PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Bamberg

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 27.09.2018 bis zum 31.12.2018

Gliederung

I. Jahresbilanz zum 31. Dezember 2018

II. Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2018

III. Anhang zum 31. Dezember 2018

IV. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

V. Bilanzeid

VI. Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

1 Jahresbilanz zum 31. Dezember 2018

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%
1. Forderungen				
a) Andere Forderungen			5.138,00	100,00
			5.138,00	100,00

B. Passiva

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr EUR EUR	Geschäftsjahr EUR EUR	Geschäftsjahr EUR EUR	% %
1. Rückstellungen			5.138,00	100,00
2. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten		1.000,00		19,46
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		-1.000,00		-19,46
eingefordertes Kapital			0,00	0,00
			5.138,00	100,00

II Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2018

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR
1. Erträge	
a) Sonstige betriebliche Erträge	5.846,45
Summe der Erträge	5.846,45
2. Aufwendungen	
a) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	5.038,00
b) Sonstige Aufwendungen	808,45
Summe der Aufwendungen	5.846,45
3. Ordentlicher Nettoertrag	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00

III Anhang zum 31. Dezember 2018

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 12407 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 19 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)
- 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 § 30 II Nr. 3 KARBV bestimmt. Vor Baubeginn ist laut § 30 II Nr. 3 KARBV das Grundstück so zu bewerten, dass ein möglicher Abverkauf am Markt dargestellt wird und es nicht zur Baurealisierung kommt. Deshalb werden z. B. Anschaffungsnebenkosten des Grundstückserwerbes nicht berücksichtigt. Es dürfen jedoch Gebühren, welche als Bezugsgröße das Objektverkaufsvolumen haben, als sonstiger Vermögensgegenstand aktiviert werden, sofern diese im Fall des Verkaufs und Nicht-Realisation des Projektes zurückvergütet werden müssen. Der auf dieser Grundlage angepasste Vermögenswert der Objektgesellschaft wird entsprechend der Beteiligungsquote bei der Beteiligungsgesellschaft berücksichtigt.

Nach Baubeginn leitet sich der Wert der Objektgesellschaft aus der Kosten- und Ertragsprognose für die Immobilienerrichtung bzw. den –verkauf ab und wird durch ein entsprechendes Kapitalisierungsverfahren 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.

Im Geschäftsjahr wurden noch keine Beteiligungen eingegangen, so dass das vorstehende Bewertungsverfahren noch keine Anwendung gefunden hat.

Einzelne Positionen wurden wie folgt bewertet:

1. Forderungen

Die Forderungen wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

2. 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.

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

Die Forderungen betreffen Forderungen in Höhe von 5.138,00 EUR gegenüber der Komplementärin aus einem zugesagten Gründungskostenzuschuss. Die Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Kapitalanteile betreffen im Geschäftsjahr ausschließlich die Kapitalanteile der PROJECT Management GmbH. Die Kommanditeinlage in Höhe von 1.000,00 EUR ist in voller Höhe ausstehend und nicht eingefordert. Die Entwicklung der Kapitalkonten ist der beigefügten Kapitalkontenentwicklung zu entnehmen.

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

Die Aufwendungen betreffen ausschließlich Prüfungs- und Gründungskosten und werden zu 100 Prozent von der Komplementärin übernommen.

Die vergleichende Einjahresübersicht (Gründung in 2018) gemäß § 14 KARBV, 101 I Satz 3 Nr. 6 KAGB stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018
	EUR
Wert des Investmentvermögens	0,00

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

C. VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	0,00 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR
Entwicklungsrechnung	
1. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00 EUR
1. Zwischenentnahmen	0,00 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00 EUR
b) Veränderung eingeforderte Gesellschaftereinlagen	0,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	0,00 EUR

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaft

Die PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienentwicklungen im Inland. Die Beteiligungsgesellschaft:

1. PROJECT M 19 Beteiligungs GmbH & Co. KG, mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96.052 Bamberg
2. Kommanditkapital zum 31. Dezember 2018: Die Gesellschaft hält seit der Gründung (5. November 2018) 100 Prozent der Anteile. Zum Bilanzstichtag sind noch keine Einzahlungen getätigt worden; das gezeichnete Kommanditkapital beträgt 10.000,00 EUR und ist noch nicht eingefordert.
3. Verkehrswert der Beteiligung: 0,00 EUR.

Gesamtkostenquote

Das Investmentvermögen ist im Geschäftsjahr mit Hilfe eines Zuschusses der Komplementärin nicht mit Kosten belastet, so dass sich keine Gesamtkostenquote ergibt.

Pauschalgebühren und Rückvergütungen

Die Gesellschaft hat keine Pauschalgebühren für das abgelaufene Geschäftsjahr vereinbart.

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

Anzahl umlaufender Anteile

Die Gesellschaft befand sich zum 31. Dezember 2018 noch nicht in der Platzierungsphase. Zum Stichtag waren noch keine Anleger beigetreten. Der zukünftige Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.010,00 EUR. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 70 EUR und müssen ganzzahlig sein.

Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft. Der Anteilswert entspricht 0,00 EUR.

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 19 Beteiligungs GmbH & Co. KG war per 31. Dezember 2018 nicht an Immobilienentwicklungen bzw. Immobiliengesellschaften beteiligt.

E. ERGEBNISVERWENDUNG

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

Da das Jahresergebnis 0,00 EUR beträgt, erfolgt keine Belastung der Kapitalkonten.

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

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2018

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2018	Einlagen / Erhöhungen	Entnahmen / Vermind.	Ergebnisanteil GJ 31.12.2018	Eigenkapital 31.12.2018
PROJECT Management GmbH					
Kommanditkapital	0,00	1.000,00			1.000,00
Verlustausgleich (EK)	0,00				0,00
Kapitalkonto III	0,00				0,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00	-1.000,00			-1.000,00
Summe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

1. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF. Die Anlagebedingungen wurden mit Bescheid vom 29. November 2018 nach dem KAGB genehmigt. Damit ist die Gesellschaft gemäß §§1 Absatz 5, 149 KAGB eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und den Regeln des KAGB unterworfen. Die Vertriebsanzeige wurde am 07. Dezember 2018 an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestellt; der entsprechende Genehmigungsbescheid liegt noch nicht vor. 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 23. Oktober 2018 (erster Nachtrag vom 14. Januar 2019) unterzeichnet und endet mit der Vollbeendigung der Gesellschaft. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist von sechs Monaten zulässig.

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

Einmalige Vergütungen erhält die KVG für die Konzeption 0,98 Prozent des gezeichneten Kapitals, für die Entwicklung, Ausarbeitung und Drucklegung der Verkaufsunterlagen 0,88 Prozent des gezeichneten Kapitals und für die Einrichtung des AIF 0,81 Prozent des gezeichneten Kapitals.

Als Laufende Vergütung erhält die KVG für die Fondsverwaltung eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,46 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes inklusive.

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 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.

Im Geschäftsjahr sind keine Verwaltungsgebühren 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 dynamischer wachsen werde. In Verbindung mit der anhaftenden Niedrigzinspolitik, die Wohnimmobilien im historischen Vergleich leistbar halten und den stetig steigenden Beschäftigungszahlen und Löhnen, werden die Preise für Immobilien auch im Geschäftsjahr 2019 weiter steigen. Damit sind gerade im Hinblick auf die Metropolregionen die Voraussetzungen für Wohnungsverkäufe ungebrochen vorteilhaft. Dies ist u.a. belegt durch die Kaufpreissteigerungen des Geschäftsjahres 2018 in den sogenannten A-Städten, wie zum Beispiel in Berlin mit einem Anstieg von 15,2 Prozent, Frankfurt mit 13,2 Prozent, München mit 10,7 Prozent oder Düsseldorf mit 9,6 Prozent.

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

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

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

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

2.2. Geschäftsverlauf

Da die Vertriebsgenehmigung zum 31.12.2018 noch nicht vorlag, hat der AIF noch kein Eigenkapital eingeworben und damit die operative Tätigkeit noch nicht begonnen.

2.3. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Gesellschaft war zum Stichtag nicht operativ tätig. Mit der Platzierungsphase wird erst nach Erhalt der Vertriebszulassung begonnen und damit war bis zum 31. Dezember 2018 war noch kein Anleger als Kommanditist beigetreten. Dementsprechend hat die Gesellschaft noch kein ordentliches Ergebnis erwirtschaftet. Die Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Gründungs- und Abschlusskosten und wurden zu 100 Prozent von der Komplementärin per Zuschuss übernommen. Im Geschäftsjahr 2019 wird die Gesellschaft die operative Tätigkeit aufnehmen. Während der Platzierungsphase wird das Ergebnis durch die ersten Investitionen belastet und voraussichtlich negativ sein.

Die Forderungen betreffen den Gründungskostenzuschuss der Komplementärin.

Liquiditätszu- und -abflüsse waren im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

Die Rückstellungen stehen im Zusammenhang mit den Kosten der Gründung und Prüfung. Diesen Verpflichtungen stehen die Forderungen gegenüber der Komplementärin aus dem Gründungskostenzuschuss gegenüber.

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

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

Operationelles Risiko

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

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

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

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

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

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

Maßnahmen zur Bewertung der Sensitivität des AIF-Portfolios

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

Es ist geplant im Rahmen des Risikomanagements einen Stresstest durchzuführen. Es soll hierbei auf Basis der bestehenden Liquiditätsplanung untersucht werden, welche Auswirkungen ein ungeplanter Anstieg der Investitionsauszahlungen in Höhe von 5 Prozent bei einem gleichzeitigen ungeplanten Rückgang der Rückflüsse aus den Objektgesellschaften in Höhe von 5 Prozent auf die Liquidität der Gesellschaft haben wird. Daneben wird ein Rückgang der geplanten Eigenkapitalzuführungen von 10 Prozent simuliert.

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

Platzierungsphase

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

Investitionsphase

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

Liquidierungsphase

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

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

Die Gesellschaft war bis zum 31. Dezember 2018 nicht operativ tätig.

c) Struktur des Portfolios

Der AIF hat zum 31. Dezember 2018 noch keine Vermögensanlagen in Immobiliensachwerte getätigt.

Die Anlagestrategie des AIF sieht vor, in mindestens zehn verschiedenen Immobilienentwicklungen in den verschiedenen Metropolregionen (derzeit Berlin, Rheinland, Rhein-Main, Nürnberg, München, Hamburg und Wien) zu investieren. Der Fokus liegt auf Immobilienentwicklungen im Bereich Wohnimmobilien.

Für 2019 ist unter Berücksichtigung der laufenden Eigenkapitaleinwerbung des AIF die mittelbare Beteiligung an mehreren Immobilienentwicklungen geplant.

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF ist noch nicht in der Platzierungsphase. Zum 31. Dezember 2018 war noch kein Kommanditkapital eingeworben, so dass noch keine finanzielle Leistungsindikatoren vorhanden sind.

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.

e) Wertentwicklung der Gesellschaft

Der AIF ist noch nicht in der Platzierungsphase. Zum 31. Dezember 2018 war mit Ausnahme der Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin in Höhe von 1.000,00 EUR, die noch nicht eingefordert ist, noch kein Kommanditkapital eingeworben, so dass die Gesellschaft zum Stichtag noch kein relevantes Investmentvermögen vorzuweisen hat.

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft wird im Geschäftsjahr 2019 mit der Einwerbung von neuem Kommanditkapital kontinuierlich ansteigen. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

4. SONSTIGE AUFSICHTSRECHTLICHE ANGABEN

a) Vergütung Mitarbeiter der KVG

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

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

b) Wesentliche Veränderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

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

c) Anzahl der Anteile

Die Gesellschaft hat zum Stichtag mit Ausnahme der Einlage der geschäftsführenden Kommanditistin in Höhe von 1.000,00 EUR noch kein Kommanditkapital eingeworben, so dass keine Anteile im Umlauf waren.

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 31.03.2019

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpf-Geschäftsjahr vom 27.09.2018 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 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, für das Rumpf-Geschäftsjahr vom 27.09.2018 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 Rumpf-Geschäftsjahr vom 27.09.2018 bis zum 31.12.2018 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu errangen, ob derJahresabschluss 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 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31.12.2018 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

Hamburg, 28. Juni 2019

RBD Realtreuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Curslacker Neuer Deich 66
21029 Hamburg

Gez. Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer

Gez. Olaf Oestreich, Wirtschaftsprüfer

PROJECT Investment

Werte für Generationen

PROJECT Investment AG
Kirschäckerstraße 25
96052 Bamberg
Tel. 0951.91 790 100
Fax 0951.91 790 101
info@project-investment.de
www.project-investment.de