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

Bamberg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Gliederung

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2019

II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

III Anhang zum 31. Dezember 2019

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

V Bilanzeid

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2019

A. Aktiva

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Investmentanlagevermögen	**EUR**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**
1. Beteiligungen		66.426.106,97	86,75	76.654.736,81	91,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente					
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		177.259,58	0,23	163.911,22	0,19
3. Forderungen					
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		9.972.995,47	13,02	7.422.136,86	8,81

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
		76.576.362,02	100,00	84.240.784,89	100,00

B. Passiva

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
B. Passiva					
1. Rückstellungen		56.390,50	0,07	47.740,50	0,06
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		40.633,51	0,05	40.745,06	0,05
3. Sonstige Verbindlichkeiten					
a) gegenüber Gesellschaftern	26.878,80		0,03	28.436,73	0,03
b) Andere	6.609,17		0,01	42.041,20	0,05
		33.487,97	0,04	70.477,93	0,08
4. Eigenkapital					
a) Kapitalanteile Kommanditisten	70.122.243,07		91,57	65.329.584,59	77,55
b) Nicht realisierte Gewinne aus Neubewertung	6.323.606,97		8,27	18.752.236,81	22,26
		76.445.850,04	99,84	84.081.821,40	99,81
		76.576.362,02	100,00	84.240.784,89	100,00

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

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	10.220.858,61	5.340.129,56
b)Sonstige betriebliche Erträge	961,82	3.772,16
Summe der Erträge	10.221.820,43	5.343.901,72
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	488.462,82	489.383,52

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
b)Verwahrstellenvergütung	46.410,00	46.410,00
c) Prüflings- und Veröffentlichungskosten	17.423,63	17.167,75
d) Sonstige Aufwendungen	306.253,19	285.486,52
Summe der Aufwendungen	858.549,64	838.447,79
3. Ordentlicher Nettoertrag	9.363.270,79	4.505.453,93
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	9.363.270,79	4.505.453,93
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	0,00	8.279.826,17
b)Aufwendungen aus der Neubewertung	12.428.629,84	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-12.428.629,84	8.279.826,17
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.065.359,05	12.785.280,10

III Anhang zum 31. Dezember 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 11341 eingetragen.

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

Die PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach §1 Absatz 5 KAGB.

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

- Unbebautes Grundstück
- Immobilienentwicklungs-Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft)

•Beteiligungsgesellschaft

•Fondsgesellschaft

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

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

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

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

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

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

Einzelne Positionen wurden wie folgt bewertet:

1. Beteiligungen

Die Beteiligungen werden mit dem sich aus der Vermögensaufstellung nach §271 Abs. 3 KAGB ergebenden Wert angesetzt. In dieser Vermögensaufstellung werden die Beteiligungen an den Objektgesellschaften gemäß der oben beschriebenen Bewertungsmethode angesetzt und weitere im Fall der Nichtprojektrealisierung rückforderbare Vergütungen vor Baubeginn als sonstiger Vermögensgegenstand erfasst. Die übrigen Vermögensgegenstände und Schulden werden mit ihren Werten aus dem geprüften Jahresabschluss (HGB-Bewertung) angesetzt.

2. Barmittel

Die Barmittel und Barmitteläquivalente wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

3. Forderungen

Die Forderungen wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

4. Rückstellungen

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

5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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

Die Forderungen resultieren aus entnahmefähigen Gewinnansprüchen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 40.603,76 EUR.

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 90.425.585,15 EUR ist voll eingezahlt; dem stehen kumulierte Entnahmen in Höhe von 25.965.923,92 EUR gegenüber. Das Kommanditkapital beinhaltet neben den Hafteinlagen der Kommanditisten die Einlagen der als Treugeber beteiligten Anleger, denen der Gesellschaftsvertrag im Innenverhältnis eine den Kommanditisten vergleichbare Rechtsstellung einräumt.

Die Entwicklung der Kapitalkonten ist der beigefügten Kapitalkontenentwicklung zu entnehmen.

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

Unter den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind die realisierten Beteiligungserträge aus der Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 10.220.858,61 EUR ausgewiesen.

Die Verwaltungsvergütungen betreffen mit 488.462,82 EUR laufende Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Provisionsanspruch	208.057,37 EUR
Treuhandschaft	53.821,37 EUR
Buchführungskosten	8.400,00 EUR
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	5.950,00 EUR
Sonstige Aufwendungen	30.024,45 EUR
Summe	306.253,19 EUR

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

	31.12.2019	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**31.12.2016**
	EUR	**EUR**	**EUR**	**EUR**
Wert des Investmentvermögens	76.445.850,04	84.081.821,40	75.882.328,04	78.986.300,93

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

C. VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	9.363.270,79 EUR
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	-9.363.270,79 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR
Entwicklungsrechnung	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	84.081.821,40 EUR
1. Zwischenentnahmen	-4.558.589,43 EUR
2. Mittelzuflüsse (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	- 12.022,88 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	9.363.270,79 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-12.428.629,84 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	76.445.850,04 EUR

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaften

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

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

Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 28. Oktober 2011 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 52.960.000,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 59.789.408,99 EUR.

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

Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 22 Januar 2016 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 7.142.500,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 6.636.697,98 EUR.

Gesamtkostenquote

Für das Geschäftsjahr 2019 beträgt die Gesamtkostenquote 1,07 Prozent (Vorjahr: 1,05 Prozent).

Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den Kosten der Gesellschaft (ohne Initial- und Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen (Net-Asset-Value) innerhalb des Geschäftsjahres. Der durchschnittliche Net- Asset-Value errechnet sich aus dem Mittelwert des Stichtags Fondsvermögen des laufenden Geschäftsjahres und des Vorjahres. In den Geschäftsjahren 2018 und 2019 sind weder Initial- noch Transaktionsgebühren angefallen.

Pauschalgebühren und Rückvergütungen

Die Gesellschaft hat keine Pauschalgebühren vereinbart mit Ausnahme der Vergütung für die Führung des Rechnungswesens, welche an die PROJECT Investment AG mit einem monatlichen Betrag in Höhe von 700,00 EUR abgegolten wird und die jährliche Haftungsvergütung von 5.000,00 EUR zzgl. Umsatzsteuer.

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

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

Anzahl und Wert umlaufender Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 90.423.585,15 EUR mit 2.793 Anlegern und 3.050 Zeichnungen sowie der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.000 EUR. Höhere Beteiligungen sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt als Einmalzahlung zuzüglich eines Ausgabeaufschlags. Es gibt keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft. Die Gesellschaft hat keinen Wert für einen Anteil, da jede Beteiligung individuell zu behandeln ist und die Gewinnverteilung am maßgeblichen Kapital berechnet wird. Dadurch hat jede Beteiligung unabhängig von dem gezeichneten Kapital einen individuellen Wert. Um trotzdem einen Anteilswert als allgemeingültige Orientierung darzustellen, wird zur vereinfachten Darstellung der Wert des Investmentvermögens ins Verhältnis zum maßgeblichen Kapitalanteil gesetzt. Der maßgebliche Kapitalanteil ist das eingezahlte Kapital unter Berücksichtigung von Entnahmen und Ergebnisvorträgen. Bei Ansatz dieses Wertes, der auch für die Gewinnverteilung maßgeblich ist, ergibt sich ein Faktor von 1,26.

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

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wertentwicklung pro Anteil	1,26	1,38	1,22	1,23

Sonstige Informationspflichten

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

Das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

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

Angaben zu mittelbaren Immobilien (Immobilienübersicht)

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

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs [1]
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Borsigturm 74	Berlin	10.690	6,17%	2019
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	Nürnberg	An der Billwiese 22-24	Oberursel	8.889	13,38%	2017
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albert-Einstein-Ring 22	Kleinmachnow	12.268	15,16%	2016
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ahornallee 21	Berlin	5.051	19,38%	2017
PROJECT PW Alfred-Kowalke-Str. 29 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Alfred-Kowalke-Straße 29	Berlin	3.261	18,18%	2018
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Angerstraße	Freising	12.631	5,94%	2019
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albrechtstraße 87	Berlin	5.594	7,49%	2018
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bargteheider Straße 138	Hamburg	1.314	40,12%	2015
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bayreuther Straße 20	Nürnberg	10.016	12,27%	2016
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße	Potsdam	7.597	2,75%	2017
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße West	Potsdam	7.872	2,88%	2018
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Berner Straße 9	Berlin	394	2,54%	2015
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463-469 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bramfelder Chaussee 463-469	Hamburg	5.161	6,72%	2017
PROJECT PW Bielefelder Str. Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bielefelder Straße	Nürnberg	1.027	0,97%	2018
PROJECT PW Biker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bilker Allee 233	Düsseldorf	3.508	5,19%	2017

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs [1]
PROJECT PW Brückenstr. Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Brückenstraße	Hohen Neuendorf	8.711	26,54%	2019
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Baseler Straße 125, 127	Berlin	4.338	25,96 %	2018
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bleichertwiete 10-16	Hamburg	4.588	20,31%	2017
PROJECT PW Baruther Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Baruther Straße 5	Berlin	4.934	31,05%	2019
PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dachauer Straße	Erding	15.860	20,80 %	2016
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dankwardweg	Wiesbaden	1.179	0,85%	2017
PROJECT PW Düsseldorfer Str. BFl0 Neuss GmbH & Co. KG	Nürnberg	Düsseldorfer Straße BF 10	Neuss	1.190	0,84%	2017
PROJECT PW Diestelstr. 30 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Diestelstraße 30/30 a	Hamburg	2.509	50,84 %	2012
PROJECT PW Durlacher Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Durlacher Straße 5	Berlin	70	14,29%	2013
PROJECT PW Düsseldorfer STr. 232 Neuss GmbH & Co. KG	Nürnberg	Düsseldorfer Straße 232	Neuss	4.254	0,24%	2016
PROJECT PW Eschollbrücken Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eschollbrücken Straße 12	Darmstadt	3.062	3,07%	2016
PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Einbecker Straße 74	Berlin	100	10,00%	2015
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eitelstraße 9-10	Berlin	4.139	0,24%	2017
PROJECT PW Euckenstr. 27 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Euckenstraße 27	München	278	29,86 %	2013
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Frankenallee 98-102	Frankfurt am Main	12.961	15,51%	2019

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs [1]
PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Friedrich-Eckart-Straße 2	München	7.260	11,86%	2018
PROJECT PW Flurstr. 217a/219 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Flurstraße 217 a/219	Hamburg	1.870	26,84%	2016
PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Friedrich-Ebert Straße 4	Hamburg	850	47,06 %	2014
PROJECT PW Fuchstanzstr. 30 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Fuchstanzstraße 30	Frankfurt am Main	1.278	33,11%	2014
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Goosacker 1, 3	Hamburg	7.077	10,51%	2016
PROJECT PW Goslarer Ufer 1 -5 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Goslarer Ufer 1 -5	Berlin	120	8,33 %	2012
PROJECT PW Geschwister-Scholl-Str. Dachau GmbH & Co. KG	Nürnberg	Geschwister-Scholl-Straße	Dachau	5.814	7,05%	2017
PROJECT Gutsstraße 2-3 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Gutsstraße 2-3	Krailing-Pentenried	2.420	12,19%	2018
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hanauer Landstraße 57	Frankfurt am Main	2.438	18,42%	2016
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hugo-Cassirer Straße	Berlin	2.645	13,42%	2014
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Heerdter Landstraße 96	Düsseldorf	1.395	0,72%	2018
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hochschulring 25	Wildau	4.209	0,24%	2019
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hauptstraße 80-81	Berlin	2.566	4,29%	2018
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hansaallee 242	Düsseldorf	12.143	12,44%	2016
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Haydnstraße 11	Hamburg	5.910	26,36 %	2017

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs [1]
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jahnstraße 7	Teltow	7.331	4,12%	2018
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jägerstraße 46	Düsseldorf	3.598	2,78%	2017
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Landsberger Straße 459	München	7.162	1,70%	2018
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Levelingstraße 32-34	Ingolstadt	14.444	5,34%	2018
PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Leipziger Straße 9d-10a,61	Potsdam	4.126	11,63%	2018
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Mühlenberg	Potsdam	6.994	25,32%	2016
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mainburger Straße	Freising	15.728	18,44%	2017
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mertensstraße 13	Berlin	160	16,30%	2014
PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mahlsdorfer Straße 7-8	Berlin	7.270	19,83%	2017
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	Nürnberg	Münchner Straße 227	Karlsfeld	6.219	2,24%	2017
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Niederräder Landstraße 78	Frankfurt am Main	7.529	14,74%	2017
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oderstraße	Teltow	4.614	1,91%	2017
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ostendstraße 161 -163	Nürnberg	5.439	9,91 %	2018
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Orffstraße 21 a/21 b	Nürnberg	7.673	8,94%	2016
PROJECT PW Oraniendamm 1 -3 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oraniendamm 1 -3	Berlin	3.655	24,24%	2018
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oststraße 118	Düsseldorf	4.062	0,25%	2018
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Pappelallee 14-17	Potsdam	11.779	16,39%	2017

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs [1]
PROJECT PW Provinzstr. 67/68 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Provinzstraße 67/68	Berlin	70	14,29%	2016
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rudower Chaussee 34	Berlin	4.078	0,25%	2017
PROJECT PW Rembrandtstr. 20-21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rembrandtstraße 20,21	Berlin	4.663	15,08%	2019
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rheinstraße 11	Teltow	9.228	25,08 %	2016
PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rahlstedter Straße 169	Hamburg	3.604	14,90%	2018
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Roelckestraße 13	Berlin	7.358	6,70%	2018
PROJECT PW Rungestr. 21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rungestraße 21	Berlin	162	6,19%	2012
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rosenthaler Weg 50	Berlin	7.622	16,86%	2017
PROJECT PW Segeberger Chaussee 124, 126 Norderstedt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Segeberger Chaussee 126	Norderstedt	4.242	3,42%	2018
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schleißheimer Straße 321	München	8.256	14,30%	2018
PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Sellhopsweg 3-11	Hamburg	5.479	22,00 %	2014
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Semmelweisstraße 41-47	Berlin	10.126	38,13%	2015
PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG (Silbersteinstraße 16)	Nürnberg	Silbersteinstraße 16	Berlin	869	11,51%	2019
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße, PUB)	Nürnberg	Sigwolfstraße, PUB	Erding	14.268	8,41 %	2016
PROJECT PW Sundgauer Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Sundgauer Straße/ Schlettstadter Straße	Berlin	90	11,11 %	2012

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs [1]
PROJECT PW Schmalenbecker Str. 2-8 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schmalenbecker Straße 2-8	Hamburg	2.366	12,30%	2018
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schönwalder Straße 61	Berlin	4.355	27,81 %	2016
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Tempelhofer Damm 156	Berlin	6.258	3,15%	2018
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Thomas-Mann-Straße 33	Hamburg	516	10,66%	2015
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Trettachzeile 15	Berlin	5.012	4,19%	2016
PROJECT PW Varziner Str. 16/17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Varziner Straße 16/17	Berlin	8.746	18,75%	2016
PROJECT PW Waidmannsluster Damm 161/163 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Waidmannsluster Damm 161/163	Berlin	4.666	11,17%	2018
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Worringer Platz 4	Düsseldorf	10.637	23,00 %	2019
PROJECT PW Wiesenstraße 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wiesenstraße 11	Berlin	3.742	23,20%	2019
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wolfgang-Zimmerer-Straße 1	Neufahrn	3.771	6,89%	2017

[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
An der Billwiese 22-24, Oberursel	6.458	WI *	2017	6.804	490
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	1.765	GI *	2016	565	41
Ahornallee 21, Berlin	1.546	WI *	2017	3.000	417
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	1.228	WI *	2018	2.200	268

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbs-jahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Angerstraße, Freising	5.862	WI *	2019	21.563	1.270
Albrechtstraße 87, Berlin	872	WI */GI *	2018	3.700	487
Bargteheider Straße 138, Hamburg	1.183	WI *	2015	900	106
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	4.414	WI */GI *	2016	7.700	719
Babelsberger Straße, Potsdam	4.754	GI *	2017	3.500	274
Babelsberger Straße West, Potsdam	3.679	GI *	2018	3.680	287
Berner Straße 9, Berlin	9.568	WI *	2015	3.500	503
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	2.920	WI *	2017	3.562	452
Bielefelder Straße, Nürnberg	4.139	WI *	2018	2.273	215
Bilker Allee 233, Düsseldorf	534	WI *	2017	2.350	181
Brückenstraße, Hohen Neuendorf	8.789	WI *	2019	6.962	992
Baseler Straße 125, 127, Berlin	2.000	WI *	2018	2.325	157
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	1.671	WI *	2017	2.400	242
Baruther Straße 5, Berlin	746	WI *	2019	3.700	475
Dachauer Straße, Erding	18.684	WI *	2016	12.000	1.135
Dankwardweg, Wiesbaden	6.817	WI *	2017	3.050	220
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	3.331	WI *	2017	3.072	237
Diestelstraße 30/30 a, Hamburg	6.465	WI *	2012	3.650	387
Durlacher Straße 5, Berlin	7.661	WI */GI *	2013	7.600	1.003
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	3.244	WI *	2016	3.603	278
Eschollbrücken Straße 12, Darmstadt	3.268	WI *	2016	4.500	592
Einbecker Straße 74, Berlin	7.727	WI *	2015	3.100	323
Eitelstraße 9-10, Berlin	6.349	WI *	2017	8.750	1.255
Euckenstraße 27, München	1.313	WI *	2013	4.773	394
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	3.389	WI *	2019	13.000	936
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	1.383	WI *	2018	5.850	553
Flurstraße 217 a/219, Hamburg	1.571	WI *	2016	1.800	204

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbs-jahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	2.621	WI *	2014	2.837	332
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	1.397	WI */GI *	2014	800	102
Goosacker 1,3, Hamburg	2.165	WI *	2016	3.700	486
Goslarer Ufer 1-5, Berlin	5.995	WI *	2009	3.624	340
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	2.220	WI *	2017	4.800	397
Gutsstraße 2-3, Krailing-Pentenried	4.180	WI *	2018	2.620	248
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	817	WI */GI *	2016	2.620	236
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	2.635	WI *	2014	2.100	218
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	7.063	WI *	2018	7.550	578
Hochschulring 25, Wildau	4.600	GI *	2019	2.700	359
Hauptstraße 80-81, Berlin	1.882	WI *	2018	1.250	90
Hansaallee 242, Düsseldorf	6.027	WI *	2016	8.500	960
Haydnstraße 11, Hamburg	1.028	WI *	2017	3.967	226
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
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	4.796	WI *	2018	11.000	1.041
Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61, Pots-dam	2.944	WI */GI *	2018	3.770	544
Am Mühlenberg, Potsdam	5.700	GI *	2016	570	50
Mainburger Straße, Freising	3.873	WI *	2017	13.109	616
Mertensstraße 13, Berlin	7.477	WI *	2015	1.370	159
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	2.753	WI */GI *	2017	4.200	509
Münchner Straße 227, Karlsfeld	1.261	GI *	2017	4.600	216
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	2.035	WI *	2017	5.000	350
Oderstraße, Teltow	12.315	GI *	2017	1.970	153
Ostendstraße 161 -163, Nürnberg	1.761	WI */GI *	2018	4.150	245

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbs-jahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Orffstraße 21 a/21 b, Nürnberg	1.809	WI *	2016	3.550	227
Oraniendamm 1-3, Berlin	2.845	WI *	2018	1.600	200
Oststraße 118, Düsseldorf	1.443	WI *	2018	3.150	243
Pappelallee 14-17, Potsdam	4.500	WI *	2017	6.000	738
Provinzstraße 67/68, Berlin	4.685	WI *	2016	3.050	425
Rudower Chaussee 34, Berlin	2.299	WI */GI *	2017	1.401	103
Rembrandtstraße 20,21, Berlin	1.177	WI */GI *	2019	3.550	509
Rheinstraße 11, Teltow	5.043	GI *	2016	757	57
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	820	WI *	2018	2.100	230
Roelckestraße 13, Berlin	3.060	WI *	2018	5.000	600
Rungestraße 21, Berlin	3.905	WI *	2012	7.500	896
Rosenthaler Weg 50, Berlin	2.684	WI */GI *	2017	4.200	602
Segeberger Chaussee 126, Norder-stedt	3.008	WI *	2018	2.238	339
Schleißheimer Straße 321, München	578	WI *	2018	6.100	504
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	7.853	WI *	2014	4.850	524
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	10.105	WI *	2015	2.398	258
Silbersteinstraße 16, Berlin	1.321	GI *	2019	3.900	559
Sigwolfstraße, PUB, Erding	9.805	WI *	2016	11.230	995
Sundgauer Straße/ Schlettstadter Stra-ße, Berlin	18.950	WI *	2012	8.500	943
Schmalenbecker Straße 2-8, Ham-burg	941	WI */GI *	2018	1.630	93
Schönwalder Straße 61, Berlin	1.291	WI *	2016	1.040	147
Tempelhofer Damm 156, Berlin	712	GI *	2018	5.000	382
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	2.747	WI *	2015	2.000	241
Trettachzeile 15, Berlin	13.619	WI *	2016	2.350	337
Varziner Straße 16/17, Berlin	1.745	WI *	2016	3.500	236
Waidmannsluster Damm 161/163, Berlin	2.334	WI *	2018	2.570	297

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbs-jahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)
Worringer Platz 4, Düsseldorf	2.537	WI *	2019	9.000	1.014
Wiesenstraße 11, Berlin	1.356	WI */GI *	2019	2.600	380
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neu-fahrn	2.124	WI *	2017	2.500	251

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufs-beginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)
Am Borsigturm 74, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.991	2021	2020	43.319
An der Billwiese 22-24, Ober-ursel	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.062	2020	2021	43.774
Albert-Einstein-Ring 22, Klein-machnow	Neubau	in Bau und Verkauf	4.868	02/2019	04/2017	20.080
Ahornallee 21, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	1.107	05/2019	11/2019	10.727
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.097	2020	2020	11.690
Angerstraße, Freising	Neubau	Eingekauft und in Planung	8.051	2020	2021	66.179
Albrechtstraße 87, Berlin	Neubau	im Verkauf	2.294	05/2019	2020	14.607
Bargteheider Straße 138, Ham-burg	Neubau	in Bau und Verkauf	1.301	08/2016	04/2017	6.358
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	Neubau	Eingekauft und in Planung	8.675	2020	2020	52.336
Babelsberger Straße, Potsdam	Neubau	Eingekauft und in Planung	12.050	2021	2020	59.588
Babelsberger Straße West, Pots-dam	Neubau	im Verkauf	9.989	12/2019	2020	46.929
Berner Straße 9, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	5.419	02/2017	05/2017	33.687
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.468	2022	2023	20.325
Bielefelder Straße, Nürnberg	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.067	2021	2022	12.527
Bilker Allee 233, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.940	2020	2020	11.987
Brückenstraße, Hohen Neuen-dorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.301	2020	2021	35.830
Baseler Straße 125, 127, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	1.352	06/2019	09/2019	9.483
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	Neubau	im Verkauf	2.013	02/2019	2020	10.847
Baruther Straße 5, Berlin	Neubau	im Verkauf	1.449	11/2019	2020	11.790
Dachauer Straße, Erding	Neubau	Eingekauft und in Planung	9.401	2021	2022	69.043

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufs-beginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)
Dankwardweg, Wiesbaden	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.501	2021	2021	26.256
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.804	2022	2023	22.303
Diestelstraße 30/30 a, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	2.449	05/2015	02/2016	14.175
Durlacher Straße 5, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	20.129	02/2015	01/2016	102.981
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.648	2020	2021	26.025
Eschollbrücken Straße 12, Darmstadt	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.437	2020	2021	29.540
Einbecker Straße 74, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	8.372	09/2016	01/2017	39.354
Eitelstraße 9-10, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	9.415	2020	2020	49.118
Euckenstraße 27, München	Neubau	in Bau und Verkauf	2.234	09/2014	06/2015	15.900
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.076	2020	2021	49.437
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.450	2020	2020	15.336
Flurstraße 217 a/219, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	1.365	08/2017	02/2018	8.500
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	3.034	08/2016	12/2016	15.051
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	Neubau	in Bau und Verkauf	1.094	07/2015	04/2016	5.530
Goosacker 1,3, Hamburg	Neubau	im Verkauf	4.227	06/2019	2020	24.772
Goslarer Ufer 1-5, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	9.486	03/2013	09/2014	47.781
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.197	2021	2021	18.050
Gutsstraße 2-3, Krailing-Pentenried	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.109	_***	_ ***	_ ***
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	Neubau	in Bau und Verkauf	1.488	12/2017	06/2018	10.726
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	5.844	03/2016	11/2016	25.714
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.529	2021	2022	33.424
Hochschulring 25, Wildau	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.620	2020	2020	28.985
Hauptstraße 80-81, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.370	2020	2021	20.311
Hansaallee 242, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	8.125	2020	2021	46.687

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufs-beginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)
Haydnstraße 11, Hamburg	Neubau	im Verkauf	2.083	06/2019	2020	14.387
Jahnstraße 7, Teltow	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.421	2020	2020	40.107
Jägerstraße 46, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	5.773	2021	2020	25.759
Landsberger Straße 459, München	Neubau	im Verkauf	1.697	12/2019	2020	17.813
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.157	2020	2020	44.190
Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61, Potsdam	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.625	2020	2020	20.840
Am Mühlenberg, Potsdam	Neubau	in Bau und Verkauf	4.800	11/2019	11/2018	22.266
Mainburger Straße, Freising	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.892	2020	2020	39.829
Mertensstraße 13, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	5.360	02/2016	01/2017	20.157
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	Neubau	im Verkauf	5.275	10/2019	2020	25.661
Münchner Straße 227, Karlsfeld	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.021	2020	2020	25.342
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	Neubau	in Bau und Verkauf	2.391	07/2018	02/2019	17.023
Oderstraße, Teltow	Neubau	Eingekauft und in Planung	6.001	2020	2020	23.196
Ostendstraße 161 -163, Nürnberg	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.820	2020	2020	16.914
Orffstraße 21 a/21 b, Nürnberg	Neubau	in Bau und Verkauf	4.338	02/2018	03/2019	21.361
Oraniendamm 1-3, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	1.843	03/2019	12/2019	9.880
Oststraße 118, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.809	2020	2021	14.962
Pappelallee 14-17, Potsdam	Neubau	in Bau und Verkauf	5.039	08/2018	05/2019	32.421
Provinzstraße 67/68, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	5.567	10/2017	04/2018	25.953
Rudower Chaussee 34, Berlin	Neubau	im Verkauf	5.026	07/2019	2020	21.788
Rembrandtstraße 20,21, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.113	2020	2020	14.251
Rheinstraße 11, Teltow	Neubau	in Bau und Verkauf	10.230	06/2019	04/2018	37.002
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	Neubau	im Verkauf	1.620	06/2019	2020	9.046
Roelckestraße 13, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.297	2020	2020	22.134
Rungestraße 21, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	11.196	11/2013	05/2014	58.490
Rosenthaler Weg 50, Berlin	Neubau	im Verkauf	4.166	06/2018	2020	22.033

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufs-beginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	Neubau	im Verkauf	3.815	09/2019	2020	19.549
Schleißheimer Straße 321, München	Neubau	in Bau und Verkauf	1.517	06/2019	12/2019	16.172
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	4.004	11/2016	05/2017	22.459
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	6.560	12/2016	10/2017	29.103
Silbersteinstraße 16, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.426	2020	2020	18.899
Sigwolfstraße, PUB, Erding	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.601	2020	-	15.132
Sundgauer Straße/ Schlettstadter Straße, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	9.959	02/2014	11/2014	61.020
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.455	2020	2020	8.577
Schönwalder Straße 61, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	1.992	08/2017	06/2018	9.883
Tempelhofer Damm 156, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.416	2021	2020	16.720
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	Neubau	in Bau und Verkauf	2.895	04/2016	10/2016	14.367
Trettachzeile 15, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	7.061	2020	2021	34.366
Varziner Straße 16/17, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	3.231	11/2017	08/2019	18.304
Waidmannsluster Damm 161/163, Berlin	Neubau	in Bau und Verkauf	1.888	08/2019	08/2019	11.744
Worringer Platz 4, Düsseldorf	Neubau	Eingekauft und in Planung	4.520	2020	2021	37.322
Wiesenstraße 11, Berlin	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.248	2020	2020	13.842
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.939	2020	2020	12.534

Lage	Verkaufs-stand	Bauten-stand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Am Borsigturm 74, Berlin	-	-	8.000	586	-	2022
An der Billwiese 22-24, Oberursel	-	-	9.270	1.302	-	2023
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	-	93%	n/a da DCF-Bewertung	-	2.076	2021
Ahornallee 21, Berlin	92%	2%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.065	2021

Lage	Verkaufs-stand	Bauten-stand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstel-lung
Alfred-Kowalke-Straße 29, Berlin	-	-	2.200	533	-	2022
Angerstraße, Freising	-	-	21.700	642	-	2023
Albrechtstraße 87, Berlin	7%	-	3.980	395	-	2022
Bargteheider Straße 138, Hamburg	100%	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	355	2020
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	-	-	9.310	1.258	-	2023
Babelsberger Straße, Potsdam	-	-	4.260	204	-	2022
Babelsberger Straße West, Potsdam	-	-	4.110	222	-	2022
Berner Straße 9, Berlin	93%	99%	n/a da DCF- Bewertung	-	634	2020
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg	-	-	3.650	322	-	2025
Bielefelder Straße, Nürnberg	-	-	2.357	8	-	2024
Bilker Allee 233, Düsseldorf	-	-	2.280	167	-	2022
Brückenstraße, Hohen Neuendorf	-	-	8.100	2.045	-	2023
Baseler Straße 125, 127, Berlin	64%	9%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.217	2021
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	74%	-	2.570	771	-	2022
Baruther Straße 5, Berlin	-	-	4.000	1.334	-	2022
Dachauer Straße, Erding	-	-	12.750	3.156	-	2025
Dankwardweg, Wiesbaden	-	-	3.560	12	-	2023
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	-	-	2.790	5	-	2025
Diestelstraße 30/30 a, Hamburg	94%	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.405	2020
Durlacher Straße 5, Berlin	100%	96%	n/a da DCF-Bewertung	-	948	2020
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	-	-	3.250	8	-	2023
Eschollbrücken Straße 12, Darmstadt	-	-	6.190	101	-	2023
Einbecker Straße 74, Berlin	100%	85%	n/a da DCF- Bewertung	-	248	2020
Eitelstraße 9-10, Berlin	-	-	9.760	9	-	2022
Euckenstraße 27, München	100%	99%	n/a da DCF- Bewertung	-	159	2020

Lage	Verkaufs-stand	Bauten-stand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstel-lung
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	-	-	13.960	1.876	-	2023
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	-	-	5.700	784	-	2022
Flurstraße 217 a/219, Hamburg	100%	98%	n/a da DCF-Bewertung	-	487	2020
Friedrich-Ebert Straße 4, Hamburg	100%	98%	n/a da DCF-Bewertung	-	421	2020
Fuchstanzstraße 30, Frankfurt am Main	100%	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	89	2020
Goosacker 1,3, Hamburg	9%	-	6.340	852	-	2022
Goslarer Ufer 1-5, Berlin	100%	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	35	2020
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	-	-	5.160	403	-	2023
Gutsstraße 2-3, Krailing-Pentenried	-	-	1.572	167	-	-***
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	91%	51%	n/a da DCF-Bewertung	-	474	2020
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	100%	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	-96	2020
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	-	-	7.800	7	-	2024
Hochschulring 25, Wildau	-	-	2.800	9	-	2022
Hauptstraße 80-81, Berlin	-	-	3.140	132	-	2023
Hansaallee 242, Düsseldorf	-	-	10.100	1.523	-	2023
Haydnstraße 11, Hamburg	35%	-	4.060	1.362	-	2022
Jahnstraße 7, Teltow	-	-	5.360	288	-	2023
Jägerstraße 46, Düsseldorf	-	-	2.180	89	-	2022
Landsberger Straße 459, München	-	-	5.990	120	-	2022
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	-	-	10.400	668	-	2023
Leipziger Straße 9 d- 10 a, 61, Potsdam	-	-	4.020	446	-	2022
Am Mühlenberg, Potsdam	-	21%	n/a da DCF-Bewertung	-	2.350	2021
Mainburger Straße, Freising	-	-	13.870	2.885	-	2022

Lage	Verkaufs-stand	Bauten-stand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstel-lung
Mertensstraße 13, Berlin	100%	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	61	2020
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	4%	-	5.080	1.423	-	2022
Münchner Straße 227, Karlsfeld	-	-	5.170	139	-	2023
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	64%	27%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.057	2021
Oderstraße, Teltow	-	-	2.020	84	-	2021
Ostendstraße 161 -163, Nürn-berg	-	-	3.930	513	-	2022
Orffstraße 21 a/21 b, Nürnberg	59%	10%	n/a da DCF-Bewertung	-	740	2021
Oraniendamm 1-3, Berlin	46%	1%	n/a da DCF-Bewertung	-	936	2022
Oststraße 118, Düsseldorf	-	-	3.200	9	-	2023
Pappelallee 14-17, Potsdam	62%	12%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.956	2021
Provinzstraße 67/68, Berlin	100%	87%	n/a da DCF-Bewertung	-	-21	2020
Rudower Chaussee 34, Berlin	16%	-	2.250	10	-	2022
Rembrandtstraße 20,21, Berlin	-	-	3.700	623	-	2022
Rheinstraße 11, Teltow	-	23%	n/a da DCF- Bewertung	-	2.832	2022
Rahlstedter Straße 169, Ham-burg	30%	-	2.340	476	-	2021
Roelckestraße 13, Berlin	-	-	5.420	474	-	2022
Rungestraße 21, Berlin	98%	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	266	2020
Rosenthaler Weg 50, Berlin	9%	-	4.600	1.162	-	2022
Segeberger Chaussee 126, Nor-derstedt	4%	-	2.472	138	-	2022
Schleißheimer Straße 321, München	33%	1%	n/a da DCF- Bewertung	-	1.214	2021
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	100%	95%	n/a da DCF- Bewertung	-	736	2020
Semmelweisstraße 41-47, Ber-lin	97%	94%	n/a da DCF-Bewertung	-	4.696	2020
Silbersteinstraße 16, Berlin	-	-	5.320	37	-	2022
Sigwolfstraße, PUB, Erding	-	-	12.290	1.181	-	2020
Sundgauer Straße/ Schlett-stadter Straße, Berlin	100%	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.047	2020

Lage	Verkaufs-stand	Bauten-stand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstel-lung
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg	-	-	1.625	272	-	2022
Schönwalder Straße 61, Berlin	76%	75%	n/a da UCF- Bewertung	-	1.189	2020
Tempelhofer Damm 156, Berlin	-	-	5.000	162	-	2022
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	100%	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	129	2020
Trettachzeile 15, Berlin	-	-	4.730	252	-	2024
Varziner Straße 16/17, Berlin	98%	5%	n/a da DCF- Bewertung	-	1.670	2022
Waidmannsluster Damm 161/163, Berlin	24%	4%	n/a da DCF-Bewertung	-	540	2021
Worringer Platz 4, Düsseldorf	-	-	10.000	2.140	-	2023
Wiesenstraße 11, Berlin	-	-	3.060	766	-	2022
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn	-	-	2.671	250	-	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 RW 12 Europa GmbH ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesell-schaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungs-quote	Zeitpunkt des Erwerbs [1]
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	Wien	Amalienstraße 54	Wien	9.511	24,71 %	2017
PROJECT PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66 a)	Wien	Auhofstraße 66 a	Wien	1.383	45,99 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	Wien	Bahnhofstraße 13-15	Wien	5.793	4,78%	2018
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	Wien	Breitenfurter Straße 510	Wien	2.382	7,60%	2016

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs [1]
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	Wien	Breitenfurter Straße 547	Wien	2.058	24,49 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	Wien	Freyenthurmgasse 9	Wien	8.986	17,02%	2016
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	Wien	Grundsteingasse 4	Wien	3.621	24,91 %	2017
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	Wien	Ketzergasse 7-15	Wien	3.631	3,22%	2017

[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)
Amalienstraße 54, Wien	708	WI*	2017	4.750	447
Auhofstraße 66 a, Wien	1.016	WI*	2016	2.442	133
Bahnhofstraße 13-15, Wien	1.423	WI*	2018	4.522	262
Breitenfurter Straße 510, Wien	3.763	WI*	2016	1.250	76
Breitenfurter Straße 547, Wien	2.890	WI*	2016	1.175	110
Freyenthurmgasse 9, Wien	3.688	WI*	2016	5.200	302
Grundsteingasse 4, Wien	1.039	WI*	2017	2.282	214
Ketzergasse 7-15, Wien	1.984	WI*	2017	2.300	133

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)
Amalienstraße 54, Wien	Neubau	in Bau und Verkauf	2.119	10/2018	02/2019	15.267
Auhofstraße 66 a, Wien	Neubau	in Bau und Verkauf	1.102	05/2017	08/2017	7.936
Bahnhofstraße 13-15, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	3.499	2020	2020	19.291
Breitenfurter Straße 510, Wien	Neubau	im Verkauf	1.737	07/2019	2020	9.595
Breitenfurter Straße 547, Wien	Neubau	Eingekauft und in Planung	1.925	2020	2020	10.592
Freyenthurmgasse 9, Wien	Neubau	in Bau und Verkauf	2.706	01/2018	04/2018	18.230

Lage	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufs-beginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)
Grundsteingasse 4, Wien	Neubau	in Bau und Verkauf	1.747	06/2019	12/2019	11.001
Ketzergasse 7-15, Wien	Neubau	im Verkauf	3.243	10/2019	2020	16.153

Lage	Verkaufs-stand	Bauten-stand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstel-lung
Amalienstraße 54, Wien	35%	57%	n/a da DCF-Bewertung	-	2.305	2020
Auhofstraße 66 a, Wien	80%	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	640	2020
Bahnhofstraße 13-15, Wien	-	-	4.630	265	-	2022
Breitenfurter Straße 510, Wien	-	-	1.540	175	-	2021
Breitenfurter Straße 547, Wien	-	-	1.680	547	-	2022
Freyenthurmgasse 9, Wien	59%	95%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.431	2020
Grundsteingasse 4, Wien	25%	0%	n/a da DCF- Bewertung	-	743	2021
Ketzergasse 7-15, Wien	-	-	2.560	113	-	2022

* 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 9.363.270,79 EUR wird den Kapitalkonten gutgeschrieben. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vo n der Gesc häftsführung vorgeschlagenen Ergebnisverwendung aufgestellt.

Bamberg, 31. März 2020

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

ANLAGENGITTER VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

alle Werte in EUR

	Entwicklung der Anschaffungskosten				Entwicklung der Abschreibungen			
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	01.01.2019	Abschreib.	Zuschreib. 31	.12.2019
I. Beteiligungen								
Beteiligungs KG	52.760.000,00	200.000,00	0,00	52.960.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Europa GmbH	5.142.500,00	2.000.000,00	0,00	7.142.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	57.902.500,00	2.200.000,00	0,00	60.102.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Entwicklung der Neubewertung					
	01.01.2019	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2019	Restwert Ende GJ	Restwert Ende VJ
I. Beteiligungen						
Beteiligungs KG	18.890.693,64	-12.061.284,65	0,00	6.829.408,99	59.789.408,99	71.650.693,64
Europa GmbH	-138.456,83	- 367.345,19	0,00	-505.802,02	6.636.697,98	5.004.043,17
Summe Anlagevermögen	18.752.236,81	-12.428.629,84	0,00	6.323.606,97	66.426.106,97	76.654.736,81

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2019

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2019	Fremdkap./Ford. 01.01.2019	Einlagen/ Erhöhungen	Entnahmen/ Vermind.
PW AG Wirtschaftsprüfungsgese	llschaft			
Kommanditkapital	2.000,00			
Verlustausgleich (EK)	0,00			
Kapitalkonto III	47,14			
PW AG Wirtschaftsprüfungsgese	llschaft - Treuhand			
Kommanditkapital	90.458.585,15			-35.000,00
Kapitalkonto II	0,00			
Verlustausgleich (EK)	-3.855.380,10			691,18
Kapitalkonto III	-21.275.667,60			-4.536.303,49
Summe	65.329.584,59	0,00	0,00	-4.570.612,31

	Ergebnisanteil GJ 31.12.2019	Eigenkapital 31.12.2019	Fremdkap./Ford. 31.12.2019
PW AG Wirtschaftsprüfungsgese			
Kommanditkapital		2.000,00	
Verlustausgleich (EK)		0,00	

	Ergebnisanteil GJ 31.12.2019	Eigenkapital 31.12.2019	Fremdkap./Ford. 31.12.2019
Kapitalkonto III	315,44	362,58	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgese			
Kommanditkapital		90.423.585,15	
Kapitalkonto II		0,00	
Verlustausgleich (EK)	3.577.352,03	-277.336,89	
Kapitalkonto III	5.785.603,32	-20.026.367,77	
Summe	9.363.270,79	70.122.243,07	0,00

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) befand sich bis zum 21. Juli 2014 nach den Regeln des Vermögensanlagegesetzes im Vertrieb und wurde mit Ablauf der Übergangsfristen des KAGB zum gleichen Tage geschlossen. Gleichzeitig wurden mit Bescheid vom 21. Juli 2014 die Anlagebedingungen des PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG nach dem KAGB genehmigt. Damit ist die Gesellschaft gemäß §§ 1 Absatz 5, 149 KAGB eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und den Regeln des KAGB unterworfen. Die Anleger der Gesellschaft erfüllen ihre Einzahlungsverpflichtungen mit einer Einmalzahlung bei Beitritt. Gegenstand der Gesellschaft ist insbesondere der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilien.

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

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) wurde die PROJECT Investment AG mit dem Sitz in Bamberg beauftragt. Der Fondsverwaltungsvertrag wurde mit Datum vom 21. Juli 2014 unterzeichnet und endet mit der Vollbeendigung der Gesellschaft. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist von sechs Monaten zulässig.

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

Die Anlegerverwaltung wird intern in der KVG mit Hilfe einer hauseigenen Software durchgeführt.

Für die Fondsverwaltung erhält die KVG eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,54 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals und für das laufende Rechnungswesen eine monatliche Vergütung von 700,00 EUR.

Im Geschäftsjahr sind einmalige Verwaltungsgebühren in Höhe von 0,00 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 488.462,82 EUR angefallen.

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

Je ausgegebenen Anteil erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen (gewin- nunabhängige Entnahmen) geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 Prozent übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 8 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit Auflage im Sinne des § 343 Abs. 4 KAGB und endet mit der Liquidation der Gesellschaft und ist damit identisch mit der Fondslaufzeit.

Die KVG haftet bei ihrer Tätigkeit für Vorsatz und berufliche Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Zur Absicherung der 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 der skizzierten Probleme unbeschadet herausgekommen. Für das Jahr 2020 ist ein gleichbleibendes oder maximal leicht sinkendes Transaktionsvolumen zu erwarten. Hauptursache für die positiven Aussichten ist und bleibt die Niedrigzinspolitik der Zentralbanken. Derzeit gibt es keinerlei Anzeichen von Seiten der Europäischen Zentralbank den Leitzins anzuheben. Damit verbunden war ein nochmaliges Absinken der Wohnbaukredite. Dies verschafft dem Immobilienmarkt ausreichend Kapital für ein weiter steigendes Transaktionsvolumen. Wohnimmobilien sind im historischen Vergleich weiterhin so leistbar wie selten. Dies führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu weiteren Preisanstiegen für Eigentumswohnungen. In 2019 sind in den deutschen Groß- und A-Städten die Preise stärker gestiegen als vorher angenommen. Aufgrund der Immobilienmarktentwicklung des vergangenen Jahres wurde die Prognose für 2020 angepasst und aktualisiert; die Immobilien preise 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 Mangelan Facharbeitskräften die Bauleistungen verteuert haben und ein weiterer Anstieg der Baukosten dadurch nicht auszuschließen ist. Dieser Anstieg der Baukosten mindert die steigenden Renditen durch die erwarteten ansteigenden Verkaufspreise. Eine Vorhersage, welcher Anstieg den anderen überkompensieren wird, wird in Fachkreisen offengelassen.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Platzierungsphase des AIF ist seit dem 20. Juli 2014 beendet. Die Anleger haben ihre Einzahlungsverpflichtungen erfüllt. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Entnahmen der Anleger in Höhe von 4.490.589,43 EUR bedient. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2019 vom Zeichnungsvolumen in Höhe von 90.423.585,15 EUR Entnahmen in Höhe von 25.965.923,92 EUR durch die Anleger vorgenommen worden.

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

2. LAGE DES UNTERNEHMENS

a) Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Zinsen und ähnliche Erträge	10.220.858,61	109,16	5.340.129,56	118,53
Sonstige betriebliche Erträge	961,82	0,01	3.772,16	0,08
Summe der Erträge	10.221.820,43	109,17	5.343.901,72	118,61
Verwaltungsvergütungen	-488.462,82	-5,22	-489.383,52	-10,86
Verwahrstellenvergütung	-46.410,00	-0,50	-46.410,00	-1,03

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-17.423,63	-0,19	-17.167,75	-0,38
Sonstige Aufwendungen	-306.253,19	-3,27	- 285.486,52	-6,34
Summe der Aufwendungen	-858.549,64	-9,17	-838.447,79	-18,61
Ordentlicher Nettoertrag	9.363.270,79	100,00	4.505.453,93	100,00
Realisiertes Ergebnis	9.363.270,79	100,00	4.505.453,93	100,00
Erträge aus Neubewertung	0,00	0,00	8.279.826,17	183,77
Aufwendungen aus Neubewertung	- 12.428.629,84	-132,74	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	-12.428.629,84	-132,74	8.279.826,17	183,77
Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.065.359,05	-32,74	12.785.280,10	283,77

Unter Zinsen und ähnliche Erträge sind die entnahmefähigen Gewinnansprüche aus der PROJECT RW 12 Beteiligungs GmbH & Co. KG ausgewiesen. Diese hat durch realisierte Beteiligungserträge die erreichte Gewinnphase weiter ausgebaut. Darüber hinaus befindet sich zum Stichtag eine erhebliche Anzahl von Projekten noch nicht in der Phase, in der die mehrheitliche Übergabe der verkauften Einheiten stattgefunden hat, so dass hier zum Stichtag noch keine Gewinnzuweisungen bzw. noch nicht in entsprechender Höhe stattgefunden haben. In den nächsten Geschäftsjahren wird weiterhin mit positiven realisierten Ergebnissen gerechnet.

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

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

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Laufender Provisionsanspruch	208.057,37	193.498,40
Treuhandschaft	53.821,37	53.922,86
Kosten des Rechnungswesens	8.400,00	8.400,00
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	5.950,00	5.950,00
Sonstige Aufwendungen	30.024,45	23.715,26
	306.253,19	285.486,52

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

Die Aufwendungen/Erträge aus Neubewertung entstehen durch die nach dem KAGB erforderliche Bewertung der Beteiligungsgesellschaften und damit mittelbar auch der angekauften Immobilienprojekte. Die Aufwendungen aus Neubewertungen entstehen im Geschäftsjahr dadurch, dass zum einen durch die realisierten Gewinne des Geschäftsjahres Teile der unrealisierten Erträge aus dem Vorjahr aufgelöst werden müssen. Darüber hinaus haben sich im Geschäftsjahr bei einigen Objekten die Liquiditätsströme und Gewinnaussichten im Vergleich zum Vorjahr durch Baukostenerhöhungen und Genehmigungszeitverzögerungen verschlechtert, so dass die kumulierten Neubewertungsergebnisse in der Relation zum Vorjahr, trotz eines positiven Gesamtwertes, abgenommen haben und dadurch Aufwendungen aus Neubewertungen entstanden sind. Zusätzlich sind die realisierten Gewinne in neue Objekte investiert, die sich noch vor Baubeginn befinden und damit bewertungstechnisch Aufwendungen erzeugen.

b) Finanzlage und Liquidität

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Jahresergebnis	-3.065.359,05	12.785.280,10
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	12.428.629,84	-8.279.826,17
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	-961,82	-3.655,76
	9.362.308,97	4.501.798,17
Veränderungen der Forderungen	-2.550.858,61	109.870,44
Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-28.451,51	36.716,87
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	6.782.998,85	4.648.385,48
Auszahlungen für Beteiligungen	-2.200.000,00	0,00
Einzahlungen aus Beteiligungen	0,00	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.200.000,00	0,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	0,00	0,00
Mitteveränderungen aus Auszahlungen der Anleger	- 4.569.650,49	-4.582.130,98
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.569.650,49	-4.582.130,98
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	163.911,22	97.656,72
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	6.782.998,85	4.648.385,48
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.200.000,00	0,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.569.650,49	-4.582.130,98
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	177.259,58	163.911,22

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

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war im Berichtsjahr negativ, da die Rückführungen aus der Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 7.670.000,00 EUR ausschließlich entnahmefähige Gewinnansprüche betroffen haben.

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

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

c) Vermögenslage

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

	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%	Veränderung EUR
Aktiva					
Beteiligungen	66.426.106,97	86,75	76.654.736,81	91,00	- 10.228.629,84
Barmittel	177.259,58	0,23	163.911,22	0,19	13.348,36

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Forderungen	9.972.995,47	13,02	7.422.136,86	8,81	2.550.858,61
Bilanzsumme	76.576.362,02	100,00	84.240.784,89	100,00	-7.664.422,87
Passiva					
Rückstellungen	56.390,50	0,07	47.740,50	0,06	8.650,00
Verbindlichkeiten aLuL *	40.633,51	0,05	40.745,06	0,05	-111,55
Sonstige Verbindlichkeiten	33.487,97	0,04	70.477,93	0,08	-36.989,96
Eigenkapital	76.445.850,04	99,84	84.081.821,40	99,81	-7.635.971,36
Bilanzsumme	76.576.362,02	100,00	84.240.784,89	100,00	-7.664.422,87

* aus Lieferungen und Leistungen

Der Rückgang des Eigenkapitals setzt sich im Wesentlichen aus dem - trotz des positiven realisierten Ergebnisses insgesamt - negativen Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -3.065.359,05 EUR und den konzeptionellen Entnahmen in Höhe von 4.490.589,43 EUR zusammen.

Die Beteiligungen haben sich trotz der Einlagen in Höhe von 2.200.000,00 EUR durch das negative Neubewertungsergebnis (siehe hierzu Erläuterungen zu 2. a) Ertragslage) in Höhe von 12.428.629,84 EUR um 10.228.629,84 EUR verringert.

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

Die Rückführungen aus den Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 7.670.000,00 EUR haben die entnahmefähigen Gewinnzuweisungen verringert, die sich parallel im Geschäftsjahr durch Beteiligungserträge um 10.220.858,61 EUR erhöht haben, so dass die Forderungen insgesamt gestiegen sind.

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

3. TÄTIGKEITSBERICHT

a) Anlageziele und -politik

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft verfolgt bei den Investitionen im Wesentlichen folgende Anlageziele:

•Investitionen in mindestens 15 verschiedene Immobilienentwicklungen

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

•Keine Aufnahme von Fremdkapital

•Die Investitionen erfolgen überwiegend in bebaute und unbebaute Grundstücke

•Die Wohn- und/oder Nutzfläche einer Immobilienentwicklung beträgt mindestens 500 m^2

b) Risikomanagement

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

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

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

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

Die wesentlichen Risiken aus der Anlagestrategie sind:

Assetrisiko

Beim Assetrisiko handelt es sich u.a. um Baukosten-und Bauzeitrisiken im Rahmen der Immobilien-Projektentwicklung sowie um Vermarktungs- und Verkaufspreisrisiken, d. h. um eine potenzielle negative Entwicklung der geplanten/prognosti- zierten 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 immerein 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 Compli- ance-Management-systems 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-/Vermarktungs-risiko)

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

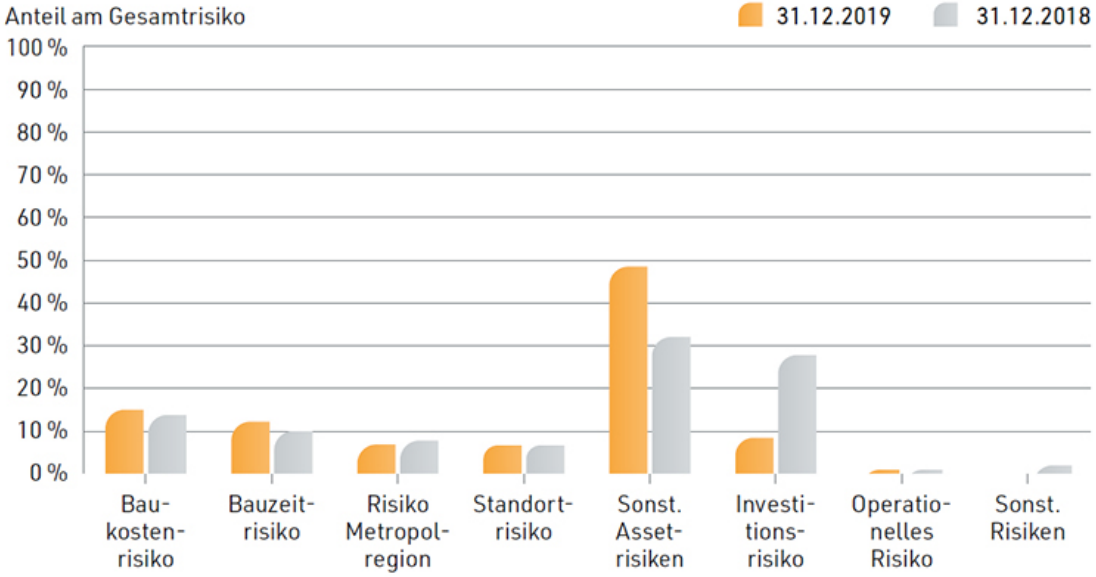
In der Investitionsphase investiert die Gesellschaft über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu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

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

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

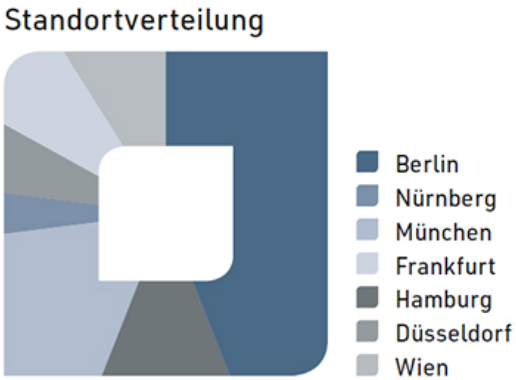


Das Risikoprofil entspricht dem für die Investitionsphase typischen Bild, d.h. die Assetrisiken haben den größten Anteil am Gesamtrisiko. Da der AIF sich aber bereits in der fortgeschrittenen Reinvestitionsphase befindet, ist das Investitionsrisiko im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken, gleichzeitig sind die typischen Objektrisiken wie Baukosten-, Bauzeit- und sonstige Assetrisiken stark angestiegen.

c) Struktur des Portfolios

Zum 31.12.2019 war der AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften PROJECT RW 12 Beteiligungs GmbH & Co. KG und PROJECT RW 12 Europa GmbH, an denen er zu 100 Prozent beteiligt ist, an insgesamt 95 Immobilienentwicklungen in den sechs deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg, Rheinland, Rhein-Main, Nürnberg und München sowie in der österreichischen Metropolregion Wien beteiligt.

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



Im Geschäftsjahr 2019 wurde das Investitionsportfolio um insgesamt zehn Immobilienentwicklungen erweitert und das Investitionsspektrum damit risikobewusst ausgebaut. Im Gegenzug sind im Geschäftsjahr 2019 acht Immobilienentwicklungen abgeschlossen worden, davon zwei Objekte in der Metropolregion Berlin, zwei Objekte in der Metropolregion Rhein-Main, drei Objekte in der Metropolregion Nürnberg und ein Objekt in der Metropolregion Hamburg. Bei den neuen Immobilienvorhaben, welche mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften und die jeweilige Objektgesellschaft angekauft wurden, handelt es sich um sieben Objekte in der Metropolregion Berlin, ein Objekt in der Metropolregion Rheinland, ein Objekt in der Metropolregion Rhein-Main und ein Objekt in der Metropolregion München:

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.

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 a. M.

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 m^2 große Baugrundstück am Hochschulring im Wissenschafts- und Technologiepark in Wildau erworben. Das Konzept sieht einen Büroneubau mit einer Gewerbefläche von ca. 6.620 m^2 und eine Tiefgarage mit 156 Stellplätzen vor. Für das Bauvorhaben wurde in 2019 die Eingabeplanung für die Baugenehmigung eingereicht.

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 m^2 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 m^2 und eine Gewerbefläche von ca. 616 m^2 realisiert werden. Für das Bauvorhaben wird der Vertriebsstart in 2020 vorbereitet.

Silbersteinstraße 16, Berlin

Ende November 2019 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 1.321 m^2 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 m^2 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 m^2 große Grundstück in der Wiesenstraße in Berlin-Mitte erworben. Auf dem Grundstück entstehen insgesamt 62 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.859 m^2. Ebenfalls sollen fünf Gewerbeeinheiten mit einer Gewerbefläche von ca. 389 m^2 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 m^2 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 m^2 betragen. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

Bei den weiteren 85 laufenden Immobilienentwicklungen (Stand: 31. Dezember 2019) wird die Projektrealisierung vorangetrieben. Der überwiegende Teil dieser Objekte befindet sich am Ende des Geschäftsjahres im Verkauf bzw. bereits im Bau.

Nach erfolgreichem Abschluss der Planungs- und Genehmigungsphase wurde in 2019 für mehrere Objekte die Vermarktung gestartet. Hierzu zählen die Apartmentanlage Rudower Chaussee, das Wohn- und Geschäftshaus an der Mahlsdorfer Straße, das Wohnneubauprojekt Albrechtstraße sowie das 2019 angekaufte Wohnobjekt Baruther Straße in Berlin. Weiterhin gehören die Landsberger Straße in München, die Ketzergasse in Wien sowie die Wohnanlagen Haydnstraße, Rahlstedter Straße und Segeberger Chaussee in der Metropolregion Hamburg dazu.

Bei den Wohnbauvorhaben Grundsteingasse in Wien, Schleißheimer Straße in München sowie Ahornallee, Baseler Straße und am Waidmannsluster Damm in Berlin haben nach erfolgreichem Vermarktungsstart in 2019 die Baumaßnahmen begonnen. Mit der baulichen Realisierung wurde auch bei den Mehrfamilienhausanlagen Oraniendamm und Varziner Straße in Berlin, dem Apartmentkomplex Niederräder Landstraße in Frankfurt am Main, dem Wohnneubau Orffstraße in Nürnberg sowie bei der Studentenwohnanlage Pappelallee in Potsdam begonnen. Bei Letzterem wurde der zweite Bauabschnitt der Pappelallee mit 110 Wohneinheiten im Paket an einen institutionellen Käufer veräußert.

Im Rohbau befinden sich unter anderem in der Metropolregion Berlin die Büro- und Gewerbeanlagen Am Mühlenberg in Potsdam und Rheinstraße in Teltow. In der Amalienstraße in Wien konnten die Rohbauarbeiten abgeschlossen werden und die Innenausbauarbeiten beginnen. Bei der sehr gut vermarkteten Mehrfamilienhausanlage Schönwalder Straße in Berlin sowie den kurz vor dem Vermarktungsabschluss stehenden Wohnanlagen Hanauer Landstraße in Frankfurt am Main und Semmelweisstraße in Berlin laufen die Innenausbaumaßnahmen.

Ebenfalls im Innenausbau sind die bereits vollständig verkauften Wohnneubauobjekte Einbecker Straße, Durlacher Straße und Provinzstraße in Berlin sowie die Mehrfamilienhausanlage Sellhopsweg in Hamburg. Bei diesen Objekten finden die ersten Wohnungsübergaben an die neuen Eigentümer statt bzw. sind teilweise bereits abgeschlossen und die Arbeiten an den Gemeinschaftsanlagen laufen. Mit den Arbeiten an den Außenanlagen konnte beim Gewerbekomplex Albert-Einstein-Ring in Kleinmachnow sowie beim Wohnensemble Freyenthurmgasse in Wien begonnen werden. Bei den vollständig vermarkteten Hamburger Wohnanlagen Friedrich-Ebert-Straße, Flurstraße und Bargteheider Straße, dem Wohnneubau Fuchstanzstraße in Frankfurt am Main sowie den Berliner Wohnobjekten Sundgauer Straße, Mertensstraße, Goslarer Ufer und Hugo-Cassirer-Straße sind die Außenanlagen bereits in Fertigstellung und die Abschlussarbeiten haben begonnen.

Neben den in 2019 neu erworbenen Objekten befinden sich mehrere Immobilienentwicklungen zum Jahresende 2019 in der Planungs- und Genehmigungsphase für die Vorbereitung der Vertriebs- und Baureife. Bei den Wohnneubauvorhaben Friedrich-Eckert-Straße in München, Jahnstraße in Teltow, Leipziger Straße in Potsdam sowie bei der Ostendstraße in Nürnberg ist die Eingabeplanung erfolgt. Für das Neubauobjekt Mainburger Straße in Freising wurde die Baugenehmigung erteilt und der Vermarktungsstart wird vorbereitet.

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

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2019	Einlagen 2019	Rückführungen 2019	Beteiligung 31.12.2019
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	660.000,00	0,00	660.000,00
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	12.000,00	1.177.000,00	0,00	1.189.000,00
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	1.152.000,00	708.000,00	0,00	1.860.000,00
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	310.000,00	669.000,00	0,00	979.000,00
PROJECT PW Alfred-Kowalke-Str. 29 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	583.000,00	0,00	593.000,00
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	0,00	750.000,00	0,00	750.000,00
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	409.000,00	0,00	419.000,00
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	499.000,00	382.000,00	- 354.000,00	527.000,00
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	570.000,00	659.000,00	0,00	1.229.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	199.000,00	0,00	209.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	10.000,00	217.000,00	0,00	227.000,00
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 *	779.000,00	-253.000,00	10.000,00 *
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463-469 Hamburg GmbH & Co. KG	276.000,00	71.000,00	0,00	347.000,00
PROJECT PW Bielefelder Str. Nürnberg GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	100.000,00	82.000,00	0,00	182.000,00
PROJECT PW Brückenstr. Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	0,00	2.312.000,00	0,00	2.312.000,00
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	504.000,00	622.000,00	0,00	1.126.000,00
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	572.000,00	360.000,00	0,00	932.000,00
PROJECT PW Baruther Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	1.532.000,00	0,00	1.532.000,00
PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG	3.292.000,00	7.000,00	0,00	3.299.000,00
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Düsseldorfer Str. BF10 Neuss GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Diestelstr. 30 Hamburg GmbH & Co. KG	1.924.500,00	0,00	-649.000,00	1.275.500,00
PROJECT PW Durlacher Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 *	770.000,00	-6.974.000,00	10.000,00 *
PROJECT PW Düsseldorfer STr. 232 Neuss GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Eschollbrücken Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	10.000,00	84.000,00	0,00	94.000,00
PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	446.000,00	1.637.000,00	-2.591.000,00	10.000,00 *
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Euckenstr. 27 München GmbH & Co. KG	83.000,00	0,00	0,00	83.000,00
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	0,00	2.010.000,00	0,00	2.010.000,00
PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG	637.000,00	224.000,00	0,00	861.000,00
PROJECT PW Flurstr. 217a/219 Hamburg GmbH & Co. KG	937.000,00	153.000,00	-588.000,00	502.000,00

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2019	Einlagen 2019	Rückführungen 2019	Beteiligung 31.12.2019
PROJECT PW Friedrich-Ebert-Str. 4 Hamburg GmbH & Co. KG	10.000,00 *	515.000,00	-79.000,00	400.000,00
PROJECT PW Fuchstanzstr. 30 Frankfurt GmbH & Co. KG	423.000,00	0,00	0,00	423.000,00
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	602.000,00	142.000,00	0,00	744.000,00
PROJECT PW Goslarer Ufer 1-5 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 *	238.000,00	-12.000,00	10.000,00 *
PROJECT PW Geschwister-Scholl-Str. Dachau GmbH & Co. KG	410.000,00	0,00	0,00	410.000,00
PROJECT Gutsstraße 2-3 München GmbH & Co. KG	10.000,00	285.000,00	0,00	295.000,00
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	653.000,00	157.000,00	-361.000,00	449.000,00
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	214.000,00	469.000,00	-328.000,00	355.000,00
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	100.000,00	0,00	110.000,00
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	1.510.000,00	0,00	0,00	1.510.000,00
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	1.410.000,00	148.000,00	0,00	1.558.000,00
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	10.000,00	292.000,00	0,00	302.000,00
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	10.000,00	112.000,00	0,00	122.000,00
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	771.000,00	0,00	0,00	771.000,00
PROJECT PW Leipziger Str. 9-10 Potsdam GmbH & Co. KG	10.000,00	470.000,00	0,00	480.000,00
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	23.000,00	1.748.000,00	0,00	1.771.000,00
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	2.900.000,00	0,00	0,00	2.900.000,00
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	317.000,00	119.000,00	- 410.000,00	26.000,00
PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	1.210.000,00	232.000,00	0,00	1.442.000,00
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	10.000,00	129.000,00	0,00	139.000,00
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	561.000,00	549.000,00	0,00	1.110.000,00
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	78.000,00	0,00	88.000,00
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	10.000,00	529.000,00	0,00	539.000,00
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	549.000,00	137.000,00	0,00	686.000,00
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	510.000,00	376.000,00	0,00	886.000,00
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	1.316.000,00	614.000,00	0,00	1.930.000,00
PROJECT PW Provinzstr. 67/68 Berlin GmbH & Co. KG	2.769.000,00	0,00	- 3.425.000,00	10.000,00 *
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2019	Einlagen 2019	Rückführungen 2019	Beteiligung 31.12.2019
PROJECT PW Rembrandtstr. 20-21 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	703.000,00	0,00	703.000,00
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	339.000,00	1.975.000,00	0,00	2.314.000,00
PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	360.000,00	177.000,00	0,00	537.000,00
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	483.000,00	0,00	493.000,00
PROJECT PW Rungestr. 21 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00 *	75.000,00	-354.000,00	10.000,00 *
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	944.000,00	341.000,00	0,00	1.285.000,00
PROJECT PW Segeberger Chaussee 124, 126 Norderstedt GmbH & Co. KG	10.000,00	135.000,00	0,00	145.000,00
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG	775.000,00	406.000,00	0,00	1.181.000,00
PROJECT PW Sellhopsweg 3-11 Hamburg GmbH & Co. KG	1.082.500,00	515.000,00	-392.000,00	1.205.500,00
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	4.039.000,00	1.162.000,00	-1.340.000,00	3.861.000,00
PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG (Silbersteinstraße 16)	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße, PUB)	1.200.000,00	0,00	0,00	1.200.000,00
PROJECT PW Sundgauer Str. Berlin GmbH & Co. KG	7.089.500,00	368.000,00	- 11.672.000,00	10.000,00 *
PROJECT PW Schmalenbecker Str. 2-8 Hamburg GmbH & Co. KG	10.000,00	281.000,00	0,00	291.000,00
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	671.000,00	747.000,00	-207.000,00	1.211.000,00
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	187.000,00	0,00	197.000,00
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	10.000,00 *	56.000,00	0,00	55.000,00
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	210.000,00	0,00	0,00	210.000,00
PROJECT PW Varziner Str. 16/17 Berlin GmbH & Co. KG	855.000,00	785.000,00	0,00	1.640.000,00
PROJECT PW Waidmannsluster Damm 161 + 163 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	511.000,00	0,00	521.000,00
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	0,00	2.447.000,00	0,00	2.447.000,00
PROJECT PW Wiesenstraße 11 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	868.000,00	0,00	868.000,00
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	260.000,00	0,00	0,00	260.000,00
PROJECT PW Eisenacher Str. 41 Berlin GmbH & Co. KG	116.000,00	562.000,00	- 872.117,44	_ **
PROJECT PG Franz-Ehrlich-Str. Berlin GmbH & Co. KG	9.681.500,00	663.625,37	- 16.626.500,00	_ **
PROJECT PW Hasengartenstr. 19a Wiesbaden GmbH & Co. KG	10.000,00 *	83.826,71	0,00	- **
PROJECT PW Herrnstr. 45 Fürth GmbH & Co. KG	10.000,00 *	82.407,79	0,00	_ **
PROJECT PW Schorlachstr. 1 Erlangen GmbH & Co. KG	10.000,00 *	8.164,15	- 24.000,00	_ **
PROJECT PW Walkmühltalanlage 2 Wiesbaden GmbH & Co. KG	173.500,00	0,00	0,00	- **
PROJECT PW Walddörferstr. 292-296 GmbH & Co. KG	10.000,00 *	0,00	-155.649,98	- **
PROJECT PW Wilhelmshavener Str. 10 Nürnberg GmbH & Co. KG	10.000,00 *	0,00	-754.481,45	- **

* Kommanditkapital wurde komplett zurückgeführt und Gewinnrückführung hat begonnen; geleistete Hafteinlage in Höhe von 10.000,00 € bleibt bestehen alle Werte in EUR
** Beteiligung im Dezember 2019 abgeschlossen und beendet

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

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2019	Einlagen 2019	Rückführungen 2019	Beteiligung 31.12.2019
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	268.500,00	2.081.500,00	0,00	2.350.000,00
PROJECT PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66 a)	1.203.000,00	233.000,00	-800.000,00	636.000,00
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	10.000,00	267.000,00	0,00	277.000,00
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	125.000,00	56.000,00	0,00	181.000,00
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	499.000,00	5.000,00	0,00	504.000,00
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	1.277.000,00	592.000,00	-340.000,00	1.529.000,00
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	452.000,00	450.000,00	0,00	902.000,00
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	103.000,00	14.000,00	0,00	117.000,00

alle Werte in EUR

d) Abgeschlossene Immobilienprojekte

Im Geschäftsjahr 2019 wurden von den mittelbaren Objektbeteiligungen acht Projekte abgeschlossen. Dies waren die Franz-Ehrlich-Straße und die Eisenacher Straße in der Metropolregion Berlin, die Hasengartenstraße und die Walkmühltalanlage in der Metropolregion Rhein-Main, die Wilhelmshavener Straße, die Herrnstraße und die Schorlachstraße in der Metropolregion Nürnberg und die Walddörfer Straße in der Metropolregion Hamburg. Alle Objekte wurden positiv abgeschlossen. Insgesamt hat der AIF einen nominalen Gesamtgewinn in Höhe von 8.805.744,12 EUR erhalten.

e) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 95,57 Prozent des frei verfügbaren Investitionskapitals erreichen, was für eine stabile Wertentwicklung des AIF positiv zu werten ist. Der Wert des Investmentvermögens ist vor allem durch die konzeptionellen Entnahmen und das nicht realisierte Ergebnis um 7.635.971,36 EUR (9,08 Prozent) gesunken. Das realisierte Ergebnis ist um 4.857.816,86 EUR (>100 Prozent) auf 9.363.270,79 EUR gestiegen.

Mitarbeiter

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

Kundenzufriedenheit

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

Aus dem Beschwerdemanagement Bericht der Gesellschaft für das Jahr 2019 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,04 Prozent (Vorjahr: 0,03 Prozent) bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,10 Prozent (Vorjahr: 0,07 Prozent) beläuft.

Dies bestätigt eine sehr hohe Kundenzufriedenheit.

f) Wertentwicklung der Gesellschaft

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr von 84.081.821,40 EUR um 7.635.971,36 EUR auf 76.445.850,04 EUR reduziert. Dies ist im Wesentlichen auf das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 3.065.359,05 EUR sowie den konzeptionellen Entnahmen der Anleger in Höhe von 4.490.589,43 EUR zurückzuführen. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Gleichwohl wird die Gesellschaft die zur Auflage des AIF rechnerisch prognostizierte Rendite im Durchschnitt voraussichtlich nicht erreichen.

4. SONSTIGE AUFSICHTSRECHTLICHE ANGABEN

a) Vergütung Mitarbeiter der KVG

Im Geschäftsjahr 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

Mit Datum vom 14. November 2014 wurde der Gesellschaftsvertrag zur Anpassung an die Vorschriften des KAGB komplett neu gefasst. Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine Anpassungen.

c) Anzahl der Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 90.423.585,15 EUR mit 2.793 Anlegern und 3.050 Zeichnungen sowie der Anteile der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.000 EUR. Höhere Beteiligungen sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt als Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Bamberg, den 31. März 2020

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

V Erklärung nach §§ 158,135 KAGB i. V. m. §§ 264 Absatz 2 Satz 3, 289 Absatz 1 Satz 5 HGB für das Geschäftsjahr 2019

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Bamberg, den 31. März 2020

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Matthias Hofmann, Geschäftsführer

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019, 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 REALE WERTE Fonds 12 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.§317HGBunter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt »Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts« unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31.12.2019 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 Prüfungsurteilzu 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