

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

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens	1.840.295,27	129.086,17	0,00

Das Investmentvermögen ist erst 2017 gestartet.

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

C. VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.442.628,81 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	2.442.628,81 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR

Entwicklungsrechnung

1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	129.086,17 EUR
1. Zwischenentnahmen:	0,00 EUR
2. Mittelzuflüsse (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	4.108.584,31 EUR
b) Veränderung eingeforderte Gesellschaftereinlagen	51.632,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres:	-2.442.628,81 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.378,40 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	1.840.295,27 EUR

Vom Wert des Eigenkapitals werden 1.851.124,79 EUR passiv und 10.829,52 EUR aktiv ausgewiesen.

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaft

Die PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über zwei Beteiligungsgesellschaften in Immobilienentwicklungen im In- und Ausland. Die Beteiligungsgesellschaften sind:

1. PROJECT M 17 Beteiligungs GmbH & Co. KG,

mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 03. März 2017 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital wurde sukzessive erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 1.911.000,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 1.730.280,74 EUR.

2. PROJECT M 17 Europa GmbH

mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält mittelbar seit Anteilserwerb am 23.11.2018 (vor Umfirmierung: PROJECT Metropol Invest Europa GmbH) 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 12.500,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligung beträgt 12.500,00 EUR.

Gesamtkostenquote

Für das Geschäftsjahr 2018 beträgt die Gesamtkostenquote 8,90 Prozent (Vorjahr: 61,55 Prozent).

Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den Laufenden Kosten (ohne Initial- und Transaktionskosten) der Gesellschaft im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen (Net-Asset-Value) innerhalb des Geschäftsjahres. Der durchschnittliche Net-Asset-Value errechnet sich aus dem Mittelwert des Stichtags des Fondsvermögens des laufenden Geschäftsjahres und des Vorjahres.

Da die Gesellschaft sich im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Platzierungsphase befunden hat und damit das durchschnittliche Fondsvermögen nicht zu aussagekräftigen Werten führt, ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 4,76 Prozent für das Geschäftsjahr 2018, wenn man die Kosten im Verhältnis zum Net-Asset-Value zum Stichtag 31. Dezember 2018 setzt. Diese Gesamtkostenquote wird sich konzeptionsbedingt durch die monatlichen Teilzahlungen bei nahezu gleichbleibenden Kosten zügig und stetig absenken.

Die Gesamtkostenquote bezogen auf die Initialkosten beträgt 239,17 Prozent (Vorjahr: 972,89 Prozent); dies resultiert aus dem nicht aussagekräftigen durchschnittlichen Net-Asset-Value in der Platzierungsphase.

Pauschalgebühren und Rückvergütungen

Die Gesellschaft hat keine Pauschalgebühren für das abgelaufene Geschäftsjahr vereinbart.

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

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

Anzahl und Wert umlaufender Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 21.349.080,00 EUR mit 692 Zeichnungen und der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.140,00 EUR. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 60 EUR und müssen ganzzahlig sein. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft. Die Gesellschaft hat keinen Wert für einen Anteil, da jede Beteiligung individuell zu behandeln ist und die Gewinnverteilung im Verhältnis der absoluten durchschnittlichen Kapitalbeteiligung des jeweiligen Kommanditisten berechnet wird. Dadurch hat jede Beteiligung unabhängig von dem gezeichneten Kapital einen individuellen Wert Um trotzdem einen Anteilswert als Orientierung darzustellen, wird zur vereinfachten Darstellung der Wert des Investmentvermögens ins Verhältnis zum eingezahlten Kommanditkapital gesetzt. Bei Ansatz dieser Werte ergibt sich für den AIF ein Faktor von 0,46.

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

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wertentwicklung pro Anteil	0,46	0,18	0,00

Das Investmentvermögen ist erst 2017 gestartet.

Sonstige Informationspflichten

Die Gesellschaft besitzt keine Vermögensgegenstände, die schwer Liquidierbar sind und für die, deshalb besondere Regelungen gelten.

Das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

Zum aktuellen Risikoprofil und dem Risikomanagementsystem wird auf den Lagebericht verwiesen.

Angaben zu mittelbaren Immobilien (Immobilienübersicht)

Die PROJECT M 17 Beteiligungs GmbH & Co. KG ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesell-schaft	Sitz der Immobilien- gesell-schaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschafts-kapital (in TEUR)	Beteiligungs-quote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT Wohnbau 113 GmbH & Co. KG (Alfred-Ko-walke-Straße 29)	Nürnberg	Alfred-Kowalke-Straße 29	Berlin	463	2,16 %	2018
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße	Potsdam	5.992	0,17 %	2017
PROJECT Gewerbebau 54 GmbH & Co. KG (Babelsber-ger Straße West)	Nürnberg	Babelsberger Straße West	Potsdam	5.253	0,19 %	2018
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bilker Allee 233	Düsseldorf	3.169	2,71 %	2017

Name der Immobiliengesell-schaft	Sitz der Immobilien- gesell-schaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschafts-kapital (in TEUR)	Beteiligungs-quote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bleichertwiete 10-16	Hamburg	3.087	0,32 %	2017
PROJECT Wohnbau 103 GmbH & Co. KG (Dillenburger Weg 34-40, 50)	Nürnberg	Dillenburger Weg 34-40, 50	Düsseldorf	2.772	0,36 %	2018
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dankwardweg	Wiesbaden	1.030	0,97 %	2017
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eitelstraße 9-10	Berlin	3.911	0,26 %	2017
PROJECT PW Fürther Str 188 Nürnberg GmbH Co. KG	Nürnberg	Fürther Straße 188	Nürnberg	22.863	1,20 %	2017
PROJECT PW Geschwis-ter-Scholl-Str. Dachau GmbH & Co. KG	Nürnberg	Geschwister-SchollStraße	Dachau	5.789	3,06 %	2017
PROJECT PW Hugo-Cassi-rer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hugo-Cassirer Straße	Berlin	3.609	0,14 %	2017
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hansaallee 242	Düsseldorf	11.757	0,09 %	2017
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Haydnstraße 11	Hamburg	5.053	2,41 %	2017
PROJECT Wohnbau 116 GmbH & Co. KG (Jahnstraße 7)	Nürnberg	Jahnstraße 7	Teltow	1.982	0,50 %	2018
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jägerstraße 46	Düsseldorf	1.525	0,66 %	2017
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Landsberger Straße 459	München	6.488	0,15 %	2018
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Levelingstraße 32-34	Ingolstadt	13.627	0,62 %	2018
PROJECT Wohnbau 107 GmbH & Co. KG (Leipziger Straße 9 d-10 a, 61)	Nürnberg	Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61	Potsdam	90	11,11 %	2018
PROJECT PW Mainburger. Str. Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mainburger Straße	Freising	14.865	0,40 %	2017

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobilien- gesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschafts-kapital (in TEUR)	Beteiligungs-quote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PW Potsdamer Chaussee 72-74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Potsdamer Chaussee 72, 74	Berlin	2.914	8,37 %	2017
PROJECT Wohnbau 112 GmbH & Co. KG (Roelckestraße 13)	Nürnberg	Roelckestraße 13	Berlin	6.349	2,13 %	2018
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rosenthaler Weg 50	Berlin	6.651	1,46 %	2017
PROJECT PG Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Tempelhofer Damm 156	Berlin	1.207	0,83 %	2018
PROJECT Wohnbau 89 GmbH & Co. KG Maidmannsluster Damm 161/163)	Nürnberg	Waidmannsluster Damm 161/163	Berlin	495	2,02 %	2018

1 rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbs-jahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	1.228	WI*/GI*	2018	2.200	268
Babelsberger Straße, Potsdam	4.754	GI*	2017	3.500	270
Babelsberger Straße West, Potsdam	3.679	GI*	2018	3.680	283
Bilker Allee 233, Düsseldorf	534	WI*	2017	2.350	181
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	1.671	WI*	2017	2.400	231
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	24.334	WI*	2018	13.332	1.027
Dankwardweg, Wiesbaden	6.817	WI*	2017	3.050	220
Eitelstraße 9-10, Berlin	6.349	WI*	2017	8.750	1.255
Fürther Straße 188, Nürnberg	7.370	WI*/GI*	2015	4.703	500
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	2.220	WI*	2017	4.800	397
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	2.635	WI*	2014	2.100	218
Hansaallee 242, Düsseldorf	6.027	WI*/GI*	2016	8.500	960
Haydnstraße 11, Hamburg	1.028	WI*	2017	3.920	223

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbs-jahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Jahnstraße 7, Teltow	7.358	WI*	2018	5.400	774
Jägerstraße 46, Düsseldorf	4.681	GI*	2017	2.020	228
Landsberger Straße 459, München	772	WI*	2018	5.650	399
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	4.796	WI*	2018	11.000	1.041
Leipziger Straße 9 d-10 a, 61, Pots-dam	2.944	WI*/GI*	2018	3.770	541
MainburgerStraße, Freising	8.820	WI*	2017	13.000	611
Potsdamer Chaussee 72, 74, Berlin	2.101	WI*	2017	1.750	231
Roelckestraße 13, Berlin	3.060	WI*	2018	5.000	600
RosenthalerWeg 50, Berlin	2.684	WI*/GI*	2017	4.200	602
Tempelhofer Damm 156, Berlin	712	GI*	2018	5.000	382
Waidmannsluster Damm 161/163, Berlin	2.334	WI*	2018	2.570	307

Lage	Projektart	Projekt-status	Gebäude-nutzfläche (m^2)	Verkaufs- beginn	Bau-beginn	Projekt-verkaufs-volumen (in TEUR)
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.068	2019	2020	11.548
Babelsberger Straße, Potsdam	Neubau	Eingekauft und in Planung	12.000	2020	2019	59.359
Babelsberger Straße West, Pots-dam	Neubau	Eingekauft und in Planung	9.185	2019	2019	47.409
Bilker Allee 233, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.962	2019	2019	11.926
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.013	2019	2019	10.735
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	15.404	2022	2022	95.246
Dankwardweg, Wiesbaden	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.501	2020	2021	26.256
Eitelstraße 9-10, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	9.108	2019	2019	47.028
Fürther Straße 188, Nürnberg	Neubau	im Bau und Verkauf	13.686	09/2017	03/2018	69.086
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.313	2019	2020	17.323
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	Neubau	im Bau und Verkauf	5.844	03/2016	11/2016	25.666
Hansaallee 242, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	8.685	2019	2020	47.571
Haydnstraße 11, Hamburg	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.020	2019	2019	13.233

Lage	Projektart	Projekt-status	Gebäude-nutzfläche (m^2)	Verkaufs- beginn	Bau-beginn	Projekt-verkaufs-volumen (in TEUR)
Jahnstraße 7, Teltow	Neubau	Eingekauft und in Planung	8.098	2019	2020	41.722
Jägerstraße 46, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.773	2020	2019	25.759
Landsberger Straße 459, München	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.697	2019	2019	16.642
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.157	2019	2020	44.190
Leipziger Straße 9 d-10 a, 61, Potsdam	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.625	2019	2020	20.840
MainburgerStraße, Freising	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.495	2019	2019	35.857
Potsdamer Chaussee 72, 74, Berlin	Neubau	im Verkauf	1.330	08/2018	2019	8.978
Roelckestraße 13, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.297	2019	2019	20.981
RosenthalerWeg 50, Berlin	Neubau	im Verkauf	4.166	06/2018	2019	22.065
Tempelhofer Damm 156, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.416	2021	2020	17.155
Waidmannsluster Damm 161/163, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.781	2019	2020	10.902

Lage	Verkaufs-stand	Bauten-stand	Verkehrs-wert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projekt-fertig-stellung
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	-	-	2.260	4		2022
Babelsberger Straße, Potsdam	-	-	3.910	10		2022
Babelsberger Straße West, Potsdam	-	-	3.700	9		2021
Bilker Allee 233, Düsseldorf	-	-	2.241	78		2021
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	-	-	2.147	8		2021
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	-	-	17.500	6		2026
Dankwardweg, Wiesbaden	-	-	3.410	11		2023
Eitelstraße 9-10, Berlin	-	-	9.500	8		2021
Fürther Straße 188, Nürnberg	44%	12%	n/a da DCF- Bewertung		294	2020
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	-	-	4.900	168		2022
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	100%	68%	n/a da DCF- Bewertung		5	2019

Lage	Verkaufs-stand	Bauten-stand	Verkehrs-wert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projekt-fertig-stellung
Hansaallee 242, Düsseldorf	-	-	9.880	10		2022
Haydnstraße 11, Hamburg	-	-	3.750	113		2021
Jahnstraße 7, Teltow	-	-	5.490	5		2023
Jägerstraße 46, Düsseldorf	-	-	2.100	8		2021
Landsberger Straße 459, München	-	-	5.700	10		2021
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	-	-	11.100	80		2022
Leipziger Straße 9 d-10 a, 61, Potsdam	-	-	3.800	-52		2022
MainburgerStraße, Freising	-	-	13.040	57		2021
Potsdamer Chaussee 72, 74, Berlin	5%	-	2.235	240		2021
Roelckestraße 13, Berlin	-	-	5.000	122		2021
RosenthalerWeg 50, Berlin	1%	-	4.550	91		2021
Tempelhofer Damm 156, Berlin	-	-	5.020	8		2021
Waidmannsluster Damm 161/163, Berlin	-	-	2.670	3		2021

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

Die PROJECT M17 Europa GmbH hat ihre operative Tätigkeit zum Bilanzstichtag noch nicht aufgenommen.

E. Ergebnisverwendung

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

Das Jahresergebnis von —2.442.628,81 EUR wird den Kapitalkonten belastet. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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

Bamberg, den 31. März 2019

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

ANLAGENGITTER VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

alle Werte in EUR

		Entwicklung der Anschaffungskosten		
	1.1.2018	**Zugänge**	**Abgänge**	**31.12.2018**
1. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	271.000,00	1.640.000,00	0,00	1.911.000,00
Summe Anlagevermögen	271.000,00	1.640.000,00	0,00	1.911.000,00
		Entwicklung der Abschreibungen		
	1.1.2018	**Abschreib.**	**Zuschreib.**	**31.12.2018**
1. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
		Entwicklung der Neubewertung		
	1.1.2018	**Abschreib.**	**Zuschreib.**	**31.12.2018**
1. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	-174.340,86	-6.378,40	0,00	-180.719,26
Summe Anlagevermögen	-174.340,86	-6.378,40	0,00	-180.719,26
		Restwert Ende GJ		**Restwert Ende VJ**
1. Beteiligungen				
Beteiligungs KG		1.730.280,74		96.659,14
Summe Anlagevermögen		1.730.280,74		96.659,14

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2018

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2018	**Fremdkap./Ford. 01.01.2018**	**Einlagen/ Erhöhungen**	**Entnahmen/ Vermind.**
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
Kommanditkapital	1.000,00			
Verlustausgleich (EK)	-239,29			
Kapitalkonto III	0,00			

	Eigenkapital 01.01.2018	Fremdkap./Ford. 01.01.2018	Einlagen/ Erhöhungen	Entnahmen/ Vermind.
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand				
Kommanditkapital	4.556.240,00		16.825.640,00	-33.800,00
Kapitalkonto II	0,00		809.721,25	-809.721,25
Verlustausgleich (EK)	-456.067,24	-4.196,44	809.721,25	
Kapitalkonto III	0,00			
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungsverpflichtungen	0,00	-37.868,00	-89.500,00	37.868,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-3.793.310,00		-16.825.640,00	3.384.295,06
Summe	307.623,47	-42.064,44	1.529.942,50	2.578.641,81
	Ergebnisanteil GJ 31.12.2018		**Eigenkapital 31.12.2017**	**Fremdkap./Ford. 31.12.2018**
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
Kommanditkapital			1.000,00	
Verlustausgleich (EK)		-10,98	-250,27	
Kapitalkonto III			0,00	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand				
Kommanditkapital			21.348.080,00	
Kapitalkonto II			0,00	
Verlustausgleich (EK)		-2.442.617,83	-2.082.330,74	-10.829,52
Kapitalkonto III			0,00	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungs-verpflichtungen				-89.500,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen			-17.234.654,94	
Summe		-2.442.628,81	2.031.844,05	-100.329,52

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF und hat am 09. Juni 2017 die Vertriebsgestattung der BaFin gemäß § 316 Abs. 3 Satz 1 KAGB erhalten. Die Anlagebedingungen wurden mit Bescheid vom 03. April 2017 nach dem KAGB genehmigt. Damit ist die Gesellschaft gemäß §§ 1 Absatz 5, 149 KAGB eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und den Regeln des KAGB unterworfen. Der erste Zeichnungsschein wurde am 18. Juli 2017 angenommen. Der Platzierungszeitraum wurde über den 30. Juni 2018 hinaus verlängert. Die Anleger der Gesellschaft erfüllen ihre Einzahlungsverpflichtungen mit einer Einmalzahlung bei Beitritt und den verbleibenden Restbetrag mit monatlichen Teilzahlungen. Gegenstand der Gesellschaft ist insbesondere der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung.

Besonders hervorzuheben ist, dass mit dem KAGB die Beauftragung einer Verwahrstelle für jedes Investmentvermögen vorgeschrieben wird (§ 80 KAGB). Die Aufgabe der Verwahrstelle ist im Wesentlichen die Sicherung der Vermögenswerte des Investmentvermögens. Für die Gesellschaft bedeutet dies eine lückenlose Überwachung und Freigabe der Investitionen und Zahlungen. Als Verwahrstelle wurde die CACEIS Bank Deutschland GmbH, seit 01. Januar 2017 unter CACEIS Bank S.A., Germany Branch firmierend, mit dem Sitz in München ausgewählt.

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) wurde die PROJECT Investment AG mit dem Sitz in Bamberg beauftragt. Der Fondsverwaltungsvertrag wurde mit Datum vom 11. Januar 2017 unterzeichnet und endet mit der Vollbeendigung der Gesellschaft. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist von sechs Monaten zulässig.

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

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.

Einmalige Vergütungen erhält die KVG für die Konzeption 0,98 Prozent (ab 2018: netto 0,82 Prozent) inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals, für die Entwicklung, Ausarbeitung und Drucklegung der Verkaufsunterlagen 0,88 Prozent (ab 2018: netto 0,74 Prozent) inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals und für die Einrichtung des AIF 0,81 Prozent (ab 2018: netto 0,68 Prozent) inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Als Laufende Vergütung erhält die KVG für die Fondsverwaltung eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,46 Prozent (ab 2018: netto 1,23 Prozent) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes inklusive etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

Am Ende der Abrechnungsperiode erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent des Betrages, welcher den Ausgabepreis unter Berücksichtigung bereits geleisteter Ausschüttungen zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 Prozent übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 6 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

Im Geschäftsjahr sind einmalige Verwaltungsgebühren in Höhe von 376.137,21 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 12.178,30 EUR angefallen.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutschen Immobilienmärkte haben sich auch im Jahr 2018 bei einer anhaltenden Verknappung der Wohnimmobilien und einer hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments stabil entwickelt.

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

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

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

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

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

In Zeiten sinkender Margen bei Geldanlagen zehrt die Inflation die realen Investitionsgewinne häufig auf. Aktuell sind überdies Negativzinsen am Geldanlagemarkt zu beobachten, die nicht einmal mehr eine Teilkompensation zulassen. Damit droht ein Substanzverlust des eingesetzten Kapitals. Die Alternative hierzu ist die Investition in Sachwertanlagen.

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

2.2. Geschäftsverlauf

Der AIF ist seit 09. Juni 2017 aktiv im Vertrieb. Die Anleger erfüllen ihre Einzahlungsverpflichtungen mit monatlichen Teilzahlungen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Einlagen in Höhe von 3.350.495,06 EUR eingefordert, von denen 89.500,00 EUR zum Stichtag noch ausstehend waren. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2018 4.024.925,06 EUR von dem gezeichneten Kapital in Höhe von 21.349.080,00 EUR eingezahlt.

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

2.3. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Sonstige betriebliche Erträge	82,56	0,00	0,00	0,00
Summe der Erträge	82,56	0,00	0,00	0,00
Verwaltungsvergütungen	-388.315,51	15,90	-122.122,77	18,29
Verwahrstellenvergütung	-46.410,00	1,90	-23.205,00	3,48
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-16.638,00	0,68	-13.638,00	2,04
Sonstige Aufwendungen	-1.991.347,86	81,52	-508.688,95	76,19
Summe der Aufwendungen	-2.442.711,37	100,00	-667.654,72	100,00
Ordentlicher Nettoertrag	-2.442.628,81	100,00	-667.654,72	100,00
Realisiertes Ergebnis	-2.442.628,81	100,00	-667.654,72	100,00
Aufwendungen aus Neubewertung	-6.378,40	0,26	-174.340,86	26,11
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	-6.378,40	0,26	-174.340,86	26,11
Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.449.007,21	100,26	-841.995,58	126,11

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

Die Verwaltungsvergütungen lassen sich wie folgt aufteilen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Einmalige Vergütungen		
Fondseinrichtung	114.184,51	36.905,54
Konzeption	138.018,09	44.651,15
Prospektierung	123.934,61	40.094,91

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Laufende Vergütung		
Fondsverwaltung	12.178,30	471,17
	388.315,51	122.122,77

Die Verwaltungsleistungen waren wie unter 1. dargestellt im Vorjahr noch eine umsatzsteuerpflichtige Leistung; im Geschäftsjahr ist diese von der Umsatzsteuer befreit.

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Fondseinrichtung	0,68 %	0,81 %
Konzeption	0,82 %	0,98 %
Prospektierung	0,74 %	0,88 %

Die Laufende Fondsverwaltung ist eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,46 Prozent (Vorjahr: 1,23 Prozent) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapitalvermittlung	1.779.767,31	455.319,55
Marketing	158.705,36	40.601,74
Treuhandschaft	40.486,06	10.357,59
Sonstige Aufwendungen inkl. lfd. Treuhandschaft	12.389,13	2.410,07
	1.991.347,86	508.688,95

Die hier gesondert genannten Aufwendungen sind einmalige Vergütungen und beziehen sich auf das gezeichnete Kommanditkapital.

Sie wurden wie folgt berechnet (inklusive Umsatzsteuer):

Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	10,99 %
Marketing	0,98 %
Treuhandschaft	0,25 %

Die Aufwendungen aus Neubewertung entstehen durch die nach dem KAGB erforderliche Bewertung der Beteiligungsgesellschaften und damit mittelbar auch der angekauften Immobilienprojekte. Die Verluste entstehen unter Anwendung der Bewertungsrichtlinie im Wesentlichen dadurch, dass sich die Projekte noch vor Baubeginn befinden und dadurch einzelne Anschaffungsnebenkosten nicht aktiviert werden dürfen. Nach Baubeginn der Objekte wechselt gemäß Bewertungsrichtlinie die Bewertungsmethode und ermöglicht die Einbeziehung von zukünftigen Erträgen.

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

Da sich der AIF auch in 2019 teilweise noch in der Platzierungsphase befinden wird, wird auch das Ergebnis 2019 voraussichtlich durch die einmaligen Initialkosten geprägt sein und nochmals konzeptionsbedingt in vergleichbarer Höhe liegen.

b) Finanzlage und Liquidität

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Jahresergebnis	-2.449.007,21	-841.995,58
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	6.378,40	174.340,86
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	0,00	0,00
	-2.442.628,81	-667.654,72
Zahlungswirksame Veränderungen der Forderungen	0,00	0,00
Zahlungswirksame Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	59.925,00	125.154,43
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-2.382.703,81	-542.500,29
Auszahlungen für Beteiligungen	-1.640.000,00	-271.000,00
Einzahlungen aus Beteiligungen	0,00	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.640.000,00	-271.000,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	4.108.584,31	955.576,25
Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger	0,00	0,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.108.584,31	955.576,25
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	142.075,96	0,00
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-2.382.703,81	-542.500,29
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.640.000,00	-271.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.108.584,31	955.576,25
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	227.956,46	142.075,96

Basierend auf dem Reinvestitionskonzept finden in den Anfangsjahren des Investmentvermögens keine Rückzahlungen aus der Beteiligungsgesellschaft statt, so dass sich die Investitionstätigkeit derzeit mit einen negativen Cash-Flow darstellt. Im Geschäftsjahr wurden weitere Investitionen getätigt.

Gleichzeitig ist während der Platzierungsphase durch die Zahlungen der Anleger bei Beitritt zur Gesellschaft sowie den monatlichen Einzahlungen der Anleger ein positiver Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit erreicht worden.

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

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

c) Vermögenslage

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

	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%	Veränderung EUR
Aktiva					
Beteiligungen	1.730.280,74	84,05	96.659,14	34,42	1.633.621,60
Barmittel	227.956,46	11,07	142.075,96	50,60	85.880,50

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Forderungen	89.500,00	4,35	37.868,00	13,49	51.632,00
Durch Verluste enst. Neg. Kapital	10.829,52	0,53	4.196,44	1,49	6.633,08
Bilanzsumme	2.058.566,72	100,00	280.799,54	100,00	1.777.767,18
Passiva					
Rückstellungen	32.240,50	1,57	37.843,00	13,48	-5.602,50
Verbindlichkeiten aLuL*	113.240,11	5,50	82.819,29	29,49	30.420,82
Sonstige Verbindlichkeiten	61.961,32	3,01	26.854,64	9,56	35.106,68
Eigenkapital	1.851.124,79	89,92	133.282,61	47,47	1.717.842,18
Bilanzsumme	2.058.566,72	100,00	280.799,54	100,00	1.777.767,18

* aus Lieferungen und Leistungen

Die Erhöhung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus den Einlagen im Geschäftsjahr 2018 in die Beteiligungsgesellschaft PROJECT M 17 Beteiligungs GmbH & Co. KG und der Neubewertung der Beteiligung.

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

Die Forderungen betreffen zum Stichtag ausstehende eingeforderte Einlagen gegenüber angenommenen Anlegern.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlusskosten und Verwahrstellenvergütungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beziehen sich im Wesentlichen auf noch nicht bezahlte Initialkosten für beigetretene Anleger. Von den sonstigen Verbindlichkeiten sind 58.872,00 EUR Geldeingänge von Anlegern, die im Geschäftsjahr 2018 noch nicht rechtswirksam beigetreten sind.

3. TÄTIGKEITSBERICHT

a) Anlageziele und -politik

Der Bedarf an Wohnungen in Deutschland und Wien kann seit Jahren nicht durch fertiggestellte Neubauten gedeckt werden. Trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung lassen der Trend zu kleineren Haushalten und der steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf eine weiter ansteigende Nachfrage nach Wohnfläche erwarten. Dies kann insbesondere in Ballungszentren zu einer Verknappung an Wohnraum führen. Der Trend beim Wohnen geht zurück in die Städte. Das höhere Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Bildung und Kultur ist ebenso Magnet wie eine flächendeckende medizinische Grundversorgung — sowohl für junge als auch für ältere Menschen.

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

Die Gesellschaft investiert im Sinne des § 261 KAGB mittelbar über 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 der Beteiligungsgesellschaft in neue Immobilienentwicklungen durch die Beteiligung an Objektgesellschaften reinvestiert, um die Wertschöpfung des Investitionskapitals zu steigern sowie die Streuung des Investitionskapitals zu erhöhen. Nach Ende der Laufzeit der Fondsgesellschaft wird im Rahmen der Liquidation das gesamte verbliebene Investitionskapital an die Anleger ausgezahlt.

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

Die Gesellschaft verfolgt bei den Investitionen im Wesentlichen folgende Anlageziele:

•Investitionen in mindestens zehn verschiedene Immobilienentwicklungen

•Investitionen in mindestens drei verschiedene Metropolregionen (Regionen mit einer Kernstadt als deren Mittelpunkt mit mehr als 200.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich von insgesamt mehr als 500.000 Einwohnern)

•Keine Aufnahme von Fremdkapital

•Die Investitionen erfolgen mittelbar überwiegend in bebaute und unbebaute Grundstücke

b) Risikomanagement

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

Die Umsetzung und Einhaltung eines angemessenen Risikomanagementsystems hat aufgrund der zentralen Bedeutung des Risikomanagements sehr hohe Priorität. Das Risikomanagement ist Bestandteil der betrieblichen Steuerungs- und Überwachungsprozesse, dessen oberstes Ziel neben der Erfüllung gesetzlicher Anforderungen die Optimierung des Chancen-/Risiko-Profils ist. Dieses Ziel trägt maßgeblich zur Sicherung der Existenz der Gesellschaft und zur Erhöhung des Unternehmenswerts bei. Ziel des Risikomanagements ist ausdrücklich nicht die Vermeidung aller potenziellen Risiken, sondern ein bewusster und kontrollierter Umgang mit Risiken auf Basis einer möglichst umfassenden Kenntnis der Risikozusammenhänge.

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

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

Die wesentlichen Risiken aus der Anlagestrategie sind:

Assetrisiko

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

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

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

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

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

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

Marktrisiko

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

Im Rahmen der Investitionsphase bestehen Marktrisiken im Zusammenhang mit den einzugehenden Investitionen auf dem Immobilienmarkt (Investitionsrisiko). Das bedeutet, dass aufgrund eines marktbedingten rückläufigen Immobilienentwicklungspotentials keine ausreichende Anzahl an Projekten zur Verfügung steht und somit das eingeworbene Kapital nicht oder nicht rechtzeitig investiert werden kann. Eine niedrige Investitionsquote kann zu einer geringeren Rendite führen. Durch die enge Zusammenarbeit mit der PROJECT Immobilien Gruppe und deren Marktkompetenz, wird die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt laufend beobachtet. Dabei werden auch potentielle Märkte mitberücksichtigt.

Liquiditätsrisiko

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

Das Liquiditätsmanagementsystem umfasst die Überwachung der Liquidität mit dem Ziel., dass die Begleichung der bestehenden und zukünftigen Zahlungsverpflichtungen jederzeit gewährleistet ist. Dabei ist neben sicheren auch für unsichere Zahlungsströme, z. B. aus Risiken (Risikokapitalbedarf), Liquidität vorzuhalten. Durch einen regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Liquiditätsmanagement und Risikomanagement, wird die Überwachung des Liquiditätsbestandes sichergestellt. Das Limitsystem spielt hierbei eine zentrale Rolle, da es rechtzeitig Überschreitungen der definierten Liquiditätsober- bzw. -untergrenzen, signalisiert und damit ein frühzeitiges Einleiten von Steuerungsmaßnahmen ermöglicht. Ergänzt wird diese Maßnahme durch regelmäßige Stresstests. Dabei werden die Auswirkungen von außergewöhnlichen Risikoszenarien auf die Liquiditätssituation untersucht.

Operationelles Risiko

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

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

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

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

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

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

Maßnahmen zur Bewertung der Sensitivität des AIF-Portfolios

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

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

- außerordentlicher Anstieg der Auszahlungen für Investitionen (Kostenanstieg) um 5 Prozent (Baukosten, Bauzeit- und Genehmigungsrisiko sowie operationelles Risiko der Objektgesellschaft)
- außerordentlicher Rückgang der Einzahlungen aus Rückflüssen (Kostenanstieg und sinkende Immobilienverkaufspreise) um 5 Prozent (Baukosten, Bauzeit- und Genehmigungsrisiko sowie operationelles Risiko der Objektgesellschaft und Verkaufs-/Vermarktungs-risiko)
- außerordentlich negative Entwicklung des Zeichnungsvolumens (in der Platzierungsphase) um 10 Prozent (Platzierungsrisiko)

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 0,58 Prozent lag. Die Methodik des Backtestings wurde weiter professionalisiert: Zur Überprüfung der Stressparameter wurde das 95. Perzentil der Gesamtkostenänderungen herangezogen (3 Prozent p. a.): Damit konnte gezeigt werden, dass die in Verwendung befindlichen Stressparameter (5 Prozent pro Monat) ausreichend für die Simulation außergewöhnlicher, aber plausibler Ereignisse sind. Ein Stresstest auf Einzelrisikoebene anhand komplexer und damit aufwendiger Simulationsrechnungen (Monte-Carlo-Simulation) ist vorgesehen und befindet sich unter Anwendung der weltweit führenden Risikosoftware im Aufbau.

Die Liquidität der Gesellschaft erreicht gemäß der Liquiditätsplanung erst gegen Ende des Jahres die geforderte Mindesthöhe, was in der Platzierungsphase nicht außergewöhnlich ist. Das Ergebnis des Stresstests zeigt, dass auch bei außergewöhnlichen, aber plausibel möglichen Ereignissen die für solche Zwecke eingerichtete Liquiditätsreserve ausreicht und die Zahlungsfähigkeit in den zwölf Folgemonaten gegeben wäre.

Das Risikoprofil der Gesellschaft und die zu dessen Steuerung eingerichteten Risikomanagementsysteme beruhen auf der im Prospekt beschriebenen Anlagestrategie und stellen dar, wie sich das Gesamtrisiko in den jeweiligen Phasen der Fonds-Laufzeit zusammensetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Übergangszeiten eine klare Abgrenzung der Phasen kaum möglich ist.

Platzierungsphase

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

Investitionsphase

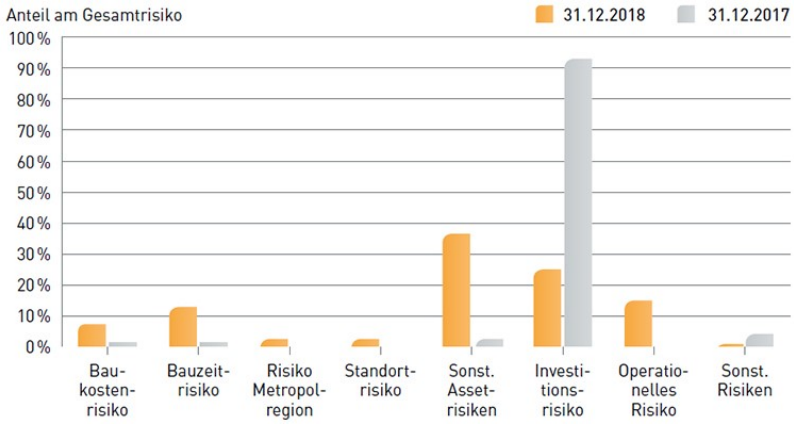
In der Investitionsphase investiert die Gesellschaft über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu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

Liquidierungsphase

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

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

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

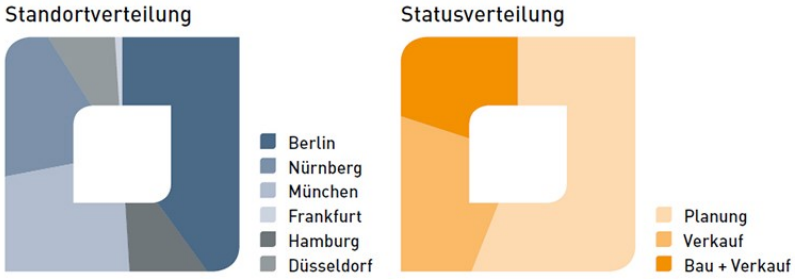


Das Risikoprofil entspricht dem für die Phase typischen Bild, d.h. in dieser Phase wird im Regelfall deutlich schneller Kapital eingeworben, als investiert werden kann. Dadurch ist der AIF einem sehr hohen Investitionsrisiko ausgesetzt. Gleichwohl verschiebt sich der Schwerpunkt des Risikoprofils in dieser Phase durch die bereits vorhandenen Investitionen vom Investitionsrisiko hin zu den Assetrisiken.

c) Struktur des Portfolios

Zum 31.12.2018 war der in Platzierung befindliche AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften PROJECT M 17 Beteiligungs GmbH & Co. KG und PROJECT M 17 Europa GmbH, an denen er zu 100 Prozent beteiligt ist, an insgesamt 24 Immobilienentwicklungen in den sechs deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg, Rheinland, Rhein-Main, Nürnberg und München beteiligt.

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



Im Geschäftsjahr 2018 wurde das Investitionsportfolio in der Emissionsphase um zehn Immobilienentwicklungen erweitert und damit risikobewusst ausgebaut. Bei den neuen Immobilienvorhaben, welche mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften und die jeweilige Objektgesellschaft angekauft wurden, handelt es sich um sieben Objekte in der Metropolregion Berlin, ein Objekt in der Metropolregion Rheinland und zwei Objekte in der Metropolregion München:

Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin

Mitte Dezember 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 113 GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 1.228 m^2 große Baugrundstück erworben. Die Planung sieht die Errichtung eines Wohngebäudes mit 47 Eigentumswohnungen, verteilt auf insgesamt ca. 1.929 m^2 Wohnfläche sowie 3 Gewerbeeinheiten mit 139 m^2 Nutzfläche vor. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

Babelsberger Straße West, Potsdam

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

Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf

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

Jahnstraße 7, Teltow

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

Landsberger Straße 459, München

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

Levelingstraße 32-34, Ingolstadt

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

Leipziger Straße 9d-10a, 61, Potsdam

Im Dezember 2018 wurden über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 107 GmbH & Co. KG zwei Baugrundstücke mit insgesamt 2.944 m^2 nahe der südlichen Innenstadt in Potsdam erworben. Auf einer Gesamtfläche von 3.625 m^2 sollen 41 Eigentumswohnungen, 4 Gewerbeeinheiten sowie eine Tiefgarage mit 33 Stellplätzen errichtet werden. Die Genehmigungsvorbereitungen für die Objektrealisierung laufen.

Roelckestraße 13, Berlin

Im August 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 112 GmbH & Co. KG die 3.060 m^2 große Liegenschaft im Berliner Bezirk Pankow erworben. Auf dem Grundstück sind insgesamt 25 Reihenhäuser, 6 Eigentumswohnungen und eine Tiefgarage mit 18 Stellplätzen geplant. Die Gesamtwohnfläche beträgt 3.297 m^2. Nach Erhalt der beantragten Baugenehmigung sind in 2019 der Vertriebsstart und der Baubeginn geplant.

Tempelhofer Damm 156, Berlin

Ende August 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PG Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG das 712 m^2 große Baugrundstück im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg erworben. Auf dem Grundstück soll ein Büro- und Geschäftsgebäude mit 5 Geschossen zzgl. Staffelgeschoss auf einer Gesamtfläche von 2.416 m^2 errichtet werden. Zudem werden 12 Tiefgaragenstellplätze realisiert. Die Genehmigungsvorbereitungen für die Objektrealisierung laufen.

Waidmannsluster Damm 161-163, Berlin

Mitte Dezember 2018 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 89 GmbH & Co. KG die 2.334 m^2 große Liegenschaft im Bezirk Reinickendorf in Berlin erworben. Das Konzept sieht zwei Mehrfamilienhäuser mit 20 Eigentumswohnungen und einer Wohnfläche von 1.781 m^2 sowie eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen vor. Die Genehmigungsvorbereitungen für die Objektrealisierung laufen.

Bei den weiteren 14 laufenden Immobilienentwicklungen (Stand: 31. Dezember 2018) wird die Projektrealisierung vorangetrieben.

Beim vollständig verkauften Wohnbauvorhaben in der Berliner Hugo-Cassirer-Straße Laufen bereits die Innenausbauarbeiten. Das sehr gut vermarktete Wohnneubauensemble Fürther Straße in Nürnberg befindet sich im Rohbau. Nach erfolgreichem Abschluss der Planungs- und Genehmigungsphase ist Ende 2018 die Vermarktung für die Berliner Wohnbauvorhaben Potsdamer Chaussee und Rosenthaler Weg in Angriff genommen worden. Parallel zur Vermarktung laufen die Vorbereitungen für die bauliche Realisierung.

Neben den in 2018 neu erworbenen Objekten befinden sich die laufenden Immobilienentwicklungen Eitelstraße in Berlin, Babelsberger Straße in Potsdam, Haydnstraße und Bleichertwiete in Hamburg, Dankwardweg in Wiesbaden, Geschwister-Scholl-Straße und Mainburger Straße in der Metropolregion München sowie die drei Düsseldorfer Bauvorhaben in der Bilker Allee, Jägerstraße und Hansaallee zum Jahresende noch in der Planungs- und Genehmigungsphase.

Der AIF erfüllt damit per 31.12.2018 bereits in der Emissionsphase mit der indirekten Beteiligung an 24 laufenden Immobilienentwicklungen in sechs ausgewählten Metropolregionen wesentliche Anlageziele. Da eine Vielzahl von neuen Immobilienentwicklungen im Geschäftsjahr begonnen wurde, befindet sich die Mehrzahl der Objekte im Planungsstadium und in der Vorbereitung für die Vertriebs- und Baureife.

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

Die Beteiligungen der PROJECT M 17 Beteiligungs GmbH & Co. KG haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2018	Einlagen 2018	Rückführungen 2018	Beteiligung 31.12.2018
PROJECT Wohnbau 113 GmbH & Co. KG (Alfred-Kowalke-Straße 29)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT Gewerbebau 54 GmbH & Co. KG (Babelsberger Straße West)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.000,00	76.000,00	0,00	86.000,00
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT Wohnbau 103 GmbH & Co. KG (Dillenburger Weg 34-40, 50)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2018	Einlagen 2018	Rückführungen 2018	Beteiligung 31.12.2018
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Fürther Str. 188 Nürnberg GmbH Co. KG	10.000,00	265.000,00	0,00	275.000,00
PROJECT PW Geschwister-Scholl-Str. Dachau GmbH & Co. KG	110.000,00	67.000,00	0,00	177.000,00
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	30.000,00	-35.000,00	10.000,00 *
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	10.000,00	112.000,00	0,00	122.000,00
PROJECT Wohnbau 116 GmbH & Co. KG (Jahnstraße 7)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	0,00	85.000,00	0,00	85.000,00
PROJECT Wohnbau 107 GmbH & Co. KG (Leipziger Straße 9 d-10 a, 61)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	10.000,00	50.000,00	0,00	60.000,00
PROJECT PW Potsdamer Chaussee 72-74 Berlin GmbH & Co. KG	30.000,00	214.000,00	0,00	244.000,00
PROJECT Wohnbau 112 GmbH & Co. KG (Roelckestraße 13)	0,00	135.000,00	0,00	135.000,00
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	87.000,00	0,00	97.000,00
PROJECT PG Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT Wohnbau 89 GmbH & Co. KG (Waidmannsluster Damm 161/163)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 83,22 Prozent des frei verfügbaren Investitionskapitals erreichen, was für eine stabile Wertentwicklung des AIF positiv zu werten ist. Der Wert des Investmentvermögens steigt für die Phase, in der sich der AIF befindet, planmäßig an.

Mitarbeiter

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

Kundenzufriedenheit

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

Aus dem Beschwerdemanagement Bericht der Gesellschaft für das Jahr 2018 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,07 Prozent (Vorjahr: 0,00 Prozent) bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,14 Prozent (Vorjahr: 0,00 Prozent) beläuft. Dies bestätigt eine sehr hohe Kundenzufriedenheit. Ein Ausdruck dieser Zufriedenheit ist auch, dass die KVG im Geschäftsjahr 2018 in keinen einzigen gerichtlichen Rechtsstreit verwickelt war.

e) Wertentwicklung der Gesellschaft

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft ist von 129.086,17 EUR um 1.711.209,10 (>100,00 Prozent) EUR auf 1.840.295,27 EUR gestiegen.

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft steigt seit der Auflegung des AIF kontinuierlich an. Dies ist zum einen auf die Einwerbung von neuem Kommanditkapital in der Platzierungsphase zurückzuführen. Zum anderen führt das Konzept der Einlagenerbringung mit Laufenden Teilzahlungen der Anleger zu einem stetigen Anstieg der Investitionen in die Beteiligungsgesellschaft und damit mittelbar in die Projektentwicklungen. Dadurch ist zu erwarten, dass das Investmentvermögen der Gesellschaft in den folgenden Geschäftsjahren weiter ansteigt. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

4. SONSTIGE AUFSICHTSRECHTLICHE ANGABEN

a) Vergütung Mitarbeiter der KVG

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

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

b) Wesentliche Veränderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Nach der Auflegung des AIF, gab es Im Geschäftsjahr 2018 keine Anpassungen.

c) Anzahl der Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 21.349.080,00 EUR mit 692 Zeichnungen sowie der Hafteinlage der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.140,00 EUR. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 60 EUR und müssen ganzzahlig sein. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Bamberg, den 31. März 2019

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

V Erklärung nach §§ 158, 135 KAGB i.V. m. §§ 264 Absatz 2 Satz 3, 289 Absatz 1 Satz 5 HGB für das Geschäftsjahr 2018

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Bamberg, den 31. März 2019

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V. m. § 136 KAGB i.V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unseresonstigen 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 errangen, 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 Grundhaftung.

Darüber hinaus

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31.12.2018 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard an Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) »Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information« (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als

wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

Darüber hinaus

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

Hamburg, 28. Juni 2019

RBD Realtreuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Hamburg

Gez. Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer

Gez. Olaf Oestreich, Wirtschaftsprüfer

PROJECT Investment AG

Werte für Generationen

Kirschäckerstraße 25 • 96052 Bamberg • Tel. 0951.91 790 100 • Fax 0951.91 790 101 • info@project-investment.de

www.project-investment.de