PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Bamberg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Gliederung

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2019

II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

III Anhang zum 31. Dezember 2019

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

V Bilanzeid

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Investmentanlagevermögen	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**
A. Aktiva						
1. Beteiligungen			122.142.793,92	99,89	123.881.409,66	99,89
2. Barmittel und Barmitteläqui-valente						
a)Täglich verfügbare Bankgut-haben			129.976,28	0,11	134.163,71	0,11
			122.272.770,20	100,00	124.015.573,37	100,00

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
B. Passiva						
1. Rückstellungen			70.790,50	0,06	56.940,50	0,05
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen			567.876,63	0,46	526.695,54	0,42
3. Sonstige Verbindlichkeiten						
a) gegenüber Gesellschaftern			97.412,48	0,08	64.357,60	0,05
4. Eigenkapital						
a) Kapitalanteile Kommanditisten		126.393.896,67		103,37	131.886.170,07	106,35
b) Nicht realisierte Verluste aus Neubewertung		-4.857.206,08		-3,97	-8.518.590,34	-6,87
			121.536.690,59	99,40	123.367.579,73	99,48
			122.272.770,20	100,00	124.015.573,37	100,00

II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Gesamt

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	805,67
Summe der Erträge	0,00	805,67
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	997.790,46	1.175.955,60
b)Verwahrstellenvergütung	46.410,00	46.410,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	22.635,19	21.944,17
d)Sonstige Aufwendungen	213.606,07	9.177.770,55
Summe der Aufwendungen	1.280.441,72	10.422.080,32
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 1.280.441,72	-10.421.274,65

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.280.441,72	-10.421.274,65
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	3.661.384,26	0,00
b)Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	4.986.099,17
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	3.661.384,26	-4.986.099,17
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	2.380.942,54	-15.407.373,82

Anteilklasse A

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	378,83
Summe der Erträge	0,00	378,83
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	485.726,47	581.981,11
b)Verwahrstellenvergütung	22.592,48	21.821,81
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	11.018,86	10.318,07
d)Sonstige Aufwendungen	103.983,88	5.062.587,22
Summe der Aufwendungen	623.321,69	5.676.708,21
3. Ordentlicher Nettoertrag	-623.321,69	-5.676.329,38
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-623.321,69	-5.676.329,38
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.640.911,61	0,00
b)Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	- 2.429.431,11
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.640.911,61	-2.429.431,11
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.017.589,92	-8.105.760,49

Anteilklasse B

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a)Sonstige betriebliche Erträge	0,00	38,13

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Summe der Erträge	0,00	38,13
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	47.913,28	60.964,27
b)Verwahrstellenvergütung	2.228,58	2.196,71
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.086,93	1.038,67
d)Sonstige Aufwendungen	10.257,23	553.122,69
Summe der Aufwendungen	61.486,02	617.322,34
3. Ordentlicher Nettoertrag	-61.486,02	-617.284,21
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-61.486,02	-617.284,21
5. Zeitwertänderung		
a)Aufwendungen aus der Neubewertung	169.966,91	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-242.702,35
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	169.966,91	-242.702,35
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	108.480,89	-859.986,56

Anteilklasse C

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	388,71
Summe der Erträge	0,00	388,71
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	464.150,71	533.010,22
b)Verwahrstellenvergütung	21.588,94	22.391,48
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	10.529,40	10.587,43
d)Sonstige Aufwendungen	99.364,96	3.562.060,64
Summe der Aufwendungen	595.634,01	4.128.049,77
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 595.634,01	-4.127.661,06
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-595.634,01	-4.127.661,06
5. Zeitwertänderung		
a)Aufwendungen aus der Neubewertung	1.850.505,74	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	-2.313.965,71

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.850.505,74	-2.313.965,71
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.254.871,73	-6.441.626,77

III Anhang zum 31. Dezember 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 12030 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 16 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 §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 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 des betreffenden Cash-Flows auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft ermittelt (i.S. d. §32 KARBV). Als Basiszinssatz wird die Rendite von Bundeswertpapieren mit 2-jähriger Restlaufzeit angesetzt. Als Marktrisikoprämie wird 7,0 Prozent zugeschlagen. Der Basismindestzinssatz beträgt 0 Prozent. Der Betafaktor als Maß für das unternehmerische Risiko kommt mit 1,0 zur Anwendung. Je nach Bauten- und Vertriebsstand der Projekte kommt es zu weiteren Zu- bzw. Abschlägen.

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

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Die Auswirkungen der erst nach dem Bilanzstichtag eingetretenen Coronavirus-Pandemie haben sich in den Wertansätzen der Vermögensgegenstände zum 31.12.2019 noch nicht niedergeschlagen.

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 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr und betreffen mit 567.876,63 EUR verbundene Unternehmen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr und betreffen:

Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung:	24.490,43 EUR
Treuhandvergütung	72.922,05 EUR
Summe	97.412,48 EUR

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 152.774.839,03 EUR ist voll eingezahlt; dem stehen kumulierte Entnahmen in Höhe von 8.171.340,84 gegenüber.

Das Kommanditkapital beinhaltet neben den Hafteinlagen der Kommanditisten die Einlagen der als Treugeber beteiligten Anleger, denen der Gesellschaftsvertrag im Innenverhältnis eine den Kommanditisten vergleichbare Rechtsstellung einräumt.

Die Entwicklung der Kapitalkonten ist der beigefügten Kapitalkontenentwicklung zu entnehmen.

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

Die Verwaltungsvergütungen betreffen mit 997.790,46 EUR laufende Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Treuhandschaft	146.942,56 EUR
Rechts- und Beratungskosten	4.499,99 EUR
Geschäftsführung/Haftungsvergütung	24.490,43 EUR
Sonstige Aufwendungen	37.673,09 EUR
Summe	213.606,07 EUR

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

	31.12.2019	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Wert des Investmentvermögens	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**
Gesamt	121.536.690,59	123.367.579,73	76.283.754,96	15.266.817,10
Anteilsklasse A	63.218.026,09	62.200.436,17	34.017.387,16	6.108.406,74
Anteilsklasse B	5.922.837,30	6.063.356,13	3.112.844,49	932.318,87
Anteilsklasse C	52.395.827,20	55.103.787,43	39.153.523,31	8.226.091,49

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

C. VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

Die Verwendungs- und Entwicklungsrechnung für die Summe aller Anteilsklassen stellt sich wie folgt dar:

Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.280.441,72 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	1.280.441,72 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR

Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	123.367.579,73 EUR
1. Zwischenentnahmen	-4.211.831,68 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.280.441,72 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.661.384,26 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	121.536.690,59 EUR

Die Verwendungs- und Entwicklungsrechnung nach Anteilsklassen stellt sich wie folgt dar:

Anteilklasse A

Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-623.321,69 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	623.321,69 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR

Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	62.200.436,17 EUR
1. Zwischenentnahmen	0,00 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-623.321,69 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.640.911,61 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	63.218.026,09 EUR

Anteilklasse B

Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 61.486,02 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	61.486,02 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR

Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	6.063.356,13 EUR
1. Zwischenentnahmen	-248.999,72 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00 EUR
b)Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-61.486,02 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	169.966,91 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	5.922.837,30 EUR

Anteilklasse C

Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-595.634,01 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	595.634,01 EUR

3. Bilanzgewinn	0,00 EUR

Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	55.103.787,43 EUR
1. Zwischenentnahmen	-3.962.831,96 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-595.634,01 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.850.505,74 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	52.395.827,20 EUR

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaft

Die PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über zwei Beteiligungsgesellschaften in Immobilienentwicklungen im In- und Ausland. Die Beteiligungsgesellschaften sind:

1. PROJECT M 16 Beteiligungs GmbH & Co. KG mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 02. Januar 2016 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 127.000.000,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 122.142.793,92 EUR.

2. PROJECT M 16 Europa GmbH

mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält mittelbar seit der Gründung am 18. August 2016 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 14.212.500,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligung beträgt 13.454.188,26 EUR.

Gesamtkostenquote

Für das Geschäftsjahr 2019 beträgt die Gesamtkostenquote 1,05 Prozent (Vorjahr: 1,06 Prozent).

Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den laufenden Kosten 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 Fondsvermögen des laufenden Geschäftsjahres und des Vorjahres.

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.

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

Anzahl umlaufender Anteile

Der AIF hat drei Anteilklassen. Diese entstehen durch die verschieden Entnahmevarianten. Anleger können bei Beitritt zwischen folgenden Entnahmevarianten wählen, die verschiedenen Anteilklassen darstellen:

0 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (A)

• 4 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (B)

• 6 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (C)

Die Gesellschaft hat zum Stichtag in den Anteilklassen das folgende Zeichnungsvolumen:

•A: 74.395.060,57 EUR mit 2.721 Zeichnungen

•B: 7.479.142,00 EUR mit 233 Zeichnungen

•C: 70.900.636,46 EUR mit 1.668 Zeichnungen

Insgesamt ist dies ein Zeichnungsvolumen von 152.773.839,03 EUR mit 4.621 Zeichnungen zuzüglich des Kapitalanteils der Treuhandkommanditistin.

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seinem gezeichneten Kommanditkapital zuzüglich des Ausgabeaufschlages. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.000,00 EUR. Höhere Beteiligungen sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mit einer anfänglichen Einmalzahlung. 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 erstmalig zur vereinfachten Darstellung der Wert des Investmentvermögens ins Verhältnis zum eingezahlten Kommanditkapital (abzüglich der konzeptionsbedingten Entnahmen) gesetzt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Bei Ansatz dieser Werte ergeben sich für den AIF und einzelnen Anteilklassen folgende Faktoren:

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Gesamt	0,84	0,83	0,86	0,89
Anteilsklasse A	0,85	0,84	0,86	0,90
Anteilsklasse B	0,84	0,83	0,86	0,90
Anteilsklasse C	0,83	0,82	0,86	0,88

Sonstige Informationspflichten

Die Gesellschaft besitzt keine Vermögensgegenstände, die schwerliquidierbar 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 16 Beteiligungs GmbH & Co. KG ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesell-schaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungs-quote	Zeitpunkt des Erwerbs 1
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Borsigturm 74	Berlin	10.690	3,93%	2019
PROJECT PW An der Billwie-se 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	Nürnberg	An der Billwiese 22-24	Oberursel	8.889	12,97%	2017
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ahornallee 21	Berlin	5.051	22,37%	2017
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Angerstraße	Freising	12.631	22,65%	2019

Name der Immobiliengesell-schaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungs-quote	Zeitpunkt des Erwerbs 1
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albrechtstraße 87	Berlin	5.594	73,95%	2018
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bayreuther Straße 20	Nürnberg	10.016	21,37%	2016
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße	Potsdam	7.597	48,27%	2017
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße West	Potsdam	7.872	61,10%	2018
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463-469 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bramfelder Chaussee 463-469	Hamburg	5.161	22,42%	2017
PROJECT PW Bielefelder Str. Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bielefelder Straße	Nürnberg	1.027	82,77%	2018
PROJECT PG Berliner Straße 70A Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Berliner Straße 70 a	Berlin	1.400	11,14%	2019
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bilker Allee 233	Düsseldorf	3.508	41,59 %	2017
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Baseler Straße 125, 127	Berlin	4.338	29,41 %	2018
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bleichertwiete 10-16	Hamburg	4.588	35,09 %	2017
PROJECT PW Dillenburger Weg 50 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dillenburger Weg 34-40, 50	Düsseldorf	2.941	83,03 %	2018
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dankwardweg	Wiesbaden	1.179	54,71 %	2017
PROJECT PW Düsseldorfer Str. BF10 Neuss GmbH & Co. KG	Nürnberg	Düsseldorfer Straße BF 10	Neuss	1.190	11,51%	2017
PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG	Nürnberg	Düsseldorfer Straße 232	Neuss	4.254	44,45 %	2016
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eschollbrücker Straße 12	Darmstadt	3.062	36,68 %	2016

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs 1
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eitelstraße 9-10	Berlin	4.139	39,19%	2017
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Frankenallee 98-102	Frankfurt am Main	12.961	3,08 %	2019
PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Friedrich-Eckart-Straße 2	München	7.260	50,15%	2018
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Goosacker 1, 3	Hamburg	7.077	19,08%	2016
PROJECT PW Geschwister-Scholl-Str. Dachau GmbH & Co. KG	Nürnberg	Geschwister-Scholl-Straße	Dachau	5.814	26,56 %	2017
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hanauer Landstraße 57	Frankfurt am Main	2.438	19,57%	2016
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hugo-Cassirer Straße	Berlin	2.645	48,51 %	2016
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Heerdter Landstraße 96	Düsseldorf	1.395	79,21 %	2018
PROJECT PG Hohenfelder Allee 17-19 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hohenfelder Allee 17-19	Hamburg	1.330	0,75%	2019
Name der Immobiliengesellschaft	**Sitz der Immobiliengesellschaft**	**Objekt Straße/Hausnummer**	**Objekt Ort**	**Gesellschaftskapital (in TEUR)**	**Beteiligungsquote**	**Zeitpunkt des Erwerbs1**
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hochschulring 25	Wildau	4.209	5,01%	2019
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hauptstraße 80-81	Berlin	2.566	68,98 %	2018
PROJECT PW Hönower Straße 4-7 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hönower Straße 5-7	Berlin	4.555	32,27%	2017
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Haydnstraße 11	Hamburg	5.910	26,26%	2017
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jahnstraße 7	Teltow	7.331	26,54%	2018

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungs-quote	Zeitpunkt des Erwerbs1
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jägerstraße 46	Düsseldorf	3.598	36,33 %	2017
PROJECT PW Kreuzstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Kreuzstraße 11	Berlin	5.680	23,64%	2017
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Landsberger Straße 459	München	7.162	82,34%	2018
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Levelingstraße 32-34	Ingolstadt	14.444	43,93 %	2018
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Mühlenberg	Potsdam	6.994	25,48 %	2016
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mainburger Straße	Freising	15.728	18,80%	2017
PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mahlsdorfer Straße 7-8	Berlin	7.270	26,82 %	2017
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	Nürnberg	Münchner Straße 227	Karlsfeld	6.219	30,44%	2017
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Niederräder Landstraße 78	Frankfurt am Main	7.529	20,45%	2017
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oderstraße	Teltow	4.614	22,28%	2017
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ostendstraße 161-163	Nürnberg	5.439	41,92 %	2018
PROJECT PW Oraniendamm 1 - 3 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oraniendamm 1 -3	Berlin	3.655	36,06 %	2018
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oststraße 118	Düsseldorf	4.062	94,76%	2018
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Pappelallee 14-17	Potsdam	11.779	17,83%	2017
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rudower Chaussee 34	Berlin	4.078	29,84%	2017
PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rahlstedter Straße 169	Hamburg	3.604	46,89 %	2018
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Roelckestraße 13	Berlin	7.358	47,84%	2018

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs1
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rosenthaler Weg 50	Berlin	7.622	17,38%	2017
PROJECT PW Segeberger Chaussee 124, 126 Norderstedt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Segeberger Chaussee 126	Norderstedt	4.242	49,98%	2018
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schleißheimer Straße 321	München	8.256	24,78%	2018
PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG (Silbersteinstraße 16)	Nürnberg	Silbersteinstraße 16	Berlin	869	1,15%	2019
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße, PUB)	Nürnberg	Sigwolfstraße, PUB	Erding	14.268	20,54%	2016
PROJECT PW Schmalenbecker Str. 2-8 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schmalenbecker Straße 2-8	Hamburg	2.366	78,06 %	2018

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs 1
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schillerpromenade 2	Hohen Neuendorf	2.847	0,35%	2019
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Tempelhofer Damm 156	Berlin	6.258	12,70%	2018
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Thomas-Mann-Straße 33	Hamburg	516	25,58%	2016
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Trettachzeile 15	Berlin	5.012	23,68%	2016
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wolfgang-Zimmerer-Straße 1	Neufahrn	3.771	33,36%	2017

[1] rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m2)	Art	Erwerbs-jahr	Kaufpreis (in TEUR)
Am Borsigturm 74, Berlin	3.604	GI*	2019	8.000
An der Billwiese 22-24, Oberursel	6.458	WI*	2017	6.804
Ahornallee 21, Berlin	1.546	WI*	2017	3.000
Angerstraße, Freising	5.862	WI*	2019	21.563
Albrechtstraße 87, Berlin	872	WI*/GI*	2018	3.700
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	4.414	WI*/GI*	2016	7.700
Babelsberger Straße, Potsdam	4.754	GI*	2017	3.500
Babelsberger Straße West, Potsdam	3.679	GI*	2018	3.680
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	2.920	WI*	2017	3.562
Bielefelder Straße, Nürnberg	4.139	WI*	2018	2.273
Berliner Straße 70 a, Berlin	3.091	GI*	2019	3.300
Bilker Allee 233, Düsseldorf	534	WI*	2017	2.350
Baseler Straße 125, 127, Berlin	2.000	WI*	2018	2.325
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	1.671	WI*	2017	2.400
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	24.334	WI*	2018	13.332
Dankwardweg, Wiesbaden	6.817	WI*	2017	3.050
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	3.331	WI*	2017	3.072
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	3.244	WI*	2016	3.603
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	3.268	WI*	2016	4.500
Eitelstraße 9-10, Berlin	6.349	WI*	2017	8.750

Lage	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m2)	Verkaufs-beginn
Am Borsigturm 74, Berlin	598	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.991	2021
An der Billwiese 22-24, Oberursel	490	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.062	2020
Ahornallee 21, Berlin	417	Neubau	in Bau und Verkauf	1.107	05/2019
Angerstraße, Freising	1.270	Neubau	Eingekauft und in Planung	8.051	2020
Albrechtstraße 87, Berlin	487	Neubau	im Verkauf	2.294	05/2019
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	719	Neubau	Eingekauft und in Planung	8.675	2020
Babelsberger Straße, Potsdam	274	Neubau	Eingekauft und in Planung	12.050	2021
Babelsberger Straße West, Potsdam	287	Neubau	im Verkauf	9.989	12/2019

Lage	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m2)	Verkaufs-beginn
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	452	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.468	2022
Bielefelder Straße, Nürnberg	215	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.067	2021
Berliner Straße 70 a, Berlin	496	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.400	2020
Bilker Allee 233, Düsseldorf	181	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.940	2020
Baseler Straße 125, 127, Berlin	157	Neubau	in Bau und Verkauf	1.352	06/2019
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	242	Neubau	im Verkauf	2.013	02/2019
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	1.027	Neubau	Eingekauft und in Planung	15.404	2022
Dankwardweg, Wiesbaden	220	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.501	2021
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	237	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.804	2022
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	278	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.648	2020
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	592	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.437	2020
Eitelstraße 9-10, Berlin	1.255	Neubau	Eingekauft und in Planung	9.415	2020

Lage	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufs-stand	Bauten-stand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)
Am Borsigturm 74, Berlin	2020	43.319	-	-	8.000
An der Billwiese 22-24, Oberursel	2021	43.774	-	-	9.270
Ahornallee 21, Berlin	11/2019	10.727	92%	2%	n/a da DCF-Bewertung
Angerstraße, Freising	2021	66.179	-	-	21.700
Albrechtstraße 87, Berlin	2020	14.607	7%	-	3.980
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	2020	52.336	-	-	9.310
Babelsberger Straße, Potsdam	2020	59.588	-	-	4.260
Babelsberger Straße West, Potsdam	2020	46.929	-	-	4.110
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	2023	20.325	-	-	3.650
Bielefelder Straße, Nürnberg	2022	12.527	-	-	2.357
Berliner Straße 70 a, Berlin	2020	18.502	-	-	3.400
Bilker Allee 233, Düsseldorf	2020	11.987	-	-	2.280
Baseler Straße 125, 127, Berlin	09/2019	9.483	64%	9%	n/a da DCF-Bewertung
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	2020	10.847	74%	-	2.570

Lage	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufs-stand	Bauten-stand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düssel-dorf	2022	95.246	-	-	14.140
Dankwardweg, Wiesbaden	2021	26.256	-	-	3.560
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	2023	22.303	-	-	2.790
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	2021	26.025	-	-	3.250
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	2021	29.540	-	-	6.190
Eitelstraße 9-10, Berlin	2020	49.118	-	-	9.760

Lage	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstel-lung
Am Borsigturm 74, Berlin	377	-	2022
An der Billwiese 22-24, Oberursel	1.381	-	2023
Ahornallee 21, Berlin	-	1.355	2021
Angerstraße, Freising	2.673	-	2023
Albrechtstraße 87, Berlin	3.657	-	2022
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	2.219	-	2023
Babelsberger Straße, Potsdam	3.519	-	2022
Babelsberger Straße West, Potsdam	4.552	-	2022
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	1.021	-	2025
Bielefelder Straße, Nürnberg	701	-	2024
Berliner Straße 70 a, Berlin	74	-	2022
Bilker Allee 233, Düsseldorf	1.274	-	2022
Baseler Straße 125, 127, Berlin	-	1.472	2021
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	1.194	-	2022
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	2.196	-	2026
Dankwardweg, Wiesbaden	761	-	2023
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	73	-	2025
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	1.568	-	2023
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	1.295	-	2023
Eitelstraße 9-10, Berlin	1.490	-	2022

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	3.389	WI*	2019	13.000
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	1.383	WI*	2018	5.850
Goosacker 1, 3, Hamburg	2.165	WI*	2016	3.700
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	2.220	WI*	2017	4.800
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	817	WI*/GI*	2016	2.620
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	2.635	WI*	2014	2.100
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	7.063	WI*	2018	7.550
Hohenfelder Allee 17-19, Hamburg	1.993	GI*	2019	4.000
Hochschulring 25, Wildau	4.600	GI*	2019	2.700
Hauptstraße 80-81, Berlin	1.882	WI*	2018	1.250
Hönower Straße 5-7, Berlin	2.056	WI*	2017	2.000
Haydnstraße 11, Hamburg	1.028	WI*	2017	3.967
Jahnstraße 7, Teltow	7.358	WI*	2018	4.749
Jägerstraße 46, Düsseldorf	4.681	GI*	2017	2.020
Kreuzstraße 11, Berlin	1.181	WI*	2017	1.900
Landsberger Straße 459, München	772	WI*	2018	5.650
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	4.796	WI*	2018	11.000
Am Mühlenberg, Potsdam	5.700	GI*	2016	570
Mainburger Straße, Freising	3.873	WI*	2017	13.109
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	2.753	WI*/GI*	2017	4.200
Münchner Straße 227, Karlsfeld	1.261	GI*	2017	4.600
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	2.035	WI*	2017	5.000
Oderstraße, Teltow	12.315	GI*	2017	1.970
Ostendstraße 161 -163, Nürnberg	1.761	WI*/GI*	2018	4.150
Oraniendamm 1-3, Berlin	2.845	WI*	2018	1.600
Oststraße 118, Düsseldorf	1.443	WI*	2018	3.150
Pappelallee 14-17, Potsdam	4.500	WI*	2017	6.000
Rudower Chaussee 34, Berlin	2.299	WI*/GI*	2017	1.401
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	820	WI*	2018	2.100
Roelckestraße 13, Berlin	3.060	WI*	2018	5.000

Lage	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	936	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.076	2020
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	553	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.450	2020
Goosacker 1, 3, Hamburg	486	Neubau	im Verkauf	4.227	06/2019
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	397	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.197	2021
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	236	Neubau	in Bau und Verkauf	1.488	12/2017
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	218	Neubau	in Bau und Verkauf	5.844	03/2016
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	578	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.529	2021
Hohenfelder Allee 17-19, Hamburg	442	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.314	2020
Hochschulring 25, Wildau	359	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.620	2020
Hauptstraße 80-81, Berlin	90	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.370	2020
Hönower Straße 5-7, Berlin	151	Neubau	in Bau und Verkauf	3.434	06/2018
Haydnstraße 11, Hamburg	226	Neubau	im Verkauf	2.083	06/2019
Jahnstraße 7, Teltow	705	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.421	2020
Jägerstraße 46, Düsseldorf	228	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.773	2021
Kreuzstraße 11, Berlin	264	Neubau	in Bau und Verkauf	1.673	04/2018
Landsberger Straße 459, München	419	Neubau	im Verkauf	1.697	12/2019
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	1.041	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.157	2020
Am Mühlenberg, Potsdam	50	Neubau	in Bau und Verkauf	4.800	11/2019
Mainburger Straße, Freising	616	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.892	2020
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	509	Neubau	im Verkauf	5.275	10/2019
Münchner Straße 227, Karlsfeld	216	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.021	2020
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	350	Neubau	in Bau und Verkauf	2.391	07/2018
Oderstraße, Teltow	153	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.001	2020
Ostendstraße 161 -163, Nürnberg	245	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.820	2020
Oraniendamm 1-3, Berlin	200	Neubau	in Bau und Verkauf	1.843	03/2019
Oststraße 118, Düsseldorf	243	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.809	2020
Pappelallee 14-17, Potsdam	738	Neubau	in Bau und Verkauf	5.039	08/2018
Rudower Chaussee 34, Berlin	103	Neubau	im Verkauf	5.026	07/2019
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	230	Neubau	im Verkauf	1.620	06/2019

Lage	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn
Roelckestraße 13, Berlin	600	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.297	2020

Lage	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	2021	49.437	-	-	13.960
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	2020	15.336	-	-	5.700
Goosacker 1, 3, Hamburg	2020	24.772	9%	-	6.340
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	2021	18.050	-	-	5.160
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	06/2018	10.726	91%	51%	n/a da DCF-Bewertung
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	11/2016	25.714	100%	99%	n/a da DCF-Bewertung
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	2022	33.424	-	-	7.800
Hohenfelder Allee 17-19, Hamburg	2020	20.570	-	-	4.300
Hochschulring 25, Wildau	2020	28.985	-	-	2.800
Hauptstraße 80-81, Berlin	2021	20.311	-	-	3.140
Hönower Straße 5-7, Berlin	05/2019	17.603	47%	14%	n/a da DCF-Bewertung
Haydnstraße 11, Hamburg	2020	14.387	35%	-	4.060
Jahnstraße 7, Teltow	2020	40.107	-	-	5.360
Jägerstraße 46, Düsseldorf	2020	25.759	-	-	2.180
Kreuzstraße 11, Berlin	11/2018	10.138	88%	22%	n/a da DCF-Bewertung
Landsberger Straße 459, München	2020	17.813	-	-	5.990
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	2020	44.190	-	-	10.400
Am Mühlenberg, Potsdam	11/2018	22.266	-	21%	n/a da DCF-Bewertung
Mainburger Straße, Freising	2020	39.829	-	-	13.870
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	2020	25.661	4%	-	5.080
Münchner Straße 227, Karlsfeld	2020	25.342	-	-	5.170
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	02/2019	17.023	64%	27%	n/a da DCF-Bewertung
Oderstraße, Teltow	2020	23.196	-	-	2.020
Ostendstraße 161 -163, Nürnberg	2020	16.914	-	-	3.930
Oraniendamm 1-3, Berlin	12/2019	9.880	46%	1%	n/a da DCF-Bewertung
Oststraße 118, Düsseldorf	2021	14.962	-	-	3.200

Lage	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)
Pappelallee 14-17, Potsdam	05/2019	32.421	62%	12%	n/a da DCF-Bewertung
Rudower Chaussee 34, Berlin	2020	21.788	16%	-	2.250
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	2020	9.046	30%	-	2.340
Roelckestraße 13, Berlin	2020	22.134	-	-	5.420

Lage	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	366	-	2023
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	3.238	-	2022
Goosacker 1, 3, Hamburg	1.575	-	2022
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	1.517	-	2023
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	-	510	2020
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	-	742	2020
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	801	-	2024
Hohenfelder Allee 17-19, Hamburg	5	-	2022
Hochschulring 25, Wildau	191	-	2022
Hauptstraße 80-81, Berlin	2.780	-	2023
Hönower Straße 5-7, Berlin	-	1.689	2022
Haydnstraße 11, Hamburg	1.323	-	2022
Jahnstraße 7, Teltow	1.840	-	2023
Jägerstraße 46, Düsseldorf	1.213	-	2022
Kreuzstraße 11, Berlin	-	1.573	2021
Landsberger Straße 459, München	5.649	-	2022
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	5.498	-	2023
Am Mühlenberg, Potsdam	-	2.806	2021
Mainburger Straße, Freising	2.942	-	2022
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	1.922	-	2022
Münchner Straße 227, Karlsfeld	1.922	-	2023
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	-	1.484	2021
Oderstraße, Teltow	938	-	2021
Ostendstraße 161 -163, Nürnberg	2.030	-	2022
Oraniendamm 1-3, Berlin	-	1.429	2022

Lage	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Oststraße 118, Düsseldorf	3.608	-	2023
Pappelallee 14-17, Potsdam	-	2.160	2021
Rudower Chaussee 34, Berlin	1.257	-	2022
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	1.448	-	2021
Roelckestraße 13, Berlin	3.222	-	2022

Lage	Größe (m2)	Art	Erwerbs-jahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Rosenthaler Weg 50, Berlin	2.684	WI*/GI*	2017	4.200	602
Segeberger Chaussee 126, Norder-stedt	3.008	WI*	2018	2.238	339
Schleißheimer Straße 321, München	578	WI*	2018	6.100	504
Silbersteinstraße 16, Berlin	1.321	GI*	2019	3.900	559
Sigwolfstraße, PUB, Erding	9.805	WI*	2016	11.230	995
Schmalenbecker Straße 2-8, Ham-burg	941	WI*/GI*	2018	1.630	93
Schillerpromenade 2, Hohen Neuen-dorf	9.189	WI*	2019	1.900	282
Tempelhofer Damm 156, Berlin	712	GI*	2018	5.000	382
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	2.747	WI*	2015	2.000	241
Trettachzeile 15, Berlin	13.619	WI*	2016	2.350	337
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neu-fahrn	2.124	WI*	2017	2.500	251

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m2)
Rosenthaler Weg 50, Berlin	Neubau	im Verkauf	4.166
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	Neubau	im Verkauf	3.815
Schleißheimer Straße 321, München	Neubau	in Bau und Verkauf	1.517
Silbersteinstraße 16, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.426
Sigwolfstraße, PUB, Erding	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.601
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.455
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.294
Tempelhofer Damm 156, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.416

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m2)
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	2.895
Trettachzeile 15, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.061
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.939

Lage	Verkaufs-beginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufs-stand	Bauten-stand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)
Rosenthaler Weg 50, Berlin	06/2018	2020	22.033	9%	-	4.600
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	09/2019	2020	19.549	4%	-	2.472
Schleißheimer Straße 321, München	06/2019	12/2019	16.172	33%	1%	n/a da DCF-Bewertung
Silbersteinstraße 16, Berlin	2020	2020	18.899	-	-	5.320
Sigwolfstraße, PUB, Erding	2020	-	15.132	-	-	12.290
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg	2020	2020	8.577	-	-	1.625
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	2020	2020	15.742	-	-	2.510
Tempelhofer Damm 156, Berlin	2021	2020	16.720	-	-	5.000
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	04/2016	10/2016	14.367	100%	99%	n/a da DCF-Bewertung
Trettachzeile 15, Berlin	2020	2021	34.366	-	-	4.730
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn	2020	2020	12.534	-	-	2.671

Lage	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Rosenthaler Weg 50, Berlin	1.157	-	2022
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	1.774	-	2022
Schleißheimer Straße 321, München	-	2.158	2021
Silbersteinstraße 16, Berlin	4	-	2022
Sigwolfstraße, PUB, Erding	2.884	-	2020
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg	1.688	-	2022
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	9	-	2022
Tempelhofer Damm 156, Berlin	571	-	2022
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	-	153	2020

Lage	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Trettachzeile 15, Berlin	1.540	-	2024
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn	1.204	-	2022

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

Die PROJECT M 16 Europa GmbH ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs [1]
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	Wien	Amalienstraße 54	Wien	9.511	29,55%	2017
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	Wien	Bahnhofstraße 13-15	Wien	5.793	80,44%	2018
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	Wien	Breitenfurter Straße 510	Wien	2.382	34,59 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	Wien	Breitenfurter Straße 547	Wien	2.058	15,06 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	Wien	Freyenthurmgasse 9	Wien	8.986	23,48 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	Wien	Grundsteingasse 4	Wien	3.621	42,70%	2017
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	Wien	Ketzergasse 7-15	Wien	3.631	19,22%	2017
PROJECT PIW Wohnbau neun GmbH & Co. KG (Linzer Straße 361)	Wien	Linzer Straße 361	Wien	370	2,70%	2019

[1] rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m2)	Art	Erwerbs-jahr	Kaufpreis (in TEUR)
Amalienstraße 54, Wien	708	WI *	2017	4.750
Bahnhofstraße 13-15, Wien	1.423	WI *	2018	4.522
Breitenfurter Straße 510, Wien	3.763	WI *	2016	1.250
Breitenfurter Straße 547, Wien	2.890	WI *	2016	1.175
Freyenthurmgasse 9, Wien	3.688	WI *	2016	5.200
Grundsteingasse 4, Wien	1.039	WI *	2017	2.282
Ketzergasse 7-15, Wien	1.984	WI *	2017	2.300
Linzer Straße 361, Wien	2.996	WI *	2019	5.000

Lage	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m2)
Amalienstraße 54, Wien	447	Neubau	in Bau und Verkauf	2.119
Bahnhofstraße 13-15, Wien	262	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.499
Breitenfurter Straße 510, Wien	76	Neubau	im Verkauf	1.737
Breitenfurter Straße 547, Wien	110	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.925
Freyenthurmgasse 9, Wien	302	Neubau	in Bau und Verkauf	2.706
Grundsteingasse 4, Wien	214	Neubau	in Bau und Verkauf	1.747
Ketzergasse 7-15, Wien	133	Neubau	im Verkauf	3.243
Linzer Straße 361, Wien	583	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.000

Lage	Verkaufs-beginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufs-stand	Bauten-stand
Amalienstraße 54, Wien	10/2018	02/2019	15.267	35%	57%
Bahnhofstraße 13-15, Wien	2020	2020	19.291	-	-
Breitenfurter Straße 510, Wien	07/2019	2020	9.595	-	-
Breitenfurter Straße 547, Wien	2020	2020	10.592	-	-
Freyenthurmgasse 9, Wien	01/2018	04/2018	18.230	59%	95%
Grundsteingasse 4, Wien	06/2019	12/2019	11.001	25%	0%
Ketzergasse 7-15, Wien	10/2019	2020	16.153	-	-
Linzer Straße 361, Wien	2021	2022	32.893	-	-

Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Amalienstraße 54, Wien	n/a da DCF-Bewertung	-	2.860	2020
Bahnhofstraße 13-15, Wien	4.630	4.421	-	2022
Breitenfurter Straße 510, Wien	1.540	793	-	2021
Breitenfurter Straße 547, Wien	1.680	328	-	2022
Freyenthurmgasse 9, Wien	n/a da DCF-Bewertung	-	1.967	2020
Grundsteingasse 4, Wien	n/a da DCF-Bewertung	-	1.285	2021
Ketzergasse 7-15, Wien	2.560	679	-	2022
Linzer Straße 361, Wien	5.100	-0,3**	-	2024

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

E. ERGEBNISVERWENDUNG

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

Das Jahresergebnis von - 1.280.441,72 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 2020

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

ANLAGENGITTER VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

alle Werte in EUR

	Entwicklung der Anschaffungskosten				Entwicklung der Abschreibungen			
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	01.01.2019	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2019
I. Beteiligungen								
Beteiligungs KG	132.400.000,00	0,00	5.400.000,00	127.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	132.400.000,00	0,00	5.400.000,00	127.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Entwicklung der Neubewertung					
	01.01.2019	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2019	Restwert Ende GJ	Restwert Ende VJ
I. Beteiligungen						
Beteiligungs KG	-8.518.590,34	0,00	3.661.384,26	-4.857.206,08	122.142.793,92	123.881.409,66
Summe Anlagevermögen	-8.518.590,34	0,00	3.661.384,26	-4.857.206,08	122.142.793,92	123.881.409,66

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2019

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2019	Fremdkap./Ford. 01.01.2019	Einlagen/ Erhöhungen	Entnahmen/ Vermind.	Ergebnisanteil GJ 31.12.2019	Eigenkapital 31.12.2019	Fremdkap./Ford. 31.12.2019
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft							
Kommanditkapital	1.000,00					1.000,00	
Verlustausgleich (EK)	-69,85				-15,35	-85,20	
Kapitalkonto III	0,00					0,00	
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00					0,00	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand							
Kommanditkapital	152.773.839,03					152.773.839,03	
Kapitalkonto II						0,00	
Verlustausgleich (EK)	- 16.929.089,95	0,00			-1.280.426,37	-18.209.516,32	0,00
Kapitalkonto III	-3.959.509,16		-4.211.831,68			-8.171.340,84	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungsverpflichtungen		0,00					0,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00					0,00	
	131.886.170,07	0,00	-4.211.831,68	0,00	-1.280.441,72	126.393.896,67	0,00

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die Anlagebedingungen der PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft« oder »AIF«) wurden mit Bescheid vom 03. Mai 2016 gemäß den Vorschriften des KAGBs genehmigt. Damit ist die Gesellschaft gemäß §§ 1 Absatz 5, 149 KAGB eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und den Regeln des KAGB unterworfen. Die Gesellschaft erhielt die Vertriebszulassung am 09. Juni 2016. Der erste Zeichnungsschein wurde am 24. Juni 2016 angenommen. Mit Ablauf des 30. Juni 2018 wurde der AIF geschlossen, d.h. der Vertrieb beendet.

Anleger konnten bei Beitritt zur Investmentgesellschaft gewinnunabhängige Entnahmen wählen. Dadurch bildet der AIF drei Anteilklassen. Diese betreffen die drei Entnahmevariante mit 0 Prozent, 4 Prozent bzw. 6 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals pro Jahr. Die verfügbare Liquidität sowie die Veräußerungsgewinne werden wieder angelegt, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung der Gesellschaft benötigt werden. Sofern Anleger laufende gewinnunabhängige Entnahmen gewählt haben, wird die auf sie entfallende verfügbare Liquidität der Gesellschaft an die Anleger ausgezahlt, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung der Gesellschaft benötigt wird. 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 12. Januar 2016 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 0,25 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals, für die Entwicklung, Ausarbeitung und Drucklegung der Verkaufsunterlagen 0,21 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals und für die Einrichtung des AIF 0,25 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals.

Als laufende Vergütung erhält die KVG für die Fondsverwaltung eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,97 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts inkl. 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 6 Prozent übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 8 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode.

Im Geschäftsjahr sind einmalige Verwaltungsgebühren in Höhe von 0,00 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 997.790,46 EUR angefallen.

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

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

Der aktuelle Neubau von ca. 300.000 Wohnungen hat auch im Geschäftsjahr 2019 ein erfreuliches Niveau erreicht. Gleichwohl deckt dies den jährlichen Bedarf an neu zu schaffendem Wohnraum nicht ab. Dieser wird von Experten, trotz des seit dem Rekordjahr 2015 stetig abschwächenden Einwohnerwachstums, weiterhin mit einer Zahl zwischen 380.000 und 400.000 Wohnungen pro Jahr beziffert.

Auch der Immobilien-Investmentmarkt konnte laut dem Trendbarometer »Immobilien-Investmentmarkt 2020« von EY Real Estate im Geschäftsjahr 2019 mit einem Wachstum von ca. 14 Prozent ein neues Rekordniveau von 89,5 Milliarden Euro erreichen. Zum einen sind zwar im Geschäftsjahr 2019 einige Herausforderungen für den Markt zu erwarten gewesen, u.a. der Handelskrieg zwischen den USA und China, ein unkontrollierter Brexit sowie die Enteignungsdiskussion in Berlin. Darüber hin-

aus drohte die deutsche Konjunktur nach vielen Jahren des Aufschwungs erstmals wieder in eine Rezession abzugleiten. Aber der deutsche Immobilienmarkt ist aus dieser Gemengelage der skizzierten Probleme unbeschadet herausgekommen. Für das Jahr 2020 ist ein gleichbleibendes oder maximal leicht sinkendes Transaktionsvolumen zu erwarten. Hauptursache für die positiven Aussichten ist und bleibt die Niedrigzinspolitik der Zentralbanken. Derzeit gibt es keinerlei Anzeichen von Seiten der Europäischen Zentralbank den Leitzins anzuheben. Damit verbunden war ein nochmaliges Absinken der Wohnbaukredite. Dies verschafft dem Immobilienmarkt ausreichend Kapital für ein weiter steigendes Transaktionsvolumen. Wohnimmobilien sind im historischen Vergleich weiterhin so leistbar wie selten. Dies führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu weiteren Preisanstiegen für Eigentumswohnungen. In 2019 sind in den deutschen Groß- und A-Städten die Preise stärker gestiegen als vorher angenommen. Aufgrund der Immobilienmarktentwicklung des vergangenen Jahres wurde die Prognose für 2020 angepasst und aktualisiert; die Immobilienpreise steigen demnach ungebremst weiter. In den A-Städten, welche auch die PROJECT Metropolen sind, werden durchschnittlich zweistellige Steigerungsraten erwartet. Hierbei darf allerdings nicht außer Acht gelassen werden, dass der Anstieg unter anderem auch durch stark ansteigende Baukosten entsteht, was den Renditeaussichten der Investoren entgegenwirkt. Hinzu kommt, dass in den Metropolen wie München, Berlin oder Hamburg die Nachfrage durch das Bevölkerungswachstum immer weiter steigt.

Nicht unerwähnt bleiben dürfen jedoch die sich in der Minderheit befindlichen Stimmen, die auch für die A-Städte eine Seitwärtsbewegung sowohl in den Preisen als auch in der Nachfrage prognostizieren. Diese gehen davon aus, dass die politischen Regularien und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Konjunkturabschwächung und weltwirtschaftliche Instabilitäten) auch den Immobilienmarkt erreichen werden. Erste Anzeichen wollen hier in den gebremsten Mietanstiegen erkannt werden. Wenn das Angebot durch die Investitionsneigung der Investoren deutlich erhöht wird, kann zumindest eine leichte Entspannung dieser Märkte ein- treten. Trotzdem 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.

Eine den deutschen Gesamtmarkt betreffende Immobilienblase ist dennoch auch nach diesem Geschäftsjahr 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. Deutsche Immobilien gelten immer noch als sichere Investitionsmöglichkeit.

Die Geldpolitik der extrem niedrigen Zinsen der Notenbanken lässt viel Liquidität in Sachwerte fließen; kommt, dass weiterhin kaum Investitionsalternativen vorhanden

sind. Zusätzlich müssen vermehrt auch die Privatkunden mit Negativzinsen für ihr Sparguthaben rechnen. Der Druck Geld anzulegen und dabei relativ risikoadäquat vorzugehen steigt stetig an. Dies wird die Anlage in Sachwerte weiter vorantreiben.

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

2.2. Geschäftsverlauf

Die Platzierungsphase des AIF ist seit dem 30. Juni 2018 beendet. Die Anleger haben ihre Einzahlungsverpflichtungen erfüllt. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Entnahmen der Anleger in Höhe von 4.211.831,68 EUR bedient. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2019 vom Zeichnungsvolumen der Anleger in Höhe von 152.773.839,03 EUR Entnahmen in Höhe von 8.171.340,84 EUR durch die Anleger vorgenommen worden.

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	0,00	0,00	805,67	-0,01
Summe der Erträge	0,00	0,00	805,67	-0,01
Verwaltungsvergütungen	-997.790,46	77,93	-1.175.955,60	11,28
Verwahrstellenvergütungen	-46.410,00	3,62	-46.410,00	0,45
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-22.635,19	1,77	-21.944,17	0,21
Sonstige Aufwendungen	-213.606,07	16,68	-9.177.770,55	88,07
Summe der Aufwendungen	-1.280.441,72	100,00	-10.422.080,32	100,01
Ordentlicher Nettoertrag	-1.280.441,72	100,00	-10.421.274,65	100,00
Realisiertes Ergebnis	-1.280.441,72	100,00	-10.421.274,65	100,00
Verluste aus Neubewertung	3.661.384,26	-285,95	- 4.986.099,17	47,85
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	3.661.384,26	-285,95	-4.986.099,17	47,85
Ergebnis des Geschäftsjahres	2.380.942,54	-185,95	-15.407.373,82	147,85

Da sich fast alle Projekte, die die Gesellschaft mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft angekauft hat, zum Stichtag noch nicht in der Phase der Übergabe der verkauften Einheiten befanden bzw. noch nicht in ausreichendem Maße, haben zum Stichtag noch keine Gewinnzuweisungen stattgefunden.

Die Verwaltungsvergütungen lassen sich wie folgt aufteilen:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Einmalige Vergütungen		
Fondseinrichtung	0,00	127.552,98
Konzeption	0,00	127.552,98
Prospektierung	0,00	107.144,62
Laufende Vergütung		
Fondsverwaltung	997.790,46	813.705,02
	997.790,46	1.175.955,60

Die einmaligen Verwaltungsvergütungen beziehen sich auf das gezeichnete Kommanditkapital und berechnen sich (ohne Umsatzsteuer) wie folgt (Vergütungssätze gerundet):

Fondseinrichtung	0,21 %
Konzeption	0,21 %
Prospektierung	0,18%

Die laufende Fondsverwaltung ist eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,82 Prozent (gerundet) des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF.

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapitalvermittlung, Platzierungsgarantie	0,00	8.192.280,16
Marketing	0,00	618.047,31
Treuhandschaft	146.942,56	277.455,94
Steuerberatung	0,00	31.533,04
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	24.490,43	19.965,13
Rechts- und Beratungskosten	4.499,99	6.077,73
Sonstige Aufwendungen	37.673,09	32.411,24
	213.606,07	9.177.770,55

Im Vorjahr sind einmalige Vergütungen (mit Ausnahme der Treuhandschaft, die auch laufende Vergütungsteile enthält) enthalten, die sich auf das gezeichnete Kommanditkapital beziehen und wie folgt berechnet (inklusive etwaiger Umsatzsteuer) wurden:

Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	12,84 %
Marketing	0,98%
Treuhandschaft	0,25 %
Platzierungsgarantie	0,15%

Steuerberatung	0,05 %

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 Bewertungsmethodik und ermöglicht die Einbeziehung von zukünftigen Erträgen. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil der sich im Bau befindlichen Objekte gestiegen, so dass die kumulierten Aufwendungen aus der Neubewertung verringert haben. Da sich der überwiegende Teil der Objekte des AIF noch vor Baubeginn befindet, ist die Neubewertung insgesamt zum Stichtag weiterhin negativ.

Nach dem die Platzierungsphase im Geschäftsjahr 2018 beendet wurde, ist das Ergebnis der Gesellschaft zukünftig nicht mehr mit den Initialkosten belastet und gleichzeitig wird sich der Anteil der Objekte, die sich im Bau befinden bzw. fertiggestellt werden erhöhen, so dass perspektivisch in den nächsten Geschäftsjahren mit positiven realisierten Geschäftsergebnissen gerechnet werden kann.

b) Finanzlage und Liquidität

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

	Geschäftsjahr	**Vorjahr**
	EUR	**EUR**
Jahresergebnis	2.380.942,54	-15.407.373,82
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	-3.661.384,26	4.986.099,17
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	0,00	0,00
	-1.280.441,72	-10.421.274,65
Veränderungen der Forderungen	0,00	0,00
Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	88.085,97	-1.454.672,04
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-1.192.355,75	-11.875.946,69
Auszahlungen für Beteiligungen	0,00	-53.050.000,00
Einzahlungen aus Beteiligungen	5.400.000,00	400.000,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.400.000,00	-52.650.000,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	0,00	66.219.354,48
Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger	-4.211.831,68	-3.000.655,89
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.211.831,68	63.218.698,59
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	134.163,71	1.441.411,81
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	- 1.192.355,75	-11.875.946,69
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.400.000,00	-52.650.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.211.831,68	63.218.698,59
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	129.976,28	134.163,71

Basierend auf dem Reinvestitionskonzept finden in den Anfangsjahren des Investmentvermögens im Wesentlichen nur Rückzahlungen aus der Beteiligungsgesellschaft statt, die für die planmäßigen monatlichen Entnahmen der Anleger sowie zur Finanzierung der laufenden Aufwendungen verwendet werden. Da in den Vorjahren die eingezahlten Gelder der Anleger planmäßig investiert wurden, ergibt sich im Geschäftsjahr dadurch ein positiver Cashflow aus der Investitionstätigkeit.

Nach dem die Platzierungsphase bereits abgeschlossen wurde, ist im Geschäftsjahr auch der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit durch die planmäßigen konzeptionellen monatlichen Ausschüttungen an die Anleger negativ.

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

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

c) Vermögenslage

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Aktiva					
Beteiligungen	122.142.793,92	99,89	123.881.409,66	99,89	-1.738.615,74
Barmittel	129.976,28	0,11	134.163,71	0,11	-4.187,43
Bilanzsumme	122.272.770,20	100,00	124.015.573,37	100,00	-1.742.803,17
Passiva					
Rückstellungen	70.790,50	0,06	56.940,50	0,05	13.850,00
Verbindlichkeiten aLuL *	567.876,63	0,46	526.695,54	0,42	41.181,09
Sonstige Verbindlichkeiten	97.412,48	0,08	64.357,60	0,05	33.054,88
Eigenkapital	121.536.690,59	99,40	123.367.579,73	99,48	-1.830.889,14
Bilanzsumme	122.272.770,20	100,00	124.015.573,37	100,00	-1.742.803,17

* aus Lieferungen und Leistungen

Die Vermögenslage ist geprägt von den Entnahmen der Anleger und den damit verbundenen Rückführungen aus der Beteiligungsgesellschaft.

Die Beteiligungen enthalten die Rückführungen im Geschäftsjahr 2019 in die Beteiligungsgesellschaft PROJECT M 16 Beteiligungs GmbH & Co. KG und die Auswirkungen der Neubewertung, die durch die nach dem KAGB erforderliche Bewertung der Beteiligungsgesellschaft erfolgt sind.

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

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlusskosten und Kosten der Gesellschafterversammlung.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beziehen sich im Wesentlichen auf noch nicht abgerechnete Fondsverwaltungsgebühren.

3. TÄTIGKEITSBERICHT

a) Anlageziele und -politik

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

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

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

Die Investitionen erfolgen dadurch, dass sich die Gesellschaft an Beteiligungsgesellschaften beteiligt, die sich ihrerseits an Immobilienentwicklungsgesellschaften beteiligen. 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 der AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft zusammen mit anderen AIF der PROJECT Gruppe in diverse Objektgesellschaften. Nach Rückfluss des investierten Kapitals aus den abgeschlossenen Immobilienentwicklungen wird dieses von den Beteiligungsgesellschaften in neue Immobilienentwicklungen durch die Beteiligung an

Objektgesellschaften reinvestiert, um die Wertschöpfung des Investitionskapitals zu steigern sowie die Streuung des Investitionskapitals zu erhöhen. Nach Ende der Laufzeit des AIF wird im Rahmen der Liquidation das gesamte verbliebene Investitionskapital an die Anleger ausgezahlt. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit der gewinnunabhängigen Ausschüttungen als Auszahlung vor Ende der Laufzeit des AIF.

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

Die Gesellschaft verfolgt bei den Investitionen im Wesentlichen folgende Anlageziele:

• Investitionen in mindestens zehn verschiedene Immobilienentwicklungen

• Investitionen in mindestens drei verschiedene Metropolregionen (Regionen mit mehr als 400.000 Einwohner)

• Keine Aufnahme von Fremdkapital

Die Investitionen erfolgen überwiegend in bebaute und unbebaute Grundstücke

b) Risikomanagement

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

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

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

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

Die wesentlichen Risiken aus der Anlagestrategie sind:

Assetrisiko

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

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

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

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

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

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

Unterstützt wird der Investitionsprozess durch eine laufende Risikoüberwachung des Beteiligungsbestandes. Das Limitsystem spielt hierbei eine zentrale Rolle, da es rechtzeitig Überschreitungen der festgelegten Risikobereitschaft und der definierten Anlagebeschränkungen, wie z. B. max. Investitionsquote je Region, signalisiert und damit ein frühzeitiges Einleiten von Steuerungsmaßnahmen ermöglicht.

Marktrisiko

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

Im Rahmen der Investitionsphase bestehen Marktrisiken im Zusammenhang mit den 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 potenzielle Märkte mitberücksichtigt.

Liquiditätsrisiko

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

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

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

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

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

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

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

Corona Pandemie

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

Maßnahmen zur Bewertung der Sensitivität des AIF-Portfolios

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

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

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

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

Die Überprüfung der Parameter hat ergeben, dass alle wesentlichen Risiken im Rahmen des Stresstests berücksichtigt werden. Im Zuge des jährlichen Backtestings konnte nachgewiesen werden, dass die durchschnittliche jährliche Änderung der Gesamtkosten auf Objektebene bei 0,51 Prozent lag. Zur Überprüfung der Stressparameter wurde das 95. Perzentil der Gesamtkostenänderungen herangezogen (3,66 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.

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 Risiko- managementsysteme beruhen auf der im Prospekt beschriebenen Anlagestrategie und stellen dar, wie sich das Gesamtrisiko in den jeweiligen Phasen der Fondslaufzeit zusammensetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Übergangszeiten eine klare Abgrenzung der Phasen kaum möglich ist.

Platzierungsphase

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

Investitionsphase

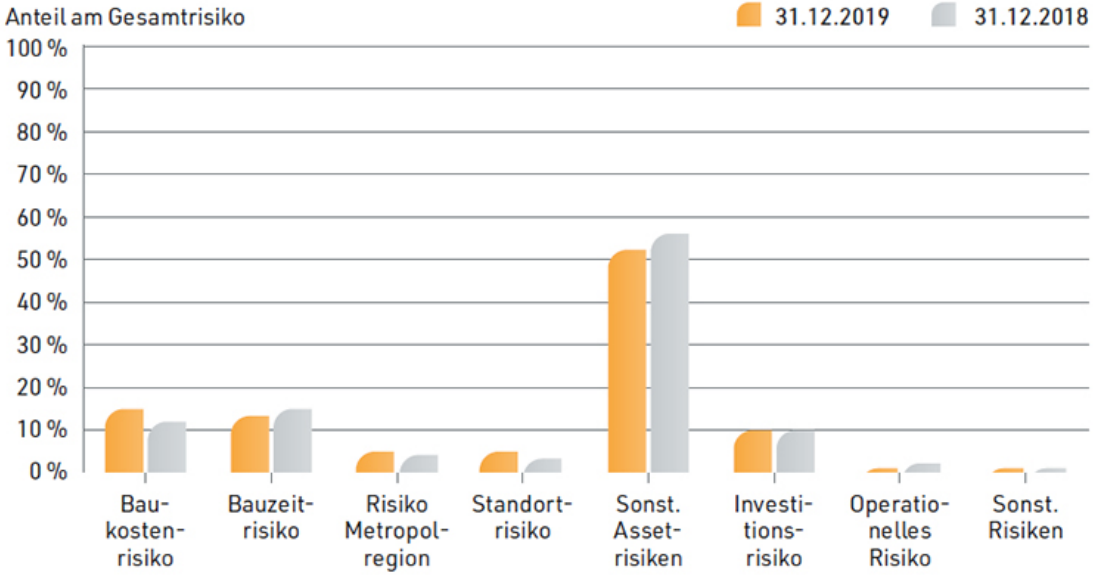
In der Investitionsphase investiert die Gesellschaft über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu 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 steht die Abwicklung des Fonds und damit die Rückzahlung des Kapitals an die Anleger. Der administrative Teil steht damit im Vordergrund des operativen Geschäfts. In dieser Phase haben die operationellen Risiken einen höheren Anteilam Gesamtrisiko.

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

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

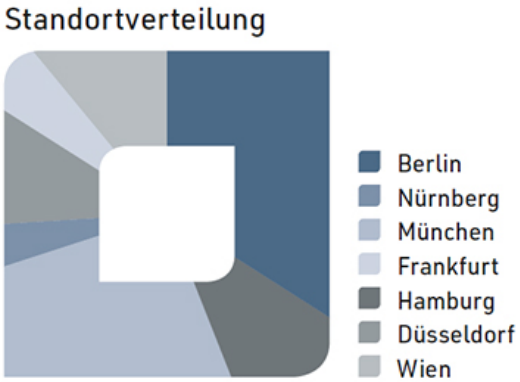


Das Risikoprofil entspricht dem für die Investitionsphase typischen Bild, d. h. die Assetrisiken haben den größten Anteil am Gesamtrisiko.

c) Struktur des Portfolios

Zum 31.12.2019 war der AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften PROJECT M 16 Beteiligungs GmbH & Co. KG und PROJECT M 16 Europa GmbH, an denen er zu 100 Prozent beteiligt ist, an insgesamt 69 Immobilienentwicklungen in den sechs deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg, Rheinland, Rhein-Main, Nürnberg und München sowie in der österreichischen Metropolregion Wien beteiligt.

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



Im Geschäftsjahr 2019 wurde das Investitionsportfolio um insgesamt neun 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 fünf Objekte in der Metropolregion Berlin, ein Objekt in der Metropolregion Hamburg, ein Objekt in der Metropolregion Rhein-Main, ein Objekt in der Metropolregion München und ein Objekt in der Metropolregion Wien:

Am Borsigturm 74, Berlin

Ende Januar 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 3.604 m2 große Baugrundstück Am Borsigturm im Bezirk Reinickendorf erworben. Das Konzept sieht den Neubau eines Bürogebäudes mit einer Gesamtgewerbefläche von ca. 7.991 m2 vor. Zusätzlich ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen vorgesehen. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist erfolgt.

Angerstraße, Freising

Anfang Juli 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG in der Metropolregion München das 5.862 m2 große Grundstück in der Angerstraße in Freising erworben. Geplant wird ein modernes Wohnensemble mit 111 Eigentumswohnungen mit insgesamt ca. 8.051 m2 Wohnfläche sowie 82 Tiefgaragen- und 88 Duplexstellplätzen. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

Berliner Straße 70a, Berlin

Im Mai 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PG Berliner Straße 70A Berlin GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 3.091 m2 große Grundstück an der Berliner Straße in Berlin-Reinickendorf erworben. Auf dem Grundstück soll ein Büroneubau mit insgesamt vier Geschossen und einer Gesamtnutzfläche von

ca. 3.400 m2 errichtet werden. Zudem sollen 25 Außenstellplätze realisiert werden. Die Eingabeplanung für das Bauvorhaben ist für 2020 geplant.

Frankenallee 98-102, Frankfurt

Im Februar 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG in der Metropolregion Rhein-Main die 3.389 m2 große Liegenschaft in der Frankenallee im Frankfurter Stadtteil Gallus erworben. Die Planung sieht die Errichtung einer Mehrfamilienhausanlage mit ca. 104 Eigentumswohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 6.076 m2 vor. Zudem soll eine Tiefgarage mit 63 Stellplätzen realisiert werden. Nach Erhalt der Baugenehmigung ist in 2020 der Vertriebsstart geplant.

Hochschulring 25, Wildau

Ende April 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 4.600 m2 große Baugrundstück am Hochschulring im Wissenschafts- und Technologiepark in Wildau erworben. Das Konzept sieht einen Büroneubau mit einer Gewerbefläche von ca. 6.620 m2 und eine Tiefgarage mit 156 Stellplätzen vor. Für das Bauvorhaben wurde in 2019 die Eingabeplanung für die Baugenehmigung eingereicht.

Hohenfelder Allee 17-19, Hamburg

Anfang September 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PG Hohenfelder Allee 17-19 Hamburg GmbH & Co. KG in der Metropolregion Hamburg die 1.993 m2 große Liegenschaft an der Hohenfelder Allee in Hamburg-Nord erworben. Geplant wird ein modernes Bürogebäude mit insgesamt ca. 3.314 m2 Gewerbefläche, eine Tiefgarage mit 49 Stellplätzen sowie 10 Außenstellplätze. Für das Bauvorhaben wird die Eingabeplanung für die Baugenehmigung in 2020 vorbereitet.

Linzer Straße 361, Wien

Mitte September 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PIW Wohnbau neun GmbH & Co. KG in der Metropolregion Wien das 2.996 m2 große Grundstück an der Linzer Straße in Wien-Penzing erworben. Das Konzept sieht die Errichtung einer Mehrfamilienhausanlage mit 120 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 50 Stellplätzen vor. Die geplante Gesamtwohnfläche soll ca. 5.000 m2 betragen. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf

Anfang September 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 9.189 m2 große Baugrundstück an der Schillerpromenade in Hohen Neuendorf erworben. Die Planung sieht den Neubau von sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Eigentumswohnungen und 45 Außenstellplätzen vor. Es soll damit eine Gesamtwohnfläche von ca. 3.294 m2 realisiert werden. Der Vertriebsstart ist in Vorbereitung und für 2020 vorgesehen.

Silbersteinstraße 16, Berlin

Ende November 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 1.321 m2 große Grundstück an der Silbersteinstraße in Berlin-Neukölln erworben. Auf dem Grundstück soll ein Büroneubau mit insgesamt vier Geschossen zzgl. Staffelgeschoss und einer Gesamtgewerbefläche von ca. 2.426 m2 errichtet werden. Zudem ist eine Tiefga-

rage mit 25 Stellplätzen vorgesehen. Die Eingabeplanung für das Bauvorhaben ist für 2020 geplant.

Bei den weiteren 60 laufenden Immobilienentwicklungen (Stand: 31. Dezember 2019) wird die Projektrealisierung vorangetrieben.

Nach erfolgreichem Abschluss der Planungs- und Genehmigungsphase wurde in 2019 die Vermarktung für die Wohnbauvorhaben Albrechtstraße, Mahlsdorfer Straße und Rudower Chaussee in Berlin, Landsberger Straße in München, Ketzergasse in Wien sowie für die Segeberger Chaussee in der Metropolregion Hamburg in Angriff genommen. Gleiches gilt für die in die bauliche Realisierung gestarteten und sehr gut vermarkteten Berliner Wohnanlagen Ahornallee und Oraniendamm. Auch beim Wohnneubauobjekt Schleißheimer Straße in München sowie bei der Mehrfamilienhausanlage Grundsteingasse in Wien ist in 2019 der Vertriebsstart erfolgt und die Baumaßnahmen haben begonnen.

Ebenfalls in die bauliche Realisierung gestartet sind die Wohnanlagen Baseler Straße und Hönower Straße in Berlin sowie die Studentenwohnanlage Pappelallee in Potsdam. Hier wurde im Dezember 2019 der zweite Bauabschnitt mit 110 Wohneinheiten im Paket an einen institutionellen Käufer veräußert. Bereits im Rohbau befindet sich der Büro- und Gewerbeneubau Am Mühlenberg in Potsdam. Gleiches gilt für die Mehrfamilienhausanlage Kreuzstraße in Berlin sowie für den Apartment- komplex Niederräder Landstraße in Frankfurt am Main. Bei den Wohnanlagen Amalienstraße in Wien und Hanauer Landstraße in Frankfurt am Main konnten die Rohbauarbeiten abgeschlossen und mit den Innenausbauarbeiten begonnen werden.

Ebenfalls im Innenausbau befindet sich das Wohnobjekt Freyenthurmgasse in Wien. Hier wurde bereits mit den Arbeiten an den Außenanlagen begonnen und die ersten Wohnungsübergaben an die Käufer laufen. Die vollständig verkauften Wohnbauvorhaben Hugo-Cassirer-Straße in Berlin und Thomas-Mann-Straße in Hamburg sind in fortgeschrittener Baufertigstellung.

Neben den in 2019 neu erworbenen Objekten befinden sich mehrere Immobilienentwicklungen zum Jahresende 2019 in der Planungs- und Genehmigungsphase für die Vorbereitung der Vertriebs- und Baureife. Bei den Wohnneubauvorhaben Friedrich-Eckert-Straße in München und bei der Ostendstraße in Nürnberg ist die Eingabeplanung erfolgt und der Vermarktungsstart wird vorbereitet.

Die Beteiligungen der PROJECT M 16 Beteiligungs GmbH & Co. KG haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2019	Einlagen 2019	Rückführungen 2019	Beteiligung 31.12.2019
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	420.000,00	0,00	420.000,00
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	631.000,00	522.000,00	0,00	1.153.000,00
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	1.052.000,00	78.000,00	0,00	1.130.000,00
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	0,00	2.861.000,00	0,00	2.861.000,00
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	4.137.000,00	0,00	0,00	4.137.000,00
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	1.948.000,00	192.000,00	0,00	2.140.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	3.667.000,00	0,00	0,00	3.667.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	4.254.000,00	556.000,00	0,00	4.810.000,00
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463-469 Hamburg GmbH & Co. KG	1.157.000,00	0,00	0,00	1.157.000,00
PROJECT PW Bielefelder Str. Nürnberg GmbH & Co. KG	803.000,00	47.000,00	0,00	850.000,00
PROJECT PG Berliner Straße 70A Berlin GmbH & Co. KG	0,00	156.000,00	0,00	156.000,00
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	1.402.000,00	57.000,00	0,00	1.459.000,00
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	1.276.000,00	0,00	0,00	1.276.000,00

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2019	Einlagen 2019	Rückführungen 2019	Beteiligung 31.12.2019
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	1.349.000,00	261.000,00	0,00	1.610.000,00
PROJECT PW Dillenburger Weg 50 Düsseldorf GmbH & Co. KG	2.391.000,00	51.000,00	0,00	2.442.000,00
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	611.000,00	34.000,00	0,00	645.000,00
PROJECT PW Düsseldorfer Str. BF10 Neuss GmbH & Co. KG	137.000,00	0,00	0,00	137.000,00
PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG	1.891.000,00	0,00	0,00	1.891.000,00
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	1.021.000,00	102.000,00	0,00	1.123.000,00
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	1.394.000,00	228.000,00	0,00	1.622.000,00
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	0,00	399.000,00	0,00	399.000,00
PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG	3.584.000,00	57.000,00	0,00	3.641.000,00
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	1.139.000,00	211.000,00	0,00	1.350.000,00
PROJECT PW Geschwister-Scholl-Str. Dachau GmbH & Co. KG	1.544.000,00	0,00	0,00	1.544.000,00
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	803.000,00	56.000,00	-382.000,00	477.000,00
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	2.534.000,00	0,00	-1.251.000,00	1.283.000,00
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	1.105.000,00	0,00	0,00	1.105.000,00
PROJECT PG Hohenfelder Allee 17-19 Hamburg GmbH & Co. KG	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	0,00	211.000,00	0,00	211.000,00
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	1.598.000,00	172.000,00	0,00	1.770.000,00
PROJECT PW Hönower Straße 4-7 Berlin GmbH & Co. KG	1.420.000,00	50.000,00	0,00	1.470.000,00

alle Werte in EUR

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2019	Einlagen 2019	Rückführungen 2019	Beteiligung 31.12.2019
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	1.552.000,00	0,00	0,00	1.552.000,00
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	800.000,00	1.146.000,00	0,00	1.946.000,00
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	1.202.000,00	105.000,00	0,00	1.307.000,00
PROJECT PW Kreuzstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	1.024.000,00	319.000,00	0,00	1.343.000,00
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	5.827.000,00	70.000,00	0,00	5.897.000,00
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	6.239.000,00	106.000,00	0,00	6.345.000,00
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	1.335.000,00	447.000,00	0,00	1.782.000,00
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	2.900.000,00	57.000,00	0,00	2.957.000,00
PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	1.783.000,00	167.000,00	0,00	1.950.000,00
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	1.893.000,00	0,00	0,00	1.893.000,00
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	1.540.000,00	0,00	0,00	1.540.000,00
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	1.012.000,00	16.000,00	0,00	1.028.000,00

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2019	Einlagen 2019	Rückführungen 2019	Beteiligung 31.12.2019
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	2.083.000,00	197.000,00	0,00	2.280.000,00
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	1.263.000,00	55.000,00	0,00	1.318.000,00
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	691.000,00	3.158.000,00	0,00	3.849.000,00
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	1.990.000,00	110.000,00	0,00	2.100.000,00
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	1.196.000,00	21.000,00	0,00	1.217.000,00
PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	1.541.000,00	149.000,00	0,00	1.690.000,00
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	3.477.000,00	43.000,00	0,00	3.520.000,00
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	1.325.000,00	0,00	0,00	1.325.000,00
PROJECT PW Segeberger Chaussee 124, 126 Norderstedt GmbH & Co. KG	2.092.000,00	28.000,00	0,00	2.120.000,00
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG	1.949.000,00	97.000,00	0,00	2.046.000,00
PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG (Silbersteinstraße 16)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße, PUB)	2.931.000,00	0,00	0,00	2.931.000,00
PROJECT PW Schmalenbecker Str. 2-8 Hamburg GmbH & Co. KG	402.000,00	1.445.000,00	0,00	1.847.000,00
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	795.000,00	0,00	0,00	795.000,00
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	25.000,00	107.000,00	0,00	132.000,00
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	1.187.000,00	0,00	0,00	1.187.000,00
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	1.258.000,00	0,00	0,00	1.258.000,00

alle Werte in EUR

Die Beteiligungen der PROJECT M 16 Europa GmbH haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2019	Einlagen 2019	Rückführungen 2019	Beteiligung 31.12.2019
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	2.410.000,00	400.000,00	0,00	2.810.000,00
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	982.000,00	3.678.000,00	0,00	4.660.000,00
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	824.000,00	0,00	0,00	824.000,00
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	298.000,00	12.000,00	0,00	310.000,00
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	2.522.000,00	58.000,00	- 470.000,00	2.110.000,00
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	1.546.000,00	0,00	0,00	1.546.000,00
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	627.000,00	71.000,00	0,00	698.000,00
PROJECT PIW Wohnbau neun GmbH & Co. KG (Linzer Straße 361)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00

alle Werte in EUR

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 95,74 Prozent des frei verfügbaren Investitionskapitals erreichen, was für eine stabile Wertentwicklung des AIF so kurz nach der Platzierungsphase positiv zu werten ist. Der Wert des Investmentvermögens ist vor allem durch die konzeptionellen Entnahmen und das negative realisierte Ergebnis um 1.830.889,14 EUR gesunken. Das nicht realisierte Ergebnis ist aufgrund von erwarteten Baukostensteigerungen und verlängerten Projektlaufzeiten nicht im erwarteten Maße gestiegen, um die Entnahmen und das nicht realisierte Ergebnis zu kompensieren.

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 2019 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,00 Prozent (Vorjahr: 0,00 Prozent) bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,00 Prozent (Vorjahr: 0,00 Prozent) beläuft. Dies bestätigt eine sehr hohe Kundenzufriedenheit.

e) Wertentwicklung der Gesellschaft

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft ist von 123.367.579,73 EUR um 1.830.889,14 EUR auf 121.536.690,59 EUR gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf das negative realisierte Ergebnis in Höhe von - 1.280.441,72 EUR und die konzeptionellen Entnahmen der Anleger in Höhe von 4.211.831,68 EUR zurückzuführen. Das positive nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung in Höhe von 3.661.384,26 EUR wirkt zwar werterhöhend, konnte jedoch die beschriebenen negativen Auswirkungen nicht kompensieren. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Gleichwohl wird die Gesellschaft die zur Auflage des AIF rechnerisch prognostizierte Rendite im Durchschnitt voraussichtlich nicht erreichen.

4. SONSTIGE AUFSICHTSRECHTLICHE ANGABEN

a) Vergütung Mitarbeiter der KVG

Im Geschäftsjahr 2019 hat die KVG an ihre Mitarbeiter 2.393.953,16 EUR bezahlt, davon 2.218.953,16 EUR feste Vergütung und 175.000,00 EUR als variable Vergütung. Die Vergütungssysteme stehen im Einklang mit den Regelungen des Interessenskonfliktmanagementsystems. Durchschnittlich hatte die KVG 31 Mitarbeiter und drei Vorstände.

Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, haben im Geschäftsjahr 1.072.138,83 EUR erhalten und sind alles Führungskräfte. Die KVG verwaltet 17 Investmentkommanditgesellschaften, so dass eine sachgerechte Aufteilung auf den einzelnen AIF nicht möglich ist.

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

b) Wesentliche Veränderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Im Geschäftsjahr lagen keine wesentlichen Veränderungen vor.

c) Anzahl der Anteile

Der AIF hat drei Anteilklassen. Diese entstehen durch die verschieden Entnahmevarianten. Anleger können bei Beitritt zwischen folgenden Entnahmevarianten wählen, die verschiedenen Anteilklassen darstellen:

• 0 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (A)

• 4 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (B)

• 6 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (C)

Die Gesellschaft hat zum Stichtag in den Anteilklassen das folgende Zeichnungsvolumen:

• A: 74.395.060,57 EUR mit 2.721 Zeichnungen

• B: 7.479.142,00 EUR mit 233 Zeichnungen

• C: 70.900.636,46 EUR mit 1.668 Zeichnungen

Insgesamt ist dies ein Zeichnungsvolumen von 152.773.839,03 EUR mit 4.621 Zeichnungen zuzüglich des Kapitalanteils der Treuhandkommanditistin.

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seinem gezeichneten Kommanditkapital zuzüglich des Ausgabeaufschlages. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.000,00 EUR. Höhere Beteiligungen sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mit einer anfänglichen Einmalzahlung. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Bamberg, den 31. März 2020

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 2019

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 2020

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31.12.2019 geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.3

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

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

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

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

Darüber hinaus

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

Hamburg, 29. Juni 2020

RBD Realtreuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gez. Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer

Gez. Olaf Oestreich, Wirtschaftsprüfer