PROJECT Metropolen 18 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Bamberg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

PROJECT Metropolen 18 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Jahresabschluss und Lagebericht

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

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
1. Beteiligungen			71.763.679,10	95,14	15.636.144,43	84,81
2. Barmittel und Barmitteläquivalente						
a) Täglich verfügbare Bankguthaben			2.674.763,14	3,55	2.107.483,71	11,43
3. Forderungen						
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen			979.685,00	1,30	688.000,00	3,73
4. Kapitalanteile Kommanditisten						
a) Durch Verluste entstandenes negatives Kapital			7.762,08	0,01	5.825,55	0,03
			75.425.889,32	100,00	18.437.453,69	100,00

B. Passiva

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
1. Rückstellungen			52.102,50	0,07	32.302,50	0,18
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen			825.419,27	1,09	501.807,00	2,72
3. Sonstige Verbindlichkeiten						
a) gegenüber Gesellschaftern		60.787,31		0,08	26.588,04	0,14
b)Andere		1.377.600,00		1,83	1.066.190,00	5,78
			1.438.387,31	1,91	1.092.778,04	5,92
4. Eigenkapital						
a) Kapitalanteile Kommanditisten	80.939.551,14			107,31	19.294.921,72	104,65
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-1.093.250,00			-1,45	-820.500,00	-4,45
eingefordertes Kapital		79.846.301,14		105,86	18.474.421,72	100,20
b) Nicht realisierte Verluste aus Neubewertung		-6.736.320,90		-8,93	-1.663.855,57	-9,02
			73.109.980,24	96,93	16.810.566,15	91,18

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
			75.425.889,32	100,00	18.437.453,69	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	0,02	0,00
Summe der Erträge	0,02	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	935.923,90	192.706,41
b) Verwahrstellenvergütung	46.410,00	23.205,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	19.627,42	16.700,00
d) Sonstige Aufwendungen	10.063.823,61	2.852.223,26
Summe der Aufwendungen	11.065.784,93	3.084.834,67
3. Ordentlicher Nettoertrag	-11.065.784,91	-3.084.834,67
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-11.065.784,91	-3.084.834,67
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-5.072.465,33	-1.663.855,57
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-5.072.465,33	-1.663.855,57
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-16.138.250,24	-4.748.690,24

Anteilklasse A

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	0,01	0,00
Summe der Erträge	0,01	0,00
2. Aufwendungen		

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
a) Verwaltungsvergütung	377.082,14	53.761,48
b) Verwahrstellenvergütung	16.912,73	5.837,74
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	7.152,62	4.201,26
d) Sonstige Aufwendungen	4.381.897,16	771.612,15
Summe der Aufwendungen	4.783.044,65	835.412,63
3. Ordentlicher Nettoertrag	-4.783.044,64	-835.412,63
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.783.044,64	-835.412,63
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.036.268,76	-418.580,27
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.036.268,76	-418.580,27
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.819.313,40	-1.253.992,90

Anteilklasse B

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00
Summe der Erträge	0,00	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	62.320,04	20.171,89
b) Verwahrstellenvergütung	3.596,61	1.835,94
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	1.521,06	1.321,28
d) Sonstige Aufwendungen	590.873,17	327.494,09
Summe der Aufwendungen	658.310,88	350.823,20
3. Ordentlicher Nettoertrag	-658.310,88	-350.823,20
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-658.310,88	-350.823,20
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-390.399,42	-131.641,64
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-390.399,42	-131.641,64
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.048.710,30	-482.464,84

Anteilklasse C

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	0,01	0,00
Summe der Erträge	0,01	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	496.521,72	118.773,04
b) Verwahrstellenvergütung	25.900,66	15.531,32
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	10.953,74	11.177,46
d) Sonstige Aufwendungen	5.091.053,28	1.753.117,02
Summe der Aufwendungen	5.624.429,40	1.898.598,84
3. Ordentlicher Nettoertrag	-5.624.429,39	-1.898.598,84
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.624.429,39	-1.898.598,84
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-2.645.797,15	-1.113.633,66
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-2.645.797,15	-1.113.633,66
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-8.270.226,54	-3.012.232,50

III Anhang zum 31. Dezember 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT Metropolen 18 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 12314 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 18 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 nicht 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. Forderungen

Die Forderungen wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

4. Rückstellungen

Rückstellungen wurden zum nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag ermittelt. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Aufgrund der Restlaufzeit der Verpflichtungen von weniger als einem Jahr erfolgte keine Abzinsung. Die Schätzung der notwendigen Erfüllungsbeträge erfolgte auf Basis von Steuerberechnungen, vorliegenden Vereinbarungen, Erfahrungen vergangener Geschäftsjahre sowie anderer unternehmensinterner Unterlagen.

5. Verbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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 Prozent Tochtergesellschaft, über welche mittelbar die Immobilienbeteiligungen eingegangen werden. Zu weiteren Einzelheiten wird auf den beigefügten Anlagespiegel verwiesen.

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

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr und betreffen mit 820.218,77 EUR verbundene Unternehmen.

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

Einzahlungen zum Stichtag nicht rechtswirksamer Beitritte	1.377.600,00 EUR
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung und verauslagte Kosten	10.030,83 EUR
Treuhandvergütung	50.756,48 EUR
Summe	1.438.387,31 EUR

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 91.808.050,00 EUR ist in Höhe von 2.072.935,00 EUR ausstehend (davon eingefordert: 979.685,00 EUR).

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

Die Entwicklung der Kapitalkonten ist der beigefügten Kapitalkontenentwicklung zu entnehmen.

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

Die Verwaltungsvergütungen betreffen mit 499.875,15 EUR einmalige und mit 436.048,75 EUR laufende Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Eigenkapitalvermittlung, Platzierungsgarantie	9.072.241,98 EUR
Marketing	684.433,96 EUR
Treuhandschaft	228.544,68 EUR
Rechts- und Beratungskosten	41.992,13 EUR
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung:	8.990,70 EUR
Sonstige Aufwendungen	27.620,16 EUR
Summe	10.063.823,61 EUR

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

Wert des Investmentvermögens	**31.12.2019 EUR**	**31.12.2018 EUR**
Gesamt	73.102.218,16	16.804.740,60
Anteilsklasse A	29.810.858,70	4.799.262,10
Anteilsklasse B	5.111.298,50	2.017.718,50
Anteilsklasse C	38.180.060,96	9.987.760,00

Das Investmentvermögen ist erst 2018 gestartet.

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

C. VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-11.065.784,91 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	11.065.784,91 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR

Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	16.804.740,60 EUR
1. Zwischenentnahmen	-1.188.482,20 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	73.332.525,00 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00 EUR
c) Veränderung eingeforderte Einlagen	291.685,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-11.065.784,91 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.072.465,33 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	73.102.218,16 EUR

Vom Wert des Eigenkapitals werden 73.109.980,24 passiv und 7.762,08 EUR aktiv ausgewiesen.

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

Anteilklasse A

Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.783.044,64 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	4.783.044,64 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR

Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	4.799.262,10 EUR
1. Zwischenentnahmen	0,00 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	31.850.910,00 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00 EUR
c) Veränderung eingeforderte Einlagen	-20.000,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-4.783.044,64 EUR

4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.036.268,76 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	29.810.858,70 EUR

Anteilklasse B

Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-658.310,88 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	658.310,88 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR

Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	2.017.718,50 EUR
1. Zwischenentnahmen	-80.109,70 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	4.292.400,00 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00 EUR
c) Veränderung eingeforderte Einlagen	-70.000,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-658.310,88 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-390.399,42 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	5.111.298,50 EUR

Anteilklasse C

Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.624.429,39 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	5.624.429,39 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR

Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	9.987.760,00 EUR
1. Zwischenentnahmen	-1.108.372,50 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	37.189.215,00 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00 EUR
c) Veränderung eingeforderte Einlagen	381.685,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-5.624.429,39 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.645.797,15 EUR

II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	38.180.060,96 EUR

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaft

Die PROJECT Metropolen 18 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über zwei Beteiligungsgesellschaften in Immobilienentwicklungen im In- und Ausland. Die Beteiligungsgesellschaften sind:

1. PROJECT M 18 Beteiligungs GmbH & Co. KG
mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 25. Januar 2018100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital wurde sukzessive erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 78.500.000,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligung beträgt 71.763.679,10 EUR.

2. PROJECT M 18 Europa GmbH
mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält mittelbar seit Anteilserwerb am 23.11.2018 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 765.980,44 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligung beträgt 546.310,29 EUR.

Gesamtkostenquote

Für das Geschäftsjahr 2019 beträgt die Gesamtkostenquote 1,33 Prozent (Vorjahr: 1,12 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.

Da die Gesellschaft sich im abgelaufenen Geschäftsjahr noch in der Platzierungsphase befunden hat und damit das durchschnittliche Fondsvermögen nicht zu aussagekräftigen Werten führt, ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,82 Prozentfür das Geschäftsjahr 2019, wenn man die Kosten im Verhältnis zum Net-Asset-Value zum Stichtag 31. Dezember 2019 setzt.

Die Kostenquote bezogen auf die Initialkosten beträgt 23,28 Prozent (Vorjahr: 35,59 Prozent).

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: 36.857.300,00 EUR mit 1.305 Zeichnungen
- B: 6.405.000,00 EUR mit 161 Zeichnungen
- C: 48.544.750,00 EUR mit 1.049 Zeichnungen

Insgesamt ist dies ein Zeichnungsvolumen von 91.807.050,00 EUR mit 2.515 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 Kapitaleinen individuellen Wert. Um trotzdem einen Anteilswert als Orientierung darzustellen, wird erstmalig zur vereinfachten Darstellung der Wert des Investmentvermögens ins Verhältnis zum eingezahlten Kommanditkapital gesetzt (abzüglich der konzeptionsbedingten Entnahmen). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Bei Ansatz dieser Werte ergeben sich für den AIF und einzelnen Anteilklassen folgende Faktoren:

	31.12.19	**31.12.18**
Gesamt	0,83	0,85
Anteilsklasse A	0,83	0,89
Anteilsklasse B	0,81	0,88
Anteilsklasse C	0,82	0,82

Das Investmentvermögen ist erst 2018 gestartet.

Sonstige Informationspflichten

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

Das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

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

Angaben zu mittelbaren Immobilien (Immobilienübersicht)

Die PROJECT M 18 Beteiligungs GmbH & Co. KG ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	**Sitz der Immobiliengesellschaft**	**Objekt Straße/Hausnummer**	**Objekt Ort**
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Borsigturm 74	Berlin
PROJECT PW Alfred-Kowalke-Str. 29 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Alfred-Kowalke-Straße 29	Berlin
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Angerstraße	Freising
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße West	Potsdam
PROJECT PG Berliner Straße 70A Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Berliner Straße 70 a	Berlin
PROJECT PW Brückenstr. Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Brückenstraße	Hohen Neuendorf
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Baseler Straße 125, 127	Berlin
PROJECT PW Baruther Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Baruther Straße 5	Berlin
PROJECT PW Dillenburger Weg 50 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dillenburger Weg 34-40, 50	Düsseldorf

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Frankenallee 98-102	Frankfurt am Main
PROJECT Gutsstraße 2-3 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Gutsstraße 2-3	Krailing Pentenvied
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Heerdter Landstraße 96	Düsseldorf
PROJECT PG Hohenfelder Allee 17-19 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hohenfelder Allee 17-19	Hamburg
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hochschulring 25	Wildau
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jahnstraße 7	Teltow
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jägerstraße 46	Düsseldorf
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Landsberger Straße 459	München
PROJECT PW Ludwigshafener Str. 14-16 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ludwigshafener Straße 14-16	Düsseldorf
PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Leipziger Straße 9 d-10 a, 61	Potsdam
PROJECT PW Maximilianstr. 43 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Maximilianstraße 43	Nürnberg
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oraniendamm 1-3	Berlin
PROJECT PW Rembrandtstr. 20-21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rembrandtstraße 20, 21	Berlin
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Roelckestraße 13	Berlin
PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG (Silber-steinstraße 16)	Nürnberg	Silbersteinstraße 16	Berlin
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schillerpromenade 2	Hohen Neuendorf
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Tempelhofer Damm 156	Berlin
PROJECT PW Waidmannsluster Damm 161/163 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Waidmannsluster Damm 161/163	Berlin
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Worringer Platz 4	Düsseldorf
PROJECT PW Wiesenstraße 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wiesenstraße 11	Berlin

Name der Immobiliengesellschaft	Gesellschaftskapital (inTEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	10.690	63,96 %	2019
PROJECT PW Alfred-Kowalke-Str. 29 Berlin GmbH & Co. KG	3.261	53,05 %	2018
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	12.631	46,54 %	2019
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	7.872	22,85 %	2018
PROJECT PG Berliner Straße 70A Berlin GmbH & Co. KG	1.400	56,79 %	2019
PROJECT PW Brückenstr. Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	8.711	32,49 %	2019
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	4.338	11,53 %	2018
PROJECT PW Baruther Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	4.934	42,40 %	2019
PROJECT PW Dillenburger Weg 50 Düsseldorf GmbH & Co. KG	2.941	14,31 %	2018
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	12.961	60,46 %	2019
PROJECT Gutsstraße 2-3 München GmbH & Co. KG	2.420	71,12 %	2018
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	1.395	13,62 %	2018
PROJECT PG Hohenfelder Allee 17-19 Hamburg GmbH & Co. KG	1.330	40,15 %	2019
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	4.209	66,81 %	2019
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	7.331	49,34 %	2018
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	3.598	37,72 %	2019
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	7.162	12,30 %	2018
PROJECT PW Ludwigshafener Str. 14-16 Düsseldorf GmbH & Co. KG	1.037	54,58 %	2019
PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG	4.126	69,29 %	2018
PROJECT PW Maximilianstr. 43 Nürnberg GmbH & Co. KG	3.091	67,58 %	2019

Name der Immobiliengesellschaft	Gesellschaftskapital (inTEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	3.655	13,68 %	2018
PROJECT PW Rembrandtstr. 20-21 Berlin GmbH & Co. KG	4.663	74,48 %	2019
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	7.358	35,01 %	2018
PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG (Silbersteinstraße 16)	869	68,93 %	2019
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	2.847	71,69 %	2019
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	6.258	42,41 %	2018
PROJECT PW Waidmannsluster Damm 161/163 Berlin GmbH & Co. KG	4.666	75,85 %	2018
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.637	53,14 %	2019
PROJECT PW Wiesenstraße 11 Berlin GmbH & Co. KG	3.742	51,26 %	2019

[1] rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Am Borsigturm 74, Berlin	3.604	GI*	2019	8.000	598
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	1.228	WI*	2018	2.200	268
Angerstraße, Freising	5.862	WI*	2019	21.563	1.270
Babelsberger Straße West, Potsdam	3.679	GI*	2018	3.680	287
Berliner Straße 70 a, Berlin	3.091	GI*	2019	3.300	496
Brückenstraße, Hohen Neuendorf	8.789	WI*	2019	6.962	992
Baseler Straße 125, 127, Berlin	2.000	WI*	2018	2.325	157
Baruther Straße 5, Berlin	746	WI*	2019	3.700	475
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	24.334	WI*	2018	13.332	1.027
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	3.389	WI*	2019	13.000	936
Gutsstraße 2-3, Krailing-Pentenried	4.180	WI*	2018	2.620	248

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	7.063	WI*	2018	7.550	578
Hohenfelder Allee 17-19, Hamburg	1.993	GI*	2019	4.000	442
Hochschulring 25, Wildau	4.600	GI*	2019	2.700	359
Jahnstraße 7, Teltow	7.358	WI*	2018	4.749	705
Jägerstraße 46, Düsseldorf	4.681	GI*	2017	2.020	228
Landsberger Straße 459, München	772	WI*	2018	5.650	419
Ludwigshafener Straße 14-16, Düsseldorf	2.271	WI*	2019	2.450	189
Leipziger Straße 9 d-10 a, 61, Potsdam	2.944	WI*/GI*	2018	3.770	544
Maximilianstraße 43, Nürnberg	1.552	WI*/GI*	2019	3.000	462
Oraniendamm 1-3, Berlin	2.845	WI*	2018	1.600	200
Rembrandtstraße 20, 21, Berlin	1.177	WI*/GI*	2019	3.550	509
Roelckestraße 13, Berlin	3.060	WI*	2018	5.000	600

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn
Am Borsigturm 74, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.991	2021	2020
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.097	2020	2020
Angerstraße, Freising	Neubau	Eingekauft und in Planung	8.051	2020	2021
Babelsberger Straße West, Potsdam	Neubau	im Verkauf	9.989	12/2019	2020
Berliner Straße 70 a, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.400	2020	2020
Brückenstraße, Hohen Neuendorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.301	2020	2021
Baseler Straße 125, 127, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	1.352	06/2019	09/2019
Baruther Straße 5, Berlin	Neubau	im Verkauf	1.449	11/2019	2020
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	15.404	2022	2022
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.076	2020	2021
Gutsstraße 2-3, Krailing-Pentenried	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.109	- ***	- ***
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.529	2021	2022
Hohenfelder Allee 17-19, Hamburg	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.314	2020	2020
Hochschulring 25, Wildau	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.620	2020	2020
Jahnstraße 7, Teltow	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.421	2020	2020

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn
Jägerstraße 46, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.773	2021	2020
Landsberger Straße 459, München	Neubau	im Verkauf	1.697	12/2019	2020
Ludwigshafener Straße 14-16, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.067	2020	2021
Leipziger Straße 9 d-10 a, 61, Potsdam	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.625	2020	2020
Maximilianstraße 43, Nürnberg	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.400	2021	2021
Oraniendamm 1-3, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	1.843	03/2019	12/2019
Rembrandtstraße 20, 21, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.113	2020	2020
Roelckestraße 13, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.297	2020	2020

Lage	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Am Borsigturm 74, Berlin	43.319	-	-
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	11.690	-	-
Angerstraße, Freising	66.179	-	-
Babelsberger Straße West, Potsdam	46.929	-	-
Berliner Straße 70 a, Berlin	18.502	-	-
Brückenstraße, Hohen Neuendorf	35.830	-	-
Baseler Straße 125, 127, Berlin	9.483	64 %	9 %
Baruther Straße 5, Berlin	11.790	-	-
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	95.246	-	-
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	49.437	-	-
Gutsstraße 2-3, Krailing-Pentenried	- ***	-	-
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	33.424	-	-
Hohenfelder Allee 17-19, Hamburg	20.570	-	-
Hochschulring 25, Wildau	28.985	-	-
Jahnstraße 7, Teltow	40.107	-	-
Jägerstraße 46, Düsseldorf	25.759	-	-
Landsberger Straße 459, München	17.813	-	-
Ludwigshafener Straße 14-16, Düsseldorf	11.994	-	-
Leipziger Straße 9 d-10 a, 61, Potsdam	20.840	-	-
Maximilianstraße 43, Nürnberg	20.186	-	-
Oraniendamm 1-3, Berlin	9.880	46 %	1 %

Lage	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Rembrandtstraße 20, 21, Berlin	14.251	-	-
Roelckestraße 13, Berlin	22.134	-	-

Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrs- wert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Am Borsigturm 74, Berlin	8.000	6.416	-	2022
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	2.200	1.472	-	2022
Angerstraße, Freising	21.700	5.220	-	2023
Babelsberger Straße West, Potsdam	4.110	1.725	-	2022
Berliner Straße 70 a, Berlin	3.400	473	-	2022
Brückenstraße, Hohen Neuendorf	8.100	2.482	-	2023
Baseler Straße 125, 127, Berlin	n/a da DCF- Bewertung	-	542	2021
Baruther Straße 5, Berlin	4.000	1.817	-	2022
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	14.140	386	-	2026
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	13.960	7.170	-	2023
Gutsstraße 2-3, Krailing-Pentenried	1.572	976	-	- ***
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	7.800	153	-	2024
Hohenfelder Allee 17-19, Hamburg	4.300	345	-	2022
Hochschulring 25, Wildau	2.800	2.535	-	2022
Jahnstraße 7, Teltow	5.360	3.426	-	2023
Jägerstraße 46, Düsseldorf	2.180	1.328	-	2022
Landsberger Straße 459, München	5.990	851	-	2022
Ludwigshafener Straße 14-16, Düsseldorf	2.410	442	-	2022
Leipziger Straße 9 d-10 a, 61, Potsdam	4.020	2.582	-	2022
Maximilianstraße 43, Nürnberg	3.100	1.702	-	2023
Oraniendamm 1-3, Berlin	n/a da DCF- Bewertung	-	524	2022
Rembrandtstraße 20, 21, Berlin	3.700	3.047	-	2022
Roelckestraße 13, Berlin	5.420	2.361	-	2022

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Silbersteinstraße 16, Berlin	1.321	GI*	2019	3.900	559

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	9.189	WI*	2019	1.900	282
Tempelhofer Damm 156, Berlin	712	GI*	2018	5.000	382
Waidmannsluster Damm 161/163, Berlin	2.334	WI*	2018	2.570	297
Worringer Platz 4, Düsseldorf	2.537	WI*	2019	9.000	1.014
Wiesenstraße 11, Berlin	1.356	WI*/GI*	2019	2.600	380

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn
Silbersteinstraße 16, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.426	2020	2020
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.294	2020	2020
Tempelhofer Damm 156, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.416	2021	2020
Waidmannsluster Damm 161/163, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	1.888	08/2019	08/2019
Worringer Platz 4, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.520	2020	2021
Wiesenstraße 11, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.248	2020	2020

Lage	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Silbersteinstraße 16, Berlin	18.899	-	-
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	15.742	-	-
Tempelhofer Damm 156, Berlin	16.720	-	-
Waidmannsluster Damm 161/163, Berlin	11.744	24 %	4 %
Worringer Platz 4, Düsseldorf	37.322	-	-
Wiesenstraße 11, Berlin	13.842	-	-

Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrs wert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Silbersteinstraße 16, Berlin	5.320	224	-	2022
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	2.510	1.837	-	2022
Tempelhofer Damm 156, Berlin	5.000	2.490	-	2022
Waidmannsluster Damm 161/163, Berlin	n/a da DCF- Bewertung	-	3.796	2021
Worringer Platz 4, Düsseldorf	10.000	5.223	-	2023
Wiesenstraße 11, Berlin	3.060	1.660	-	2022

* WI = Wohnimmobilie

[*] GI = Gewerbeimmobilie
[**] bewertungstechnische Anfangsaufwendungen zum Stichtag noch nicht durch eingezahltes EK gedeckt
[***] Rückabwicklung Grundstückskaufvertrag in 2020, da kein Baurecht wie geplant zu erwarten ist

Die PROJECT M 18 Europa GmbH ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
PROJECT PIW Wohnbau neun GmbH & Co. KG (Linzer Straße 361)	Wien	Linzer Straße 361	Wien

Name der Immobiliengesellschaft	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PIW Wohnbau neun GmbH & Co. KG (Linzer Straße 361)	370	41,08 %	2019

[1] rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Linzer Straße 361, Wien	2.996	WI[*]	2019	5.000	583

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn
Linzer Straße 361, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.000	2021	2022

Lage	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Linzer Straße 361, Wien	32.893	-	-

Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrs- wert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Linzer Straße 361, Wien	5.100	-60[**]	-	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 -11.065.784,91 EUR wird den Kapitalkonten belastet. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung dervon 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		
	01.01.2019	**Zugänge**	**Abgänge**	**31.12.2019**
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	17.300.000,00	61.200.000,00	0,00	78.500.000,00
Summe Anlagevermögen	17.300.000,00	61.200.000,00	0,00	78.500.000,00

		Entwicklung der Abschreibungen		
	01.01.2019	**Abschreib.**	**Zuschreib.**	**31.12.2019**
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	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	-1.663.855,57	-5.072.465,33	0,00	-6.736.320,90	71.763.679,10	15.636.144,43
Summe Anlagevermögen	-1.663.855,57	-5.072.465,33	0,00	-6.736.320,90	71.763.679,10	15.636.144,43

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2019

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2019	**Fremdkap./Ford. 01.01.2019**	**Einlagen/ Erhöhungen**	**Entnahmen/ Vermind.**
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
Kommanditkapital	1.000,00		0,00	
Verlustausgleich (EK)	-37,88			
Kapitalkonto III	0,00			
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00			

	Eigenkapital 01.01.2019	Fremdkap./Ford. 01.01.2019	Einlagen/ Erhöhungen	Entnahmen/ Vermind.
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand				
Kommanditkapital	21.402.100,00		70.429.950,00	-25.000,00
Kapitalkonto II			3.492.010,00	-3.492.010,00
Verlustausgleich (EK)	-2.084.291,24	-5.825,55	3.492.010,00	
Kapitalkonto III	-23.849,16			-1.188.482,20
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungsverpflichtungen		-688.000,00	-979.685,00	688.000,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-820.500,00		-1.093.250,00	820.500,00
Summe	18.474.421,72	-693.825,55	75.341.035,00	-3.196.992,20

	Ergebnisanteil GJ 31.12.2019	Eigenkapital 31.12.2019	Fremdkap./Ford. 31.12.2019
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft			
Kommanditkapital		1.000,00	
Verlustausgleich (EK)	-44,42	-82,30	
Kapitalkonto III		0,00	
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		0,00	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand			
Kommanditkapital		91.807.050,00	
Kapitalkonto II		0,00	
Verlustausgleich (EK)	-11.065.740,49	-9.656.085,20	-7.762,08
Kapitalkonto III		-1.212.331,36	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungs-verpflichtungen			-979.685,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		-1.093.250,00	
Summe	-11.065.784,91	79.846.301,14	-987.447,08

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die Anlagebedingungen der PROJECT Metropolen 18 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft« oder »AIF«) wurden mit Bescheid vom 09. März 2018 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 06. Juni 2018. Der erste Zeichnungsschein wurde am 09. Juli 2018 angenommen.

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 2018 unterzeichnet und endet mit der Vollbeendigung der Gesellschaft. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist von sechs Monaten zulässig.

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

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

Einmalige Vergütungen erhält die KVG für die Konzeption 0,25 Prozent des gezeichneten Kapitals, für die Entwicklung, Ausarbeitung und Drucklegung der Verkaufsunterlagen 0,21 Prozent des gezeichneten Kapitals und für die Einrichtung des AIF 0,25 Prozent des gezeichneten Kapitals.

Als laufende Vergütung erhält die KVG für die Fondsverwaltung eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,97 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts.

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 499.875,15 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 436.048,75 EUR angefallen.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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 hinaus drohte die deutsche Konjunktur nach vielen Jahren des Aufschwungs erstmals wieder in eine Rezession abzugleiten. Aber der deutsche Immobilienmarkt ist aus dieser Gemengelage derskizzierten 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 eintreten. 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 Mangel an Facharbeitskräften die Bauleistungen verteuert haben und ein weiterer Anstieg der Baukosten dadurch nicht auszuschließen ist. Dieser Anstieg der Baukosten mindert die steigenden Renditen durch die erwarteten ansteigenden Verkaufspreise. Eine Vorhersage, welcher Anstieg den anderen überkompensieren wird, wird in Fachkreisen offengelassen.

2.2. Geschäftsverlauf

Der AIF befindet sich im Geschäftsjahr noch in der Platzierungsphase. Das gezeichnete Kapital hat sich durch die Aufnahme neuer Anleger bis zum Stichtag auf 91.808.050,00 EUR erhöht. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Entnahmen der Anleger in Höhe von 1.188.482,20 EUR bedient. Bis zum Stichtag sind kumulierte Entnahmen der Anleger in Höhe von 1.212.331,36 EUR angefallen. Die Eigenkapitaleinwerbung verläuft planmäßig.

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	0,02	0,00	0,00	0,00
Summe der Erträge	0,02	0,00	0,00	0,00
Verwaltungsvergütungen	-935.923,90	8,45	-192.706,41	6,25
Verwahrstellenvergütungen	-46.410,00	0,42	-23.205,00	0,75
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.627,42	0,18	-16.700,00	0,54
Sonstige Aufwendungen	-10.063.823,61	90,95	-2.852.223,26	92,46
Summe der Aufwendungen	-11.065.784,93	100,00	- 3.084.834,67	100,00
Ordentlicher Nettoertrag	-11.065.784,91	100,00	-3.084.834,67	100,00
Realisiertes Ergebnis	-11.065.784,91	100,00	-3.084.834,67	100,00
Verluste aus Neubewertung	-5.072.465,33	45,84	-1.663.855,57	53,94
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	-5.072.465,33	45,84	-1.663.855,57	53,94
Ergebnis des Geschäftsjahres	-16.138.250,24	145,84	- 4.748.690,24	153,94

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

Die Verwaltungsvergütungen lassen sich wie folgt aufteilen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Einmalige Vergütungen		

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Fondseinrichtung	176.012,38	53.505,25
Konzeption	176.012,38	53.505,25
Prospektierung	147.850,39	44.944,41
Laufende Vergütung		
Fondsverwaltung	436.048,75	40.751,50
	935.923,90	192.706,41

Die einmaligen Verwaltungsvergütungen beziehen sich auf das gezeichnete Kommanditkapital und berechnen sich wie folgt:

Fondseinrichtung	0,25 %
Konzeption	0,25 %
Prospektierung	0,21 %

Die laufende Fondsverwaltung ist eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,97 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF.

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapitalvermittlung, Platzierungsgarantie	9.072.241,98	2.584.178,64
Marketing	684.433,96	194.957,28
Treuhandschaft	228.544,68	54.775,42
Steuerberatung	34.920,10	9.946,80
Sonstige Aufwendungen	43.682,89	8.365,12
	10.063.823,61	2.852.223,26

Die hier gesondert genannten Aufwendungen sind einmalige Vergütungen (mit Ausnahme der Treuhandschaft, die auch laufende Vergütungsteile enthält) und beziehen sich auf das gezeichnete Kommanditkapital. Sie wurden wie folgt berechnet (inklusive etwaiger Umsatzsteuer):

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. Die überwiegende Anzahl der Objekte des AIF befinden sich noch vor Baubeginn.

Nach dem sich der AIF im gesamten Geschäftsjahr 2019 noch in der Platzierungsphase befand, ist das Ergebnis der Gesellschaft im Wesentlichen mit den Initialkosten belastet, denen in dieser Phase konzeptionsbedingt keine Erträge entgegenstehen.

Nach dem die Platzierungsphase auch im Geschäftsjahr 2020 fortgesetzt wird, wird das Ergebnis der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 ebenso mit den Initialkosten belastet sein, so dass es aufgrund des ausgeweiteten Zeichnungsvolumens nochmals deutlich negativ sein wird, danach aber wird sich das Jahresergebnis perspektivisch durch Gewinnrealisierung bei abgeschlossenen Objekten ins Positive entwickeln.

b) Finanzlage und Liquidität

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Jahresergebnis	-16.138.250,24	-4.748.690,24
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	5.072.465,33	1.663.855,57
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	0,00	0,00
	-11.065.784,91	-3.084.834,67
Veränderungen der Forderungen	0,00	0,00
Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	689.021,54	1.626.887,54
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-10.376.763,37	-1.457.947,13
Auszahlungen für Beteiligungen	-61.200.000,00	-17.300.000,00
Einzahlungen aus Beteiligungen	0,00	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-61.200.000,00	-17.300.000,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	73.332.525,00	20.889.280,00
Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger	-1.188.482,20	-23.849,16
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	72.144.042,80	20.865.430,84
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	2.107.483,71	0,00
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-10.376.763,37	-1.457.947,13
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-61.200.000,00	-17.300.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	72.144.042,80	20.865.430,84
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	2.674.763,14	2.107.483,71

Basierend auf dem Reinvestitionskonzept finden in den Anfangsjahren des Investmentvermögens keine Rückzahlungen aus der Beteiligungsgesellschaft statt, so dass sich die Investitionstätigkeit derzeit mit einem negativen Cash-Flow darstellt.

Gleichzeitig ist während der Platzierungsphase durch die Zahlungen der Anleger bei Beitritt zur Gesellschaft saldiert mit den planmäßigen monatlichen Ausschüttungen an die Anleger ein positiver Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erreicht worden.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist im Geschäftsjahr mit den Initialkosten belastet, welche nach der Schließung des AIFs nicht mehr auftreten werden.

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

c) Vermögenslage

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Aktiva					
Beteiligungen	71.763.679,10	95,14	15.636.144,43	84,81	56.127.534,67
Barmittel	2.674.763,14	3,55	2.107.483,71	11,43	567.279,43
Forderungen	979.685,00	1,30	688.000,00	3,73	291.685,00
Durch Verluste enst. Neg. Kapital	7.762,08	0,01	5.825,55	0,03	1.936,53
Bilanzsumme	75.425.889,32	100,00	18.437.453,69	100,00	56.988.435,63
Passiva					
Rückstellungen	52.102,50	0,07	32.302,50	0,18	19.800,00
Verbindlichkeiten aLuL*	825.419,27	1,09	501.807,00	2,72	323.612,27
Sonstige Verbindlichkeiten	1.438.387,31	1,91	1.092.778,04	5,92	345.609,27
Eigenkapital	73.109.980,24	96,93	16.810.566,15	91,18	56.299.414,09
Bilanzsumme	75.425.889,32	100,00	18.437.453,69	100,00	56.988.435,63

* aus Lieferungen und Leistungen

Die Vermögenslage ist geprägt von der Aufnahme von Anlegern in der Platzierungsphase und den damit verbundenen Einzahlungen sowie deren Investition in die Beteiligungsgesellschaft.

Die Beteiligungen enthalten die Einlagen im Geschäftsjahr 2019 in die Beteiligungsgesellschaft PROJECT M 18 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 Forderungen enthalten ausschließlich eingeforderte ausstehende Einlagen bereits angenommener Anleger.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlusskosten und Kosten der Gesellschafterversammlung.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beziehen sich im Wesentlichen auf noch nicht bezahlte Initialkosten für beigetretene Anleger.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betreffen 1.377.600,00 EUR Einzahlungen von Anlegern, die zum Bilanzstichtag noch nicht rechtswirksam beigetreten sind.

3. TÄTIGKEITSBERICHT

a) Anlageziele und -politik

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

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

Die Gesellschaft investiert im Sinne des § 261 KAGB mittelbar über 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 einer Kernstadt als deren Mittelpunkt mit mehr als 200.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich von insgesamt mehr als 500.000 Einwohnern)
- Keine Aufnahme von Fremdkapital
- Die Investitionen erfolgen mittelbar überwiegend in bebaute und unbebaute Grundstücke

b) Risikomanagement

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

Die Umsetzung und Einhaltung eines angemessenen Risikomanagementsystems hat aufgrund der zentralen Bedeutung des Risikomanagements sehr hohe Priorität. Das Risikomanagement ist Bestandteil der betrieblichen Steuerungs- und Überwachungsprozesse. 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 qualifiziertern 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)

•außerordentlich negative Entwicklung des Zeichnungsvolumens (in der Platzierungsphase) um 20 Prozent (Platzierungsrisiko)

Die Überprüfung der Parameter hat ergeben, dass alle wesentlichen Risiken im Rahmen des Stresstests berücksichtigt werden. Im Zuge des jährlichen Backtestings konnte nachgewiesen werden, dass die durchschnittliche jährliche Änderung der Gesamtkosten auf Objektebene bei 0,51 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 Risikomanagementsysteme beruhen auf der im Prospekt beschriebenen Anlagestrategie und stellen dar, wie sich das Gesamtrisiko in den jeweiligen Phasen der Fondslaufzeit zusammensetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Übergangszeiten eine klare Abgrenzung der Phasen kaum möglich ist.

Platzierungsphase

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

Investitionsphase

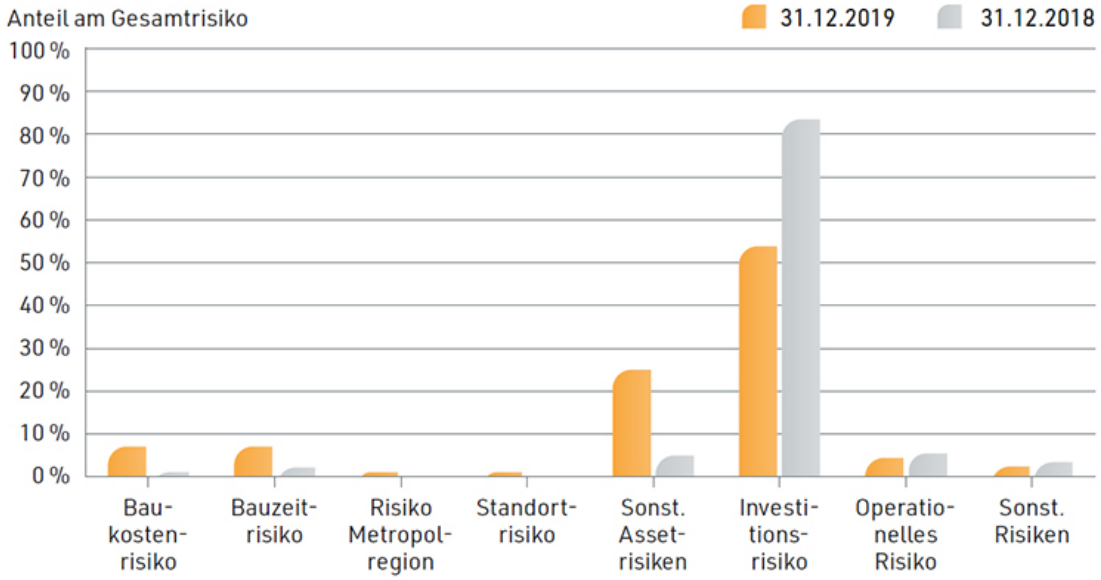
In der Investitionsphase investiert die Gesellschaft über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu 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 Anteil am Gesamtrisiko.

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

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

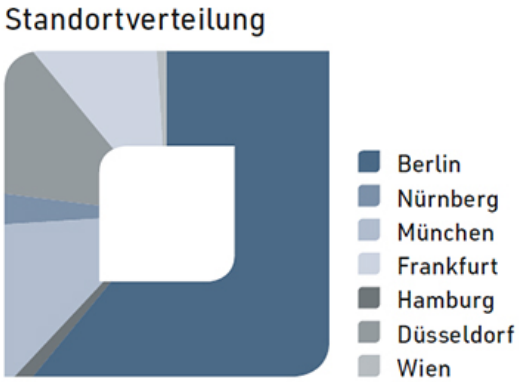


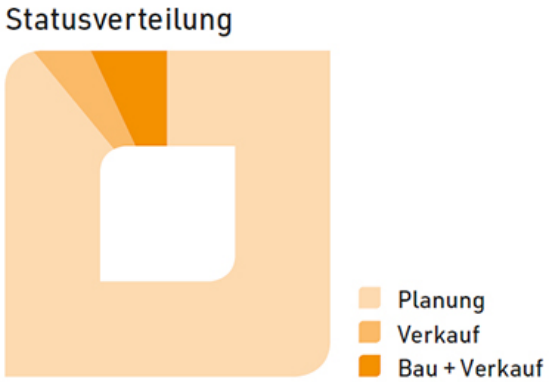
Das Risikoprofil entspricht dem für die Platzierungsphase typischen Bild, d. h. die Risiken werden von den Investitionsrisiken dominiert, da durch die hohen Vertriebszahlen die neu eingeworbenen Kapitalien zügig investiert werden müssen. Es ist jedoch bereits eine leichte Verschiebung hin zu den Assetrisiken zu erkennen.

c) Struktur des Portfolios

Zum 31.12.2019 war der in Platzierung befindliche AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften PROJECT M 18 Beteiligungs GmbH & Co. KG und PROJECT M 18 Europa GmbH, an denen er zu 100 Prozent beteiligt ist, an insgesamt 30 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 Investitionsmittelauf die einzelnen Metropolstandorte sowie auf die einzelnen Projektphasen bzw. den Projektstatus.





Im Geschäftsjahr 2019 wurde das Investitionsportfolio in der Emissionsphase des AIF um insgesamt 17 Immobilienentwicklungen erweitert und damit risikobewusst ausgebaut. Bei den neuen Immobilienvorhaben, welche mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft und die jeweilige Objektgesellschaft erworben wurden, handelt es sich um neun Objekte in der Metropolregion Berlin, drei Objekte in der Metropolregion Rheinland, ein Objekt in der Metropolregion Hamburg, ein Objekt in der Metropolregion Rhein-Main, ein Objekt in der Metropolregion Nürnberg, 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 m^2 große Baugrundstück Am Borsigturm im Bezirk Reinickendorf erworben. Das Konzept sieht den Neubau eines Bürogebäudes mit einer Gesamtgewerbefläche von ca. 7.991 m^2 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 m^2 große Grundstück in der Angerstraße in Freising erworben. Geplant wird ein modernes Wohnensemble mit 111 Eigentumswohnungen mit insgesamt ca. 8.051 m^2 Wohnfläche sowie 82 Tiefgaragen- und 88 Duplexstellplätzen. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

Baruther Straße 5, Berlin

Anfang März 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Baruther Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 746 m^2 große Baugrundstück an der Baruther Straße im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg erworben. Geplant wird die Errichtung eines modernen Wohngebäudes mit 25 Eigentumswohnungen und insgesamt 1.449 m^2 Wohnfläche. Die Baugenehmigung wurde erteilt und der Vertriebsstart hat Ende 2019 stattgefunden.

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 m^2 große Grundstück an der Berliner Straße in Berlin-Reinickendorf erworben. Auf dem Grundstück ein Büroneubau mit insgesamt vier Geschossen und einer Gesamtnutzfläche von ca. 3.400 m^2 errichtet werden. Zudem sollen 25 Außenstellplätze realisiert werden. Die Eingabeplanung für das Bauvorhaben ist für 2020 geplant.

Brückenstraße, Hohen Neuendorf

Im Juli 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Brückenstr. Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 8.789 m^2 große Baugrundstück an der Brückenstraße in Hohen Neuendorf erworben. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 6.301 m^2 sind 100 Apartments und 44 Eigentumswohnungen sowie die zusätzliche Erstellung eine Tiefgarage mit 115 Stellplätzen vorgesehen. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

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 m^2 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 m^2 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.

Jägerstraße 46, Düsseldorf

Im März 2019 erfolgte der Beitritt zur Objektgesellschaft PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG in Düsseldorf, welche in 2017 das 4.681 m² große Grundstück an der Jägerstraße im Stadtteil Eller erworben hatte. Die aktuelle Planung sieht hier die Errichtung eines Bürogebäudes mit insgesamt ca. 5.773 m² Gewerbefläche und ca. 144 Tiefgaragenstellplätze vor. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

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.

Ludwigshafener Straße 14-16, Düsseldorf

Ende Mai 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Ludwigshafener Str. 14-16 Düsseldorf GmbH & Co. KG in der Metropolregion Rheinland die 2.271 m² große Liegenschaft an der Ludwigshafener Straße im Düsseldorfer Stadtteil Eller erworben. Die Planung sieht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 25 Eigentumswohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.067 m² vor. Zusätzlich ist die Errichtung von 12 Außenstellplätzen und 14 Carports vorgesehen. Die Eingabeplanung für das Bauvorhaben ist für 2020 geplant.

Maximilianstraße 43, Nürnberg

Anfang April 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Maximilianstr. 43 Nürnberg GmbH & Co. KG in der Metropolregion Nürnberg die 1.552 m² große Liegenschaft an der Maximilianstraße in Nürnberg erworben. Das Planungskonzept sieht die Erstellung von 70 Apartments, 14 Eigentumswohnungen, vier Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 3.400 m² sowie zusätzlich eine Tiefgarage mit 72 Stellplätzen und zwei Außenstellplätzen vor. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in 2019 erfolgt.

Rembrandtstraße 20-21, Berlin

Anfang April 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Rembrandtstr. 20-21 Berlin GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 1.177 m² große Grundstück an der Rembrandtstraße im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg erworben. Auf dem Grundstück entstehen insgesamt 55 Eigentumswohnungen. Ebenfalls sind 6 Gewerbeeinheiten geplant. Es soll eine Gesamtwohnfläche von ca. 1.497 m² und eine Gewerbefläche von ca. 616 m² realisiert werden. Für das Bauvorhaben wird der Vertriebsstart in 2020 vorbereitet.

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

Wiesenstraße 11, Berlin

Im März 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Wiesenstraße 11 Berlin GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 1.356 m² große Grundstück in der Wiesenstraße in Berlin-Mitte erworben. Auf dem Grundstück entstehen insgesamt 62 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.859 m². Ebenfalls sollen fünf Gewerbeeinheiten mit einer Gewerbefläche von ca. 389 m² entstehen. Nach Erhalt der Baugenehmigung werden der Vertriebsstart und der Baubeginn voraussichtlich in 2020 erfolgen.

Worringer Platz 4, Düsseldorf

Ende August 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG in der Metropolregion Rheinland das 2.537 m² große Grundstück am Worringer Platz in Düsseldorf-Stadtmitte erworben. Die Planung sieht ein Apartmentkomplex mit 147 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage mit 39 Stellplätzen vor. Die Gesamtwohnfläche wird ca. 4.520 m² betragen. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

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

Nach erfolgreichem Abschluss der Planungs- und Genehmigungsphase ist Ende 2019 die Vermarktung für das in 2019 angekaufte Berliner Wohnbauvorhaben an der Baruther Straße in Angriff genommen worden. Gleiches gilt für den Wohnneubau Landsberger Straße in München. Bei den Berliner Objekten Baseler Straße und Waidmannsluster Damm konnte neben den Vertriebsstarts die bauliche Realisierung begonnen werden. Bei der sehr gut vermarkteten Mehrfamilienhausanlage am Berliner Oraniendamm wurde ebenfalls mit den Baumaßnahmen begonnen.

Neben den in 2019 neu erworbenen Objekten befanden sich die laufenden Immobilienentwicklungen Jahnstraße in Teltow, Leipziger Straße und Babelsberger Straße in Potsdam, Alfred-Kowalke-Straße, Roelckestraße und Tempelhofer Damm in Berlin, die Gutsstraße in der Metropolregion München sowie die drei Düsseldorfer Bauvorhaben Dillenburger Weg, Jägerstraße und Heerdter Landstraße zum Jahresende noch in der Planungs- und Genehmigungsphase.

Der AIF erfüllt damit per 31.12.2019 bereits in der Emissionsphase mit der mittelbaren Beteiligung an insgesamt 30 laufenden Immobilienentwicklungen in sieben ausgewählten Metropolregionen wesentliche Anlageziele. Da eine Vielzahl von neuen Immobilienentwicklungen in 2019 begonnen wurde, befindet sich die Mehrzahl der Objekte im Planungsstadium und in der Vorbereitung für die Vertriebs- und Baureife.

Für 2020 ist die mittelbare Beteiligung an weiteren neuen Immobilienentwicklungen geplant. Hierbei wird unter Berücksichtigung der gesellschaftsvertraglich festgelegten Investitionskriterien und des Reinvestitionskonzeptes des AIF eine breite Diversifizierung der Investitionsmittel in wachstumsstarken Metropolregionen an ausgewählten Standorten angestrebt.

Die Beteiligungen der PROJECT M 18 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	6.837.000,00	0,00	6.837.000,00
PROJECT PW Alfred-Kowalke-Str. 29 Berlin GmbH & Co. KG	433.000,00	1.297.000,00	0,00	1.730.000,00
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	0,00	5.879.000,00	0,00	5.879.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	609.000,00	1.190.000,00	0,00	1.799.000,00
PROJECT PG Berliner Straße 70A Berlin GmbH & Co. KG	0,00	795.000,00	0,00	795.000,00
PROJECT PW Brückenstr. Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	0,00	2.830.000,00	0,00	2.830.000,00
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	159.000,00	341.000,00	0,00	500.000,00
PROJECT PW Baruther Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	2.092.000,00	0,00	2.092.000,00
PROJECT PW Dillenburger Weg 50 Düsseldorf GmbH & Co. KG	327.000,00	94.000,00	0,00	421.000,00
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	0,00	7.836.000,00	0,00	7.836.000,00
PROJECT Gutsstraße 2-3 München GmbH & Co. KG	10.000,00	1.711.000,00	0,00	1.721.000,00
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	105.000,00	85.000,00	0,00	190.000,00
PROJECT PG Hohenfelder Allee 17-19 Hamburg GmbH & Co. KG	0,00	534.000,00	0,00	534.000,00
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	0,00	2.812.000,00	0,00	2.812.000,00
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	1.092.000,00	2.525.000,00	0,00	3.617.000,00
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	0,00	1.357.000,00	0,00	1.357.000,00
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	606.000,00	275.000,00	0,00	881.000,00
PROJECT PW Ludwigshafener Str. 14-16 Düsseldorf GmbH & Co. KG	0,00	566.000,00	0,00	566.000,00
PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG	10.000,00	2.849.000,00	0,00	2.859.000,00
PROJECT PW Maximilianstr. 43 Nürnberg GmbH & Co. KG	0,00	2.089.000,00	0,00	2.089.000,00
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	187.000,00	313.000,00	0,00	500.000,00
PROJECT PW Rembrandtstr. 20-21 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	3.473.000,00	0,00	3.473.000,00

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2019	Einlagen 2019	Rückführungen 2019	Beteiligung 31.12.2019
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	2.576.000,00	0,00	0,00	2.576.000,00
PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG (Silbersteinstraße 16)	0,00	599.000,00	0,00	599.000,00
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	0,00	2.041.000,00	0,00	2.041.000,00
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	332.000,00	2.322.000,00	0,00	2.654.000,00
PROJECT PW Waidmannsluster Damm 161+163 Berlin GmbH & Co. KG	445.000,00	3.094.000,00	0,00	3.539.000,00
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	0,00	5.652.000,00	0,00	5.652.000,00
PROJECT PW Wiesenstraße 11 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	1.918.000,00	0,00	1.918.000,00

alle Werte in EUR

Die Beteiligungen der PROJECT M 18 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 neun GmbH & Co. KG (Linzer Straße 361)	0,00	267.000,00	-115.000,00	152.000,00

alle Werte in EUR

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 90,71 Prozent des frei verfügbaren Investitionskapitals erreichen, was für eine stabile Wertentwicklung des AIF während der frühen Platzierungsphase positiv zu werten ist. Der Wert des Investmentvermögens steigt für die Phase, in der sich der AIF befindet, vor allen durch die Einzahlungen der Anleger planmäßig an.

Mitarbeiter

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

Kundenzufriedenheit

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

Aus dem Beschwerdemanagementbericht 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 16.804.740,60 EUR um 56.297.477,56 EUR auf 73.102.218,16 EUR gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Einzahlungen der Anleger zurückzuführen, denen ein durch Initialkosten belastetes realisiertes Ergebnis und ein Neubewertungsverlust durch die Bewertungssystematik mit einer hohen Anzahl von neuen Objekten vor Baubeginn gegenübersteht. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

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: 36.857.300,00 EUR mit 1.305 Zeichnungen
- B: 6.405.000,00 EUR mit 161 Zeichnungen
- C: 48.544.750,00 EUR mit 1.049 Zeichnungen

Insgesamt ist dies ein Zeichnungsvolumen von 91.807.050,00 EUR mit 2.515 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 31.03.2020

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PROJECT Metropolen 18 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT Metropolen 18 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 18 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 errangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische 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 18 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.

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