PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Bamberg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Gliederung

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2020

II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020

III Anhang zum 31. Dezember 2020

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

V Bilanzeid

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2020

A. Aktiva

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
A. Aktiva					
1. Beteiligungen		121.310.766,12	99,97	122.142.793,92	99,89
2. Barmittel und Barmitteläquivalente					
a)Täglich verfügbare Bankguthaben		40.694,22	0,03	129.976,28	0,11

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
		121.351.460,34	100,00	122.272.770,20	100,00

B. Passiva

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
B. Passiva					
1. Rückstellungen		75.036,00	0,06	70.790,50	0,06
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		538.578,48	0,44	567.876,63	0,46
3. Sonstige Verbindlichkeiten					
a) gegenüber Gesellschaftern		95.522,16	0,08	97.412,48	0,08
4. Eigenkapital					
a) Kapitalanteile Kommanditisten	120.651.557,58		99,43	126.393.896,67	103,37
b) Nicht realisierte Verluste aus Neubewertung	-9.233,88		-0,01	- 4.857.206,08	-3,97
		120.642.323,70	99,42	121.536.690,59	99,40
		121.351.460,34	100,00	122.272.770,20	100,00

II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

Gesamt

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	352,83	0,00
Summe der Erträge	352,83	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	986.879,48	997.790,46
b)Verwahrstellenvergütung	45.240,00	46.410,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	22.288,00	22.635,19

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
d)Sonstige Aufwendungen	202.905,69	213.606,07
Summe der Aufwendungen	1.257.313,17	1.280.441,72
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 1.256.960,34	- 1.280.441,72
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.256.960,34	-1.280.441,72
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	4.847.972,20	3.661.384,26
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	4.847.972,20	3.661.384,26
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	3.591.011,86	2.380.942,54

Anteilklasse A

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	175,42	0,00
Summe der Erträge	175,42	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	490.669,73	485.726,47
b)Verwahrstellenvergütung	22.493,02	22.592,48
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	11.081,44	11.018,86
d)Sonstige Aufwendungen	100.883,32	103.983,88
Summe der Aufwendungen	625.127,51	623.321,69
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 624.952,09	-623.321,69
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 624.952,09	-623.321,69
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.359.906,99	1.640.911,61
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.359.906,99	1.640.911,61
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.734.954,90	1.017.589,92

Anteilklasse B

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
a)Sonstige betriebliche Erträge	17,01	0,00
Summe der Erträge	17,01	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	47.571,81	47.913,28
b)Verwahrstellenvergütung	2.180,76	2.228,58
c) Prüfugs- und Veröffentlichungskosten	1.074,38	1.086,93
d)Sonstige Aufwendungen	9.780,92	10.257,23
Summe der Aufwendungen	60.607,87	61.486,02
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 60.590,86	- 61.486,02
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-60.590,86	-61.486,02
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	232.794,92	169.966,91
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	232.794,92	169.966,91
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	172.204,06	108.480,89

Anteilklasse C

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a)Sonstige betriebliche Erträge	160,40	0,00
Summe der Erträge	160,40	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	448.637,94	464.150,71
b)Verwahrstellenvergütung	20.566,22	21.588,94
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	10.132,18	10.529,40
d)Sonstige Aufwendungen	92.241,45	99.364,96
Summe der Aufwendungen	571.577,79	595.634,01
3. Ordentlicher Nettoertrag	-571.417,39	-595.634,01
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 571.417,39	-595.634,01
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	2.255.270,29	1.850.505,74
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	2.255.270,29	1.850.505,74

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	1.683.852,90	1.254.871,73

III Anhang zum 31. Dezember 2020

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 12030 eingetragen.

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

Die PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB.

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

- Unbebautes Grundstück
- Immobilienentwicklungs-Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft)
- Europagesellschaft
- Beteiligungsgesellschaft
- Fondsgesellschaft

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

- Bewertungs-Richtlinie« dargestellt.

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

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

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

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

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

Einzelne Positionen wurden wie folgt bewertet:

1. Beteiligungen

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

2. Barmittel

Die Barmittel und Barmitteläquivalente wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

3. Rückstellungen

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

4. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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

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

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr und betreffen mit 538.578,48 EUR verbundene Unternehmen.

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

Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung:	23.607,37 EUR
Treuhandvergütung	71.914,79 EUR
Summe	95.522,16 EUR

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 152.669.839,03 EUR ist volleingezahlt; dem stehen kumulierte Entnahmen in Höhe von 12.565.631,01 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.

Die Verwaltungsvergütungen betreffen mit 986.879,48 EUR laufende Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Treuhandschaft	143.475,80 EUR
Rechts- und Beratungskosten	5.929,94 EUR
Geschäftsführung/Haftungsvergütung	23.607,37 EUR
Sonstige Aufwendungen	29.892,58 EUR
Summe	202.905,69 EUR

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

	31.12.2020	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Wert des Investmentvermögens	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**
Gesamt	120.642.323,70	121.536.690,59	123.367.579,73	76.283.754,96
Anteilsklasse A	64.861.892,41	63.218.026,09	62.200.436,17	34.017.387,16
Anteilsklasse B	5.819.159,35	5.922.837,30	6.063.356,13	3.112.844,49
Anteilsklasse C	49.961.271,94	52.395.827,20	55.103.787,43	39.153.523,31

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

C. VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

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

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.256.960,34 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	1.256.960,34 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR
Entwicklungsrechnung	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	121.536.690,59 EUR
1. Zwischenentnahmen	-4.394.290,17 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-91.088,58 EUR
c) Veränderung eingeforderte Einlagen	0,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.256.960,34 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.847.972,20 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	120.642.323,70 EUR

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

Anteilklasse A

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-624.952,09 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	624.952,09 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR
Entwicklungsrechnung	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	63.218.026,09 EUR
1. Zwischenentnahmen	0,00 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	-91.088,58 EUR
c) Veränderung eingeforderte Einlagen	0,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-624.952,09 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.359.906,99 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	64.861.892,41 EUR

Anteilklasse B

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-60.590,86 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	60.590,86 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR
Entwicklungsrechnung	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	5.922.837,30 EUR
1. Zwischenentnahmen	-275.882,01 EUR
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00 EUR
b)Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00 EUR
c) Veränderung eingeforderte Einlagen	0,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-60.590,86 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	232.794,92 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	5.819.159,35 EUR

Anteilklasse C

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 571.417,39 EUR

2. Belastung auf Kapitalkonten	571.417,39 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR
Entwicklungsrechnung	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	52.395.827,20
1. Zwischenentnahmen	-4.118.408,16
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	0,00 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00 EUR
c) Veränderung eingeforderte Einlagen	0,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-571.417,39
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.255.270,29
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	49.961.271,94

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaft

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

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

Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 02. Januar 2016 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 121.320.000,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 121.310.766,12 EUR.

2. PROJECT M 16 Europa GmbH mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält mittelbar seit der Gründung am 18. August 2016 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 11.282.500,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligung beträgt 10.791.411,96 EUR.

Gesamtkostenquote

Für das Geschäftsjahr 2020 beträgt die Gesamtkostenquote 1,04 Prozent (Vorjahr: 1,05 Prozent).

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

Pauschalgebühren und Rückvergütungen

Die Gesellschaft hat keine Pauschalgebühren für das abgelaufene Geschäftsjahr vereinbart.

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

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

Anzahl umlaufender Anteile

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

- 0 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (A)
- 4 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (B)

•6 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (C)

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

•A: 74.290.060,57 EUR mit 2.719 Zeichnungen

•B: 7.479.142,00 EUR mit 233 Zeichnungen

•C: 70.900.636,46 EUR mit 1.668 Zeichnungen

Insgesamt ist dies ein Zeichnungsvolumen von 152.668.839,03 EUR mit 4.619 Zeichnungen zuzüglich des Kapitalanteils der Treuhandkommanditistin.

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

Die Gesellschaft hat keinen Wert für einen Anteil, da jede Beteiligung individuell zu behandeln ist und die Gewinnverteilung im Verhältnis der absoluten durchschnittlichen Kapitalbeteiligung des jeweiligen Kommanditisten berechnet wird. Dadurch hat jede Beteiligung unabhängig von dem gezeichneten Kapital einen individuellen Wert. Um trotzdem einen Anteilswert als Orientierung darzustellen, wird zur vereinfachten Darstellung der Wert des Investmentvermögens ins Verhältnis zum eingezahlten Kommanditkapital (abzüglich der konzeptionsbedingten Entnahmen) gesetzt. Bei Ansatz dieser Werte ergeben sich für den AIF und einzelnen Anteilklassen folgende Faktoren:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesamt	0,86	0,84	0,83	0,86
Anteilsklasse A	0,87	0,85	0,84	0,86
Anteilsklasse B	0,86	0,84	0,83	0,86
Anteilsklasse C	0,85	0,83	0,82	0,86

Sonstige Informationspflichten

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

Das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

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

Angaben zu mittelbaren Immobilien (Immobilienübersicht)

Die PROJECT M 16 Beteiligungs GmbH & Co. KG ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Borsigturm 74
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	Nürnberg	An der Billwiese 22-24
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ahornallee 21
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Angerstraße
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albrechtstraße 87
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bayreuther Straße 20
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße West
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463-469 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bramfelder Chaussee 463-469
PROJECT PW Bielefelder Str. Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bielefelder Straße
PROJECT PG Berliner Straße 70A Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Berliner Straße 70 a
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bilker Allee 233
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Baseler Straße 125, 127
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bleichertwiete 10-16
PROJECT PW Dillenburger Weg 50 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dillenburger Weg 34-40, 50
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dankwardweg
PROJECT PW Düsseldorfer Str. BF 10 Neuss GmbH & Co. KG	Nürnberg	Düsseldorfer Straße BF 10
PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG	Nürnberg	Düsseldorfer Straße 232
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eschollbrücken Straße 12
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eitelstraße 9-10
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Frankenallee 98-102
PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Friedrich-Eckart-Straße 2
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Goosacker 1, 3
PROJECT PW Geschwister-Scholl-Str. Dachau GmbH & Co. KG	Nürnberg	Geschwister-Scholl-Straße
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hanauer Landstraße 57
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hugo-Cassirer Straße
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Heerdter Landstraße 96
PROJECT PG Hohenfelder Allee 17-19 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hohenfelder Allee 17-19
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hochschulring 25
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hauptstraße 80-81
PROJECT PW Hönower Straße 4-7 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hönower Straße 5-7
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Haydnstraße 11
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jahnstraße 7
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jägerstraße 46
PROJECT PW Kreuzstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Kreuzstraße 11
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Landsberger Straße 459
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Levelingstraße 32-34
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Mühlenberg

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mainburger Straße
PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mahlsdorfer Straße 7-8
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	Nürnberg	Münchner Straße 227
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Niederräder Landstraße 78
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oderstraße
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Ostendstraße 161-163
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oraniendamm 1-3
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oststraße 118
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Pappelallee 14-17
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rudower Chaussee 34
PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rahlstedter Straße 169
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Roelckestraße 13
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rosenthaler Weg 50
PROJECT PW Segeberger Chaussee 124, 126 Norderstedt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Segeberger Chaussee 126
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schleißheimer Straße 321
PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG (Silbersteinstraße 16)	Nürnberg	Silbersteinstraße 16
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße)	Nürnberg	Sigwolfstraße, PUB
PROJECT PW Schmalenbecker Str. 2-8 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schmalenbecker Straße 2-8
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schillerpromenade 2
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Tempelhofer Damm 156
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Thomas-Mann-Straße 33
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Trettachzeile 15
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wolfgang-Zimmerer-Straße 1

Name der Immobiliengesellschaft	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1] 1
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	16.307	16,15%	2019
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	Oberursel	9.009	12,80%	2017
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	896	36,05%	2017

Name der Immobiliengesellschaft	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1] 1
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	Freising	13.831	20,28%	2019
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	6.258	66,32 %	2018
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	14.493	20,08 %	2016
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	Potsdam	14.446	27,03%	2017
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	Potsdam	9.572	41,99 %	2018
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463-469 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	5.214	22,06 %	2017
PROJECT PW Bielefelder Str. Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	1.076	79,00 %	2018
PROJECT PG Berliner Straße 70A Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	1.599	4,63%	2019
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf	3.699	39,15%	2017
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	355	2,82%	2018
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	3.631	38,78%	2017
PROJECT PW Dillenburger Weg 50 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf	3.267	72,60%	2018
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	Wiesbaden	4.331	14,89%	2017
PROJECT PW Düsseldorfer Str. BF 10 Neuss GmbH & Co. KG	Neuss	1.048	11,07%	2017
PROJECT PW Düsseldorfer Str. 232 Neuss GmbH & Co. KG	Neuss	4.385	45,34%	2016
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	Darmstadt	8.340	13,47%	2016
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	4.712	33,83 %	2017
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	16.639	2,40%	2019

Name der Immobiliengesellschaft	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1] 1
PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG	München	7.517	49,12%	2018
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	8.252	16,66%	2016
PROJECT PW Geschwister-Scholl-Str. Dachau GmbH & Co. KG	Dachau	6.141	25,14%	2017
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	2.881	18,26%	2016
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	2.703	47,21 %	2016
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf	5.135	17,55%	2018
PROJECT PG Hohenfelder Allee 17-19 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	5.148	0,19%	2019
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	Wildau	5.149	3,88%	2019
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	3.446	51,36%	2018
PROJECT PW Hönower Straße 4-7 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	2.596	42,41 %	2017
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	6.759	27,55%	2017
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	Teltow	7.258	25,63%	2018
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf	3.866	33,81%	2017
PROJECT PW Kreuzstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	2.149	10,52%	2017
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	München	7.908	74,57%	2018
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	Ingolstadt	15.029	42,22%	2018
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	Potsdam	8.932	21,75%	2016
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	Freising	16.032	20,58%	2017

Name der Immobiliengesellschaft	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1] 1
PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	7.464	25,11%	2017
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	Karlsfeld	6.615	28,72%	2017
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	4.487	24,78%	2017
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	Teltow	4.716	21,80 %	2017
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	5.752	39,64%	2018
PROJECT PW Oraniendamm 1-3 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	5.533	23,82 %	2018
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf	4.352	88,69 %	2018
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	Potsdam	15.743	18,42%	2017
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	8.630	21,07 %	2017
PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	2.794	50,04 %	2018
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	8.584	41,01 %	2018
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	8.213	16,44%	2017
PROJECT PW Segeberger Chaussee 124, 126 Norderstedt GmbH & Co. KG	Norderstedt	4.630	42,29 %	2018
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG	München	9.941	21,12%	2018
PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG (Silbersteinstraße 16)	Berlin	5.195	0,19%	2019
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße)	Erding	120	8,33%	2016
PROJECT PW Schmalenbecker Str. 2-8 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	2.519	72,97%	2018
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	Hohen Neuendorf	3.988	1,50%	2019

Name der Immobiliengesellschaft	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1] 1
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	6.532	11,82%	2018
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	Hamburg	269	24,16%	2016
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	Berlin	4.606	23,45%	2016
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	Neufahrn	3.564	32,66 %	2017

[1] rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)
Am Borsigturm 74, Berlin	3.604	GI*	2019	9.634
An der Billwiese 22-24, Oberursel	6.458	WI*	2017	6.804
Ahornallee 21, Berlin	1.546	WI*	2017	3.000
Angerstraße, Freising	5.862	WI*	2019	21.563
Albrechtstraße 87, Berlin	872	WI* /GI*	2018	3.700
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	4.414	WI* /GI*	2016	8.711
Babelsberger Straße, Potsdam	4.754	GI*	2017	3.500
Babelsberger Straße West, Potsdam	3.679	GI*	2018	3.680
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg****	2.920	n/a**	2017	3.659
Bielefelder Straße, Nürnberg	4.139	WI*	2018	2.273
Berliner Straße 70a, Berlin	3.091	GI*	2019	3.300
Bilker Allee 233, Düsseldorf	534	WI* /GI*	2017	2.350
Baseler Straße 125, 127, Berlin	2.000	WI*	2018	2.325
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	1.671	WI*	2017	2.400
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf******	24.334	n/a**	2018	13.332
Dankwardweg, Wiesbaden	6.817	WI*	2017	3.050
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	3.331	WI*	2017	3.072
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	3.244	WI*	2016	3.597

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	3.268	WI*	2016	4.500
Eitelstraße 9-10, Berlin	6.349	WI*/GI*	2017	8.750

Lage	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus
Am Borsigturm 74, Berlin	638	Neubau	in Bau und Verkauf
An der Billwiese 22-24, Oberursel	490	Neubau	Eingekauft und in Planung
Ahornallee 21, Berlin	417	Neubau	in Bau und Verkauf
Angerstraße, Freising	1.270	Neubau	Eingekauft und in Planung
Albrechtstraße 87, Berlin	464	Neubau	in Bau und Verkauf
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	754	Neubau	im Verkauf
Babelsberger Straße, Potsdam	274	Neubau	in Bau und Verkauf
Babelsberger Straße West, Potsdam	287	Neubau	in Bau und Verkauf
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg****	363	n/a**	n/a**
Bielefelder Straße, Nürnberg	214	Neubau	Eingekauft und in Planung
Berliner Straße 70a, Berlin	496	Neubau	Eingekauft und in Planung
Bilker Allee 233, Düsseldorf	181	Neubau	Eingekauft und in Planung
Baseler Straße 125, 127, Berlin	157	Neubau	in Bau und Verkauf
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	242	Neubau	in Bau und Verkauf
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf******	1.027	n/a**	n/a**
Dankwardweg, Wiesbaden	220	Neubau	Eingekauft und in Planung
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	238	Neubau	Eingekauft und in Planung
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	277	Neubau	Eingekauft und in Planung
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	569	Neubau	im Verkauf
Eitelstraße 9-10, Berlin	1.255	Neubau	Eingekauft und in Planung

Lage	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand
Am Borsigturm 74, Berlin	8.358	06/2020	08/2020	44.750	100%
An der Billwiese 22-24, Oberursel	6.062	2022	2023	37.230	-
Ahornallee 21, Berlin	1.107	05/2019	11/2019	10.851	100%
Angerstraße, Freising	8.186	2021	2021	66.756	-
Albrechtstraße 87, Berlin	2.294	05/2019	12/2020	14.635	35%

Lage	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	8.671	02/2020	2021	54.494	56%
Babelsberger Straße, Potsdam	12.457	2021	12/2020	69.709	-
Babelsberger Straße West, Potsdam	10.032	12/2019	08/2020	51.964	-
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg****	n/a**	n/a**	n/a**	8.115	n/a**
Bielefelder Straße, Nürnberg	2.067	2022	2023	12.527	-
Berliner Straße 70a, Berlin	3.868	2021	2021	21.273	-
Bilker Allee 233, Düsseldorf	2.165	2021	2021	15.066	-
Baseler Straße 125, 127, Berlin	1.352	06/2019	09/2019	9.682	100%
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	2.013	02/2019	10/2020	10.880	86%
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf******	n/a**	n/a**	n/a**	20.000	n/a**
Dankwardweg, Wiesbaden	4.501	2022	2022	26.256	-
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	3.804	2022	2023	22.308	-
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	4.648	2021	2021	26.025	-
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	5.474	10/2020	2021	32.803	16%
Eitelstraße 9-10, Berlin	9.407	2021	2021	57.373	-

Lage	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Am Borsigturm 74, Berlin	4%	n/a da DCF-Bewertung	-	2.605	2022
An der Billwiese 22-24, Oberursel	-	9.410	1.233	-	2025
Ahornallee 21, Berlin	85%	n/a da DCF-Bewertung	-	499	2021
Angerstraße, Freising	-	23.100	2.805	-	2023
Albrechtstraße 87, Berlin	1%	n/a da DCF-Bewertung	-	4.218	2022
Bayreuther Straße 20, Nürnberg	-	13.000	2.382	-	2023
Babelsberger Straße, Potsdam	1%	n/a da DCF-Bewertung	-	5.667	2023
Babelsberger Straße West, Potsdam	2%	n/a da DCF-Bewertung	-	4.295	2023
Bramfelder Chaussee 463-469, Hamburg****	n/a**	3.700***	1.005	-	2022
Bielefelder Straße, Nürnberg	-	2.360	719	-	2025
Berliner Straße 70a, Berlin	-	3.930	74	-	2023
Bilker Allee 233, Düsseldorf	-	2.890	1.448	-	2023

Lage	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Baseler Straße 125, 127, Berlin	59%	n/a da DCF- Bewertuno	-	47	2021
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	5%	n/a da DCF- Bewertung	-	1.047	2022
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düssel-dorf[******]	n/a[**]	14.400	2.309	-	2021
Dankwardweg, Wiesbaden	-	3.650	645	-	2025
Düsseldorfer Straße BF 10, Neuss	-	2.850	62	-	2025
Düsseldorfer Straße 232, Neuss	-	3.270	1.666	-	2024
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	-	6.840	1.123	-	2023
Eitelstraße 9-10, Berlin	-	11.500	1.594	-	2024

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	3.389	WI[*]	2019
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	1.383	WI[*]	2018
Goosacker 1,3, Hamburg	2.165	WI[*]	2016
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau[****]	2.220	n/a[**]	2017
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	817	WI[*] /GI[*]	2016
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	2.635	WI[*]	2014
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	7.063	WI[*]	2018
Hohenfelder Allee 17-19, Hamburg[****]	1.993	n/a[**]	2019
Hochschulring 25, Wildau	4.600	GI[*]	2019
Hauptstraße 80-81, Berlin	1.882	WI[*]	2018
Hönower Straße 5-7, Berlin	2.056	WI[*]	2017
Haydnstraße 11, Hamburg	1.028	WI[*]	2017
Jahnstraße 7, Teltow	7.358	WI[*]	2018
Jägerstraße 46, Düsseldorf	4.681	GI[*]	2017
Kreuzstraße 11, Berlin	1.181	WI[*]	2017
Landsberger Straße 459, München	772	WI[*]	2018
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	4.796	WI[*] /GI[*]	2018
Am Mühlenberg, Potsdam	5.700	GI[*]	2016

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr
Mainburger Straße, Freising	3.873	WI*	2017
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	2.753	WI* /GI*	2017
Münchner Straße 227, Karlsfeld	1.261	WI* /GI*	2017
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	2.035	WI*	2017
Oderstraße, Teltow	12.315	GI*	2017
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	1.761	WI* /GI*	2018
Oraniendamm 1-3, Berlin	2.845	WI*	2018
Oststraße 118, Düsseldorf	1.443	WI*	2018
Pappelallee 14-17, Potsdam	4.500	WI*	2017
Rudower Chaussee 34, Berlin	2.299	WI* /GI*	2017
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	820	WI*	2018
Roelckestraße 13, Berlin	3.060	WI*	2018
Rosenthaler Weg 50, Berlin	2.684	WI* /GI*	2017
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	3.008	WI*	2018
Schleißheimer Straße 321, München	578	WI*	2018
Silbersteinstraße 16, Berlin	1.321	GI*	2019
Sigwolfstraße, Erding*****	9.805	n/a**	2016
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg*****	941	n/a**	2018
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	9.189	WI*	2019
Tempelhofer Damm 156, Berlin	712	GI*	2018
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	2.747	WI*	2015
Trettachzeile 15, Berlin******	13.619	n/a**	2016
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn******	2.124	n/a**	2017

Lage	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	13.000	936	Neubau	im Verkauf
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	5.850	569	Neubau	im Verkauf
Goosacker 1,3, Hamburg	3.700	470	Neubau	in Bau und Verkauf
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau****	4.800	377	n/a**	n/a**

Lage	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	2.620	236	Neubau	in Bau und Verkauf
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	2.100	218	Neubau	in Bau und Verkauf
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	7.550	578	Neubau	Eingekauft und in Planung
Hohenfelder Allee 17-19, Hamburg****	3.950	419	n/a**	n/a**
Hochschulring 25, Wildau	2.700	359	Neubau	Eingekauft und in Planung
Hauptstraße 80-81, Berlin	1.250	90	Neubau	Eingekauft und in Planung
Hönower Straße 5-7, Berlin	2.000	151	Neubau	in Bau und Verkauf
Haydnstraße 11, Hamburg	3.969	212	Neubau	im Verkauf
Jahnstraße 7, Teltow	4.749	705	Neubau	Eingekauft und in Planung
Jägerstraße 46, Düsseldorf	2.020	228	Neubau	Eingekauft und in Planung
Kreuzstraße 11, Berlin	1.900	264	Neubau	in Bau und Verkauf
Landsberger Straße 459, München	5.650	419	Neubau	im Verkauf
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	11.000	1.041	Neubau	Eingekauft und in Planung
Am Mühlenberg, Potsdam	570	50	Neubau	in Bau und Verkauf
Mainburger Straße, Freising	13.109	563	Neubau	in Bau und Verkauf
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	4.200	499	Neubau	in Bau und Verkauf
Münchner Straße 227, Karlsfeld	4.600	209	Neubau	im Verkauf
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	5.000	350	Neubau	in Bau und Verkauf
Oderstraße, Teltow	1.970	153	Neubau	Eingekauft und in Planung
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	4.150	245	Neubau	Eingekauft und in Planung
Oraniendamm 1-3, Berlin	1.600	200	Neubau	in Bau und Verkauf
Oststraße 118, Düsseldorf	3.150	243	Neubau	Eingekauft und in Planung
Pappelallee 14-17, Potsdam	6.000	766	Neubau	in Bau und Verkauf
Rudower Chaussee 34, Berlin	1.401	95	Neubau	in Bau und Verkauf
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	2.100	220	Neubau	in Bau und Verkauf
Roelckestraße 13, Berlin	5.000	600	Neubau	im Verkauf
Rosenthaler Weg 50, Berlin	4.200	606	Neubau	im Verkauf
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	2.238	312	Neubau	in Bau und Verkauf
Schleißheimer Straße 321, München	6.100	505	Neubau	in Bau und Verkauf
Silbersteinstraße 16, Berlin	3.900	539	Neubau	Eingekauft und in Planung

Lage	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus
Sigwolfstraße, Erding*****	11.230	997	n/a**	n/a**
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg*****	1.630	85	n/a**	n/a**
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	1.900	287	Neubau	im Verkauf
Tempelhofer Damm 156, Berlin	5.000	350	Neubau	Eingekauft und in Planung
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	2.000	241	Neubau	in Bau und Verkauf
Trettachzeile 15, Berlin******	2.350	335	n/a**	n/a**
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn******	2.500	227	n/a**	n/a**

Lage	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	6.130	09/2020	2021	42.833	100%
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	1.431	2021	2021	16.081	-
Goosacker 1,3, Hamburg	4.227	06/2019	03/2020	24.911	64%
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau****	n/a**	n/a**	n/a**	7.850	n/a**
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	1.488	12/2017	06/2018	10.726	91%
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	5.844	03/2016	11/2016	25.714	100%
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	4.529	2022	2022	33.424	-
Hohenfelder Allee 17-19, Hamburg****	n/a**	n/a**	n/a**	5.250	n/a**
Hochschulring 25, Wildau	8.178	07/2020	2021	35.361	-
Hauptstraße 80-81, Berlin	3.370	2021	2021	20.150	-
Hönower Straße 5-7, Berlin	3.434	06/2018	05/2019	17.759	100%
Haydnstraße 11, Hamburg	2.083	06/2019	2021	14.453	98%
Jahnstraße 7, Teltow	7.421	2021	2021	40.107	-
Jägerstraße 46, Düsseldorf	5.773	2021	2021	16.658	-
Kreuzstraße 11, Berlin	1.668	04/2018	11/2018	10.225	96%
Landsberger Straße 459, München	1.691	12/2019	2021	17.579	14%
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	6.101	2021	2022	43.380	-
Am Mühlenberg, Potsdam	4.693	11/2019	11/2018	29.667	-
Mainburger Straße, Freising	4.690	01/2020	11/2020	39.249	31%

Lage	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	5.275	10/2019	12/2020	25.746	31%
Münchner Straße 227, Karlsfeld	4.298	06/2020	2021	47.821	-
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	2.391	07/2018	02/2019	17.023	90%
Oderstraße, Teltow	6.001	2021	2021	22.920	-
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	3.113	2021	2021	20.255	-
Oraniendamm 1-3, Berlin	1.843	03/2019	12/2019	9.924	78%
Oststraße 118, Düsseldorf	1.809	2021	2022	15.505	-
Pappelallee 14-17, Potsdam	5.039	08/2018	05/2019	32.426	83%
Rudower Chaussee 34, Berlin	5.047	07/2019	01/2020	22.014	83%
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	1.620	06/2019	09/2020	9.096	91%
Roelckestraße 13, Berlin	3.474	01/2020	2021	22.148	25%
Rosenthaler Weg 50, Berlin	4.166	06/2018	2021	22.045	23%
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	3.815	09/2019	10/2020	19.590	39%
Schleißheimer Straße 321, München	1.554	06/2019	12/2019	16.198	47%
Silbersteinstraße 16, Berlin	2.426	2021	2021	20.630	-
Sigwolfstraße, Erding*****	n/a**	n/a**	n/a**	15.038	n/a**
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg*****	n/a**	n/a**	n/a**	2.800	n/a**
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	3.373	05/2020	2021	16.913	6%
Tempelhofer Damm 156, Berlin	2.416	2021	2021	17.776	-
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	2.895	04/2016	10/2016	14.367	100%
Trettachzeile 15, Berlin******	n/a**	n/a**	n/a**	6.050	n/a**
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn******	n/a**	n/a**	n/a**	3.900	n/a**

Lage	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	-	15.000	381	-	2023
Friedrich-Eckart-Straße 2, München	-	6.320	3.554	-	2023
Goosacker 1,3, Hamburg	12%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.806	2022

Lage	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau****	n/a**	7.850***	1.839	-	2021
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	72%	n/a da DCF-Bewertung	-	435	2021
Hugo-Cassirer Straße, Berlin	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	707	2021
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	-	7.880	794	-	2025
Hohenfelder Allee 17-19, Hamburg****	n/a**	5.250***	10	-	2021
Hochschulring 25, Wildau	-	4.290	200	-	2023
Hauptstraße 80-81, Berlin	-	4.330	2.346	-	2023
Hönower Straße 5-7, Berlin	42%	n/a da DCF- Bewertung	-	1.501	2022
Haydnstraße 11, Hamburg	-	5.320	1.862	-	2022
Jahnstraße 7, Teltow	-	4.570	1.801	-	2024
Jägerstraße 46, Düsseldorf	-	2.210	1.226	-	2023
Kreuzstraße 11, Berlin	65%	n/a da DCF- Bewertung	-	21	2021
Landsberger Straße 459, München	-	6.990	5.897	-	2023
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	-	11.300	5.849	-	2024
Am Mühlenberg, Potsdam	40%	n/a da DCF- Bewertung	-	2.771	2022
Mainburger Straße, Freising	1%	n/a da DCF- Bewertung	-	3.011	2022
Mahlsdorfer Straße 7-8, Berlin	1%	n/a da DCF- Bewertung	-	1.915	2022
Münchner Straße 227, Karlsfeld	-	5.730	1.900	-	2023
Niederräder Landstraße 78, Frankfurt am Main	45%	n/a da DCF- Bewertung	-	1.028	2021
Oderstraße, Teltow	-	2.040	938	-	2023
Ostendstraße 161-163, Nürnberg	-	4.480	2.236	-	2023
Oraniendamm 1-3, Berlin	18%	n/a da DCF-Bewertung	-	767	2022
Oststraße 118, Düsseldorf	-	3.580	3.797	-	2024
Pappelallee 14-17, Potsdam	56%	n/a da DCF-Bewertung	-	2.974	2021
Rudower Chaussee 34, Berlin	37%	n/a da DCF-Bewertung	-	2.250	2021
Rahlstedter Straße 169, Hamburg	5%	n/a da DCF- Bewertung	-	1.353	2022
Roelckestraße 13, Berlin	-	6.810	3.520	-	2023
Rosenthaler Weg 50, Berlin	-	5.440	1.321	-	2023

Lage	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Segeberger Chaussee 126, Norderstedt	10%	n/a da DCF-Bewertung	-	2.278	2022
Schleißheimer Straße 321, München	25%	n/a da DCF- Bewertung	-	2.249	2022
Silbersteinstraße 16, Berlin	-	4.040	8	-	2023
Sigwolfstraße, Erding*****	n/a**	15.038***	-45	-	2021
Schmalenbecker Straße 2-8, Hamburg*****	n/a**	2.800***	1.976	-	2021
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	-	3.160	60	-	2023
Tempelhofer Damm 156, Berlin	-	5.230	695	-	2023
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	99%	n/a da DCF-Bewertung	-	75	2021
Trettachzeile 15, Berlin******	n/a**	5.540	1.348	-	2022
Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, Neufahrn******	n/a**	3.400	1.164	-	2021

* WI = Wohnimmobilie | * GI = Gewerbeimmobilie | ** keine Realisierung der Projektentwicklung, da ausschließlich Grundstücksweiterverkauf
*** Ansetzung des Verkaufspreises, da keine Realisierung der Projektentwicklung
**** Grundstück ist verkauft, Übergang von Nutzen und Lasten hat zum Stichtag noch nicht stattgefunden
***** Grundstück ist verkauft, Übergang von Nutzen und Lasten hat zum Stichtag bereits stattgefunden
****** Verkauf des Grundstücks ist geplant

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

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	Wien	Amalienstraße 54
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	Wien	Bahnhofstraße 13-15
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	Wien	Breitenfurter Straße 510
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	Wien	Breitenfurter Straße 547
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	Wien	Freyenthurmgasse 9
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	Wien	Grundsteingasse 4
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	Wien	Ketzergasse 7-15
PROJECT PIW Wohnbau neun GmbH & Co. KG (Linzer Straße 361)	Wien	Linzer Straße 361

Name der Immobiliengesellschaft	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	Wien	6.628	26,51 %	2017
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	Wien	6.170	75,53%	2018
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	Wien	2.485	33,16%	2016
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	Wien	2.238	17,87%	2016
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	Wien	3.625	23,31 %	2016
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	Wien	5.983	29,90%	2017
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	Wien	4.108	19,79%	2017
PROJECT PIW Wohnbau neun GmbH & Co. KG (Linzer Straße 361)	Wien	655	1,53%	2019

[1] rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Die einzelnen Beteiligungen Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)
Amalienstraße 54, Wien	708	WI*	2017	4.750
Bahnhofstraße 13-15, Wien****	1.423	n/a**	2018	4.522
Breitenfurter Straße 510, Wien****	3.763	n/a**	2016	1.250
Breitenfurter Straße 547, Wien****	2.890	n/a**	2016	1.175
Freyenthurmgasse 9, Wien	3.688	WI*	2016	5.200
Grundsteingasse 4, Wien	1.039	WI*	2017	2.282
Ketzergasse 7-15, Wien	1.984	WI*	2017	2.300
Linzer Straße 361, Wien***	-	-	-	-

Die einzelnen Beteiligungen Lage	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus
Amalienstraße 54, Wien	447	Neubau	in Bau und Verkauf
Bahnhofstraße 13-15, Wien****	262	n/a**	n/a**

Die einzelnen Beteiligungen Lage	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus
Breitenfurter Straße 510, Wien****	76	n/a**	n/a**
Breitenfurter Straße 547, Wien****	110	n/a**	n/a**
Freyenthurmgasse 9, Wien	302	Neubau	in Bau und Verkauf
Grundsteingasse 4, Wien	214	Neubau	in Bau und Verkauf
Ketzergasse 7-15, Wien	133	Neubau	im Verkauf
Linzer Straße 361, Wien***	-	-	-

Die einzelnen Beteiligungen Lage	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand
Amalienstraße 54, Wien	2.119	10/2018	02/2019	15.432	52%
Bahnhofstraße 13-15, Wien****	n/a**	n/a**	n/a**	6.734	n/a**
Breitenfurter Straße 510, Wien****	n/a**	n/a**	n/a**	2.342	n/a**
Breitenfurter Straße 547, Wien****	n/a**	n/a**	n/a**	2.656	n/a**
Freyenthurmgasse 9, Wien	2.706	01/2018	04/2018	18.230	88%
Grundsteingasse 4, Wien	1.747	06/2019	12/2019	11.030	64%
Ketzergasse 7-15, Wien	3.243	10/2019	2021	16.193	15%
Linzer Straße 361, Wien***	-	-	-	-	-

Die einzelnen Beteiligungen Lage	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projekt- fertigstellung
Amalienstraße 54, Wien	93%	n/a da DCF-Bewertung	-	1.779	2022
Bahnhofstraße 13-15, Wien****	n/a**	6.510	5.182	-	2021
Breitenfurter Straße 510, Wien****	n/a**	2.170	878	-	2021
Breitenfurter Straße 547, Wien****	n/a**	2.790	477	-	2021
Freyenthurmgasse 9, Wien	98%	n/a da DCF-Bewertung	-	712	2021
Grundsteingasse 4, Wien	20%	n/a da DCF-Bewertung	-	924	2022
Ketzergasse 7-15, Wien	-	3.110	813	-	2023
Linzer Straße 361, Wien***	-	-	-	-	-

* WI = Wohnimmobilie | * GI = Gewerbeimmobilie | ** keine Realisierung der Projektentwicklung, da ausschließlich Grundstücksweiterverkauf
*** Projekt befindet sich in der Rückabwicklung
**** Verkauf des Grundstücks ist geplant

E. ERGEBNISVERWENDUNG

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

Das Jahresergebnis von - 1.256.960,34 EUR wird den Kapitalkonten belastet. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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

Bamberg, den 31. März 2021

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Stefan Herb, Geschäftsführer

ANLAGENGITTER VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

alle Werte in EUR

		Entwicklung der Anschaffungskosten		
	01.01.2020	**Zugänge**	**Abgänge**	**31.12.2020**
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	127.000.000,00	0,00	5.680.000,00	121.320.000,00
Summe Anlagevermögen	127.000.000,00	0,00	5.680.000,00	121.320.000,00
		Entwicklung der Abschreibungen		
	01.01.2020	**Abschreib.**	**Zuschreib.**	**31.12.2020**
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	0,00	0,00	0,00	0,00
		Entwicklung der Neubewertung		
	01.01.2020	**Abschreib.**	**Zuschreib.**	**31.12.2020**
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	- 4.857.206,08	0,00	4.847.972,20	-9.233,88
Summe Anlagevermögen	-4.857.206,08	0,00	4.847.972,20	-9.233,88
	Restwert Ende GJ		**Restwert Ende VJ**	
I. Beteiligungen				
Beteiligungs KG	12	1.310.766,12	122	2.142.793,92
Summe Anlagevermögen	12	1.310.766,12	122	2.142.793,92

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2020

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2020	Fremdkap./Ford. 01.01.2020	Einlagen/ Erhöhungen
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft			
Kommanditkapital	1.000,00		
Verlustausgleich (EK)	-85,20		
Kapitalkonto III	0,00		
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00		
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand			
Kommanditkapital	152.773.839,03		
Kapitalkonto II			
Verlustausgleich (EK)	- 18.209.516,32	0,00	
Kapitalkonto III	- 8.171.340,84		- 4.394.290,17
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungs-verpflichtungen		0,00	
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00		
	126.393.896,67	0,00	-4.394.290,17

	Entnahmen/ Vermind.	Ergebnisanteil GJ 31.12.2020	Eigenkapital 31.12.2020	Fremdkap./Ford. 31.12.2020
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
Kommanditkapital			1.000,00	
Verlustausgleich (EK)		-13,17	-98,37	
Kapitalkonto III			0,00	
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen			0,00	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand				
Kommanditkapital	- 105.000,00		152.668.839,03	
Kapitalkonto II			0,00	
Verlustausgleich (EK)	13.911,42	-1.256.947,17	-19.452.552,07	0,00
Kapitalkonto III			-12.565.631,01	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungsverpflichtungen				0,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen			0,00	
	-91.088,58	-1.256.960,34	120.651.557,58	0,00

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1.GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

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

Anleger konnten bei Beitritt zur Investmentgesellschaft gewinnunabhängige Entnahmen wählen. Dadurch bildet der AIF drei Anteilklassen. Diese betreffen die drei Entnahmevariante mit 0 Prozent, 4 Prozent bzw. 6 Prozent des gezeichneten Kommanditkapitals pro Jahr. Die verfügbare Liquidität sowie die Veräußerungsgewinne werden wieder angelegt, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung der Gesellschaft benötigt werden. Sofern Anleger laufende gewinnunabhängige Entnahmen gewählt haben, wird die auf sie entfallende verfügbare Liquidität der Gesellschaft an die Anleger ausgezahlt, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung der Gesellschaft benötigt wird. Gegenstand der Gesellschaft ist insbesondere der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung.

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

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) wurde die PROJECT Investment AG mit dem Sitz in Bamberg beauftragt. Der Fondsverwaltungsvertrag wurde mit Datum vom 12. Januar 2016 unterzeichnet und endet mit der Vollbeendigung der Gesellschaft. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist von sechs Monaten zulässig.

Die PROJECT Investment AG erbringt für die Gesellschaft die kollektive Vermögensverwaltung gemäß den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des KAGB. Dies umfasst die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhangs I der Richtlinie 2011 / 61 / EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011. Von diesen Tätigkeiten hat die PROJECT Investment AG den Datenschutz und die interne Revision sowie seit Juli 2020 die IT ausgelagert. Die Anlegerverwaltung wird intern in der KVG mit Hilfe einer hauseigenen Software durchgeführt.

Als einmalige Vergütungen hat die KVG für die Konzeption 0,25 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals, für die Entwicklung, Ausarbeitung und Drucklegung der Verkaufsunterlagen 0,21 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals und für die Einrichtung des AIF 0,25 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals erhalten.

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

Am Ende der Abrechnungsperiode erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent des Betrages, welcher den Ausgabepreis unter Berücksichtigung bereits geleisteter Ausschüttungen zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 6 Prozent übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 8 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode.

Im Geschäftsjahr sind einmalige Verwaltungsgebühren in Höhe von 0,00 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 986.879,48 EUR angefallen.

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

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschland hat 2020 coronabedingt einen historischen Wirtschaftsrückgang erlebt. Doch über expansive geld- und fiskalpolitische Anstrengungen wurde und wird dies abgefedert. Der Arbeitsmarkt bleibt so deutlich robuster als z. B. zur Wirtschafts- und Finanzkrise 2007 bis 2010.

Aber auch im Geschäftsjahr 2020 lagen die Fertigungszahlen für Wohnungen konstant unter der Nachfrage. An der Einschätzung der Experten, dass ein jährlicher Bedarf an neu geschaffenem Wohnraum von 380.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr notwendig ist, gilt unverändert fort. Vor allem die Anzahl der Haushalte wird in Deutschland bis mindestens 2030 ansteigen und damit für mehr Bedarf an Wohnraum sorgen.

In der gesamtdeutschen Betrachtung zeigten sich die Preise für Wohnimmobilien im abgelaufenen Jahr unbeeindruckt von der anhaltenden Corona-Pandemie. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand sind deutschlandweit im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich angestiegen. Im vierten Quartal verteuerten sie sich nochmals um 2 Prozent und erlebten damit zum Jahresende und im Geschäftsjahr die stärksten Preiszuwächse aller betrachteten Segmente. Daneben legten die Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen

ebenfalls zu. Trotzdem liegt nach Ansicht der meisten Experten deutschlandweit bisher keine Immobilienblase vor. Anzeichen hierfür könnte unter anderem die Relation von Haushaltseinkommen zu Kaufpreis sein, die durchschnittlich im Vergleich zu 2010 gestiegen ist. Aber entscheidend für die Erschwinglichkeit ist die mit dem Fremdkapitaleinsatz verbundene Zinsausgabenquote. Diese, und damit die finanzielle Belastung der Haushalte, hat sich aufgrund der gesunkenen Zinsen nicht grundlegend verändert. So liegen die Schuldendienstquote, die Standardrate und auch die Tilgungsquote 2020 deutlich unter den Werten der Jahrtausendwende.

Auch der Immobilien-Investmentmarkt hat laut Trendbarometer »Immobilien-Investmentmarkt 2021« von EY Real Estate im Geschäftsjahr 2020 ein leicht gestiegenes (ca. 8,0 Prozent) Transaktionsvolumen im Wohnsektor gezeigt. Das zeigt, dass das Anlageprodukt Immobilie weiterhin im starken Fokus der Investoren steht.

Dementsprechend erwarten die Experten für 2021 eine anhaltend hohe Aktivität an den Immobilienmärkten. Vor allem für die zweite Hälfte des Geschäftsjahres 2021 wird durch die Entwicklungen bei den Impfstoffen und die staatlichen Programme das Vertrauen der Investoren in den Immobilienmarkt weiter steigen. Auch im Privatsektor wird die Nachfrage auf hohem Niveau anhalten. Neben den günstigen Finanzierungskonditionen haben in der Corona-Krise die Kontaktbeschränkungen und der Anstieg der Home-Office-Tage die Bedeutung der eigenen vier Wände nochmals hervorgehoben.

Die Kaufpreise im Wohnungsmarkt sind im vergangenen Jahr gerade in den Metropolregionen weiter angestiegen. Zwar sind in einigen Metropolregionen die Steigerungsraten abgeflacht, doch gerade in Frankfurt wird durch den vollzogenen Brexit durch die Verlagerung des europäischen Bankenzentrums mit weiteren Anstiegen gerechnet. Wohninvestments lohnen sich für die Anleger weiterhin. Dies gilt sowohl für Bestandsimmobilien mit Mieteinnahmen als auch für die Wertsicherung bei Eigentumswohnungen. Wohnmieten in Deutschland kennen seit über 20 Jahren keine Volatilität und auch die Aussichten für die Zukunft sind aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklungen enorm stabil. Der Cashflow durch Mieteinnahmen auf mindestens dem Niveau der Gegenwart lässt sich deshalb für einen langfristigen Anlagezeitraum kalkulieren. Zudem ist ein Ende der Niedrigzinspolitik vorerst nicht absehbar. Im vergangenen Jahr ist es selbst für professionelle Investoren in den meisten Assetklassen noch einmal anspruchsvoller geworden, sichere Renditen zu erzielen. Trotz unsicheren wirtschaftlichen Umfelds mit mehr Kurzarbeit und höherer Arbeitslosigkeit bleibt aber die Wohnungsnachfrage gut. Mit einem Basiswert von 1,94 Prozent ist die Wertsicherung bei Wohnimmobilien noch gegeben, werde jedoch zunehmend anspruchsvoller. Mittelfristig wird in einzelnen Studien ein Ende des Preiszyklus in regionalen Wohnungsmärkten für die Jahre nach 2023 nicht mehr ausgeschlossen - Wohnimmobilien blieben aber weiterhin ein attraktives Investment. Bei den für uns meist als Portfolioergänzung gehaltenen Gewerbeimmobilien können die Logistik- und auch teilweise die Einzelhandelsbranche als Gewinner des vergangenen Geschäftsjahres genannt werden. Büroimmobilien und vor allem das Hotelsegment hingegen mussten mit Einbußen leben. Trotzdem wird für die Zukunft zum stabilen Wohnmarkt neben der Logistik auch weiterhin die Büroimmobilie als sicheres und risikoarmes Investment erwartet.

Bezüglich der Baukosten ist es weiterhin so, dass sich aufgrund von Kapazitätsauslastungen im Baugewerbe und einem Mangelan Facharbeitskräften die Bauleistungen verteuert haben und ein weiterer Anstieg der Baukosten dadurch weiterhin nicht auszuschließen ist. Dieser Anstieg der Baukosten wird die positiven Auswirkungen der erwarteten ansteigenden Verkaufspreise mindern.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Platzierungsphase des AIF ist seit dem 30. Juni 2018 beendet. Die Anleger haben ihre Einzahlungsverpflichtungen erfüllt. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Entnahmen der Anleger in Höhe von 4.394.290,17 EUR bedient. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2020 vom Zeichnungsvolumen der Anleger in Höhe von 152.668.839,03 EUR Entnahmen in Höhe von 12.565.631,01 EUR durch die Anleger vorgenommen worden.

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

2.3. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Sonstige betriebliche Erträge	352,83	-0,03	0,00	0,00
Summe der Erträge	352,83	-0,03	0,00	0,00
Verwaltungsvergütungen	-986.879,48	78,52	-997.790,46	77,93
Verwahrstellenvergütungen	- 45.240,00	3,60	-46.410,00	3,62
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-22.288,00	1,77	-22.635,19	1,77
Sonstige Aufwendungen	-202.905,69	16,14	-213.606,07	16,68
Summe der Aufwendungen	-1.257.313,17	100,03	-1.280.441,72	100,00
Ordentlicher Nettoertrag	- 1.256.960,34	100,00	- 1.280.441,72	100,00
Realisiertes Ergebnis	-1.256.960,34	100,00	-1.280.441,72	100,00
Gewinne aus Neubewertung	4.847.972,20	-385,69	3.661.384,26	-285,95

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	4.847.972,20	-385,69	3.661.384,26	- 285,95
Ergebnis des Geschäftsjahres	3.591.011,86	-285,69	2.380.942,54	-185,95

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

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

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Treuhandschaft	143.475,80	146.942,56
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	23.607,37	24.490,43
Rechts- und Beratungskosten	5.929,94	4.499,99
Sonstige Aufwendungen	29.892,58	37.673,09
	202.905,69	213.606,07

Die Aufwendungen aus Neubewertung entstehen durch die nach dem KAGB erforderliche Bewertung der Beteiligungsgesellschaften und damit mittelbar auch der angekauften Immobilienprojekte. Die Verluste entstehen unter Anwendung der Bewertungsrichtlinie im Wesentlichen dadurch, dass sich die Projekte noch vor Baubeginn befinden und dadurch einzelne Anschaffungsnebenkosten nicht aktiviert werden dürfen. Nach Baubeginn der Objekte wechselt gemäß Bewertungsrichtlinie die Bewertungsmethodik und ermöglicht die Einbeziehung von zukünftigen Erträgen. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil der sich im Bau befindlichen Objekte weiter gestiegen, so dass das positive Bewertungsergebnis noch höher ausgefallen wäre, wenn nicht durch Anpassungen in der Bewertungssystematik, die neben geringeren Aktivierungen von bereits erbrachten Gebühren auch im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Sicherheitsabschläge im Zusammenhang mit noch offenen Herstellkosten vorsieht, die positiven Effekte geschmälert worden wären. Kummuliert ist das Neubewertungsergebnis zum Stichtag nahezu ausgeglichen.

Da sich der Anteil der Objekte, die sich im Bau befinden bzw. fertiggestellt werden in den nächsten Geschäftsjahren erhöhen wird, ist perspektivisch in den nächsten Geschäftsjahren mit positiven realisierten Geschäftsergebnissen zu rechnen.

b) Finanzlage und Liquidität

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Jahresergebnis	3.591.011,86	2.380.942,54
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	-4.847.972,20	- 3.661.384,26
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	0,00	0,00
	-1.256.960,34	-1.280.441,72
Veränderungen der Forderungen	0,00	0,00
Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 26.942,97	88.085,97
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-1.283.903,31	-1.192.355,75
Auszahlungen für Beteiligungen	0,00	0,00

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Einzahlungen aus Beteiligungen	5.680.000,00	5.400.000,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.680.000,00	5.400.000,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	0,00	0,00
Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger	-4.485.378,75	-4.211.831,68
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.485.378,75	-4.211.831,68
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	129.976,28	134.163,71
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-1.283.903,31	- 1.192.355,75
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.680.000,00	5.400.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.485.378,75	-4.211.831,68
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	40.694,22	129.976,28

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

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

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

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

c) Vermögenslage

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Aktiva					
Beteiligungen	121.310.766,12	99,97	122.142.793,92	99,89	-832.027,80
Barmittel	40.694,22	0,03	129.976,28	0,11	-89.282,06
Bilanzsumme	121.351.460,34	100,00	122.272.770,20	100,00	-921.309,86
Passiva					
Rückstellungen	75.036,00	0,06	70.790,50	0,06	4.245,50
Verbindlichkeiten aLuL*	538.578,48	0,44	567.876,63	0,46	-29.298,15
Sonstige Verbindlichkeiten	95.522,16	0,08	97.412,48	0,08	- 1.890,32
Eigenkapital	120.642.323,70	99,42	121.536.690,59	99,40	- 894.366,89
Bilanzsumme	121.351.460,34	100,00	122.272.770,20	100,00	-921.309,86

* aus Lieferungen und Leistungen

Die Vermögenslage ist geprägt von den Entnahmen der Anleger und den damit verbundenen Rückführungen aus der Beteiligungsgesellschaft sowie dem Ergebnis des Geschäftsjahres.

Die Beteiligungen enthalten die Rückführungen im Geschäftsjahr 2020 der Beteiligungsgesellschaft PROJECT M 16 Beteiligungs GmbH & Co. KG und die Auswirkungen der Neubewertung, die durch die nach dem KAGB erforderliche Bewertung der Beteiligungsgesellschaft erfolgt sind.

Die Barmittel beinhalten die im Geschäftsplan im Zusammenhang mit dem Risikomanagement festgelegte Liquiditätsreserve. Konzeptionsbedingt wird die Liquiditätsreserve überwiegend auf der Beteiligungsebene vorgehalten.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlusskosten und Kosten der Gesellschafterversammlung.

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

3. TÄTIGKEITSBERICHT

a) Anlageziele und -politik

Der Bedarf an Wohnungen in Deutschland und Wien kann seit Jahren nicht durch fertiggestellte Neubauten gedeckt werden. Bei leicht ansteigender Bevölkerungsentwicklung und dem Trend zu kleineren Haushalten sowie dem steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf, ist eine weiter ansteigende Nachfrage nach Wohnfläche zu erwarten. Dies kann insbesondere in Ballungszentren zu einer Verknappung an Wohnraum führen. Beliebt ist weiterhin das Wohnen in den Metropolen. 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 Beteiligungsge- sellschaften in Immobilien als Sachwerte. Ziel der Anlagen der Gesellschaft ist es hierbei durch den Erwerb und die Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen an Gesellschaften, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind, Erträge aufgrund zufließender Erlöse zu erwirtschaften, um dadurch einen kontinuierlichen Wertzuwachs bei der Gesellschaft zu erreichen.

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

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

Die Gesellschaft verfolgt bei den Investitionen im Wesentlichen folgende Anlageziele:

- Investitionen in mindestens zehn verschiedene Immobilienentwicklungen
- Investitionen in mindestens drei verschiedene Metropolregionen (Regionen mit mehr als 400.000 Einwohner)
- Keine Aufnahme von Fremdkapital
- Die Investitionen erfolgen überwiegend in bebaute und unbebaute Grundstücke

b) Risikomanagement

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

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

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

Das eingerichtete Risikomanagementsystem soll gewährleisten, dass die sich aus der Anlagestrategie ergebenden Risiken anhand systematisierter Risikomanagementprozesse jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden können. Durch dies trukturierte 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 potenziell negative Entwicklung der geplanten/prognostizierten Erlöse bei den Immobilieninvestments.

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

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

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

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

Durch den regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Portfoliomanagement und der unabhängigen Risikomanagementfunktion werden die Assetrisiken laufend überwacht und durch einschlägige Organisationsrichtlinien und Arbeitsanweisungen proaktiv gesteuert. Dabei spielt der Investitionsprozess eine wesentliche Rolle. Ein Investitionsvorhaben durchläuft demnach immer ein Due-Diligence-Verfahren, das alle den Wert beeinflussenden Faktoren beleuchtet und eine Risikoeinschätzung liefert. Die Auswahl der einzelnen Immobilienobjekte erfolgt somit auf Basis festgelegter Investitionskriterien im Hinblick auf stabile Renditeerwartung sowie planbaren und zügigen Verkauf. Dabei wird vor dem Hintergrund einer angemessenen Risikostreuung stets das Gesamtportfolio berücksichtigt. Unterstützt wird der Investitionsprozess durch eine laufende Risikoüberwachung des Beteiligungsbestandes. Das Limitsystem spielt hierbei eine zentrale Rolle, da es rechtzeitig Überschreitungen der festgelegten Risikobereitschaft und der definierten Anlagebeschränkungen, wiez. 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, internen Verfahren und Systemen oder aufgrund von Verstößen gegen Gesetze und interne Richtlinien (Compliancerisiken) und externer Risiken entstehen können. Dabei schließt das operationelle Risiko die Risiken, die sich aus strategischen Entscheidungen ergeben, sowie Reputationsrisiken aus.

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

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

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

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

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

Corona Pandemie

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

Maßnahmen zur Bewertung der Sensitivität des AIF-Portfolios

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

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

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

Die Überprüfung der Parameter hat ergeben, dass alle wesentlichen Risiken im Rahmen des Stresstests berücksichtigt werden. Im Zuge des jährlichen Backtestings konnte nachgewiesen werden, dass die durchschnittliche jährliche Änderung der Gesamtkosten auf Objektebene bei 0,62 Prozent lag. Zur Überprüfung der Stressparameter wurde das 95. Perzentil der Gesamtkostenänderungen herangezogen (3,46 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 mittels stochastischer Simulationsrechnung wird ab 2021 durchgeführt.

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

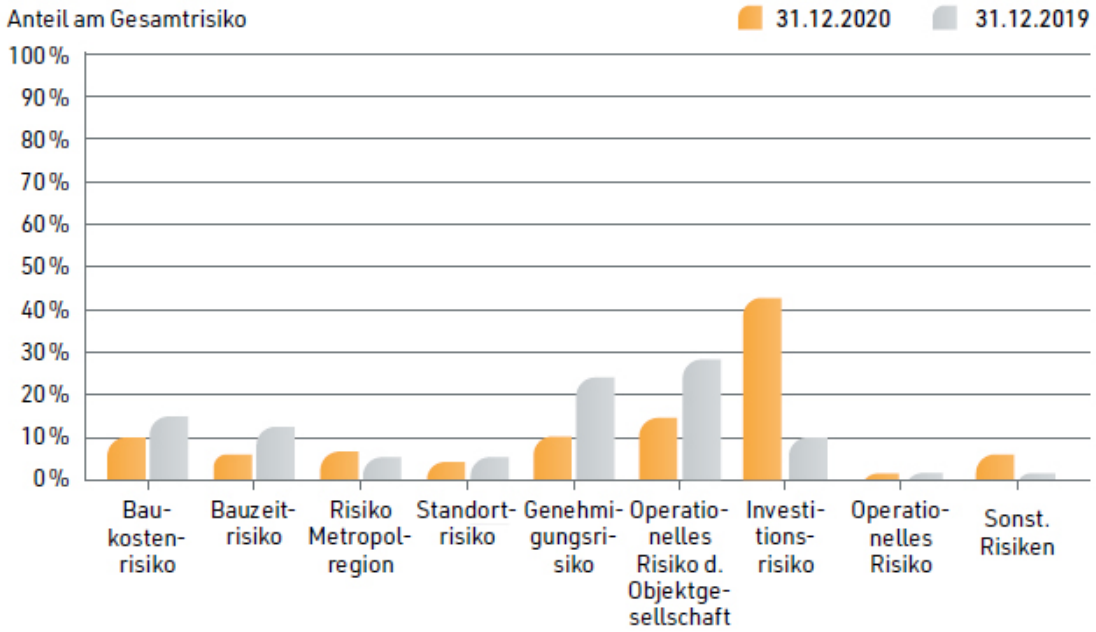
In der Investitionsphase investiert die Gesellschaft über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu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

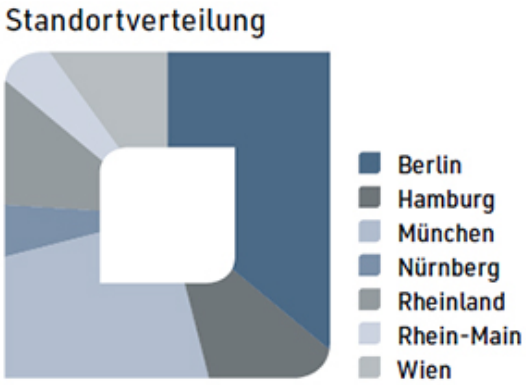


Das Risikoprofil entspricht dem für die Investitionsphase typischen Bild, wobei die Assetrisiken zusammen mit dem Investitionsrisiko den größten Anteil am Gesamtrisiko einnehmen.

c) Struktur des Portfolios

Zum 31.12.2020 war der AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften PROJECT M 16 Beteiligungs GmbH & Co. KG und PROJECT M 16 Europa GmbH, an denen er zu 100 Prozent beteiligt ist, an insgesamt 69 Immobilienentwicklungen in den sechs deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg, Rheinland, Rhein-Main, Nürnberg und München sowie in der österreichischen Metropolregion Wien beteiligt.

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



Im Berichtsjahr ist der AIF keine weiteren Investitionen in neue Immobilienentwicklungen eingegangen. Zum einen ergaben sich aufgrund der Kontaktbeschränkungen weniger geeignete Ankaufsmöglichkeiten. Darüber hinaus wurden im Zuge der Corona-Krise aus kaufmännischer Vorsicht die Liquiditätsreserven gestärkt.

Bei den laufenden 69 Immobilienentwicklungen (Stand: 31. Dezember 2020) wird die Projektrealisierung vorangetrieben, davon ausgenommen sind die Projekte, die rückabgewickelt bzw. verkauft werden.

Nach Erteilung der Baugenehmigung und Abschluss der Planungsphase erfolgte noch in 2020 der Vermarktungsstart für das Wohnbauvorhaben an der Eschollbrücker Straße in Darmstadt in der Metropolregion Rhein-Main. Bereits im ersten Halbjahr waren die Roelkestraße in Berlin, die Schillerpromenade in Hohen Neuendorf, die Bayreuther Straße in Nürnberg und die Mainburger Straße in Freising erfolgreich in den Vertrieb gestartet. Im September 2020 wurde das Neubauvorhaben Frankenallee in Frankfurt am Main bereits vor der baulichen Realisierung vollständig an einen institutionellen Käufer veräußert. Hier laufen aktuell die bauvorbereitenden Maßnahmen. Ende 2020 konnte ebenso erfolgreich die Veräußerung des in der Entwicklung befindlichen Büro- und Gewerbeneubaus »Am Borsigturm« in Berlin-Reinickendorf an einen institutionellen Enderwerber fixiert werden. Der Baustart ist zwischenzeitlich erfolgt, die Erd- und Spezialtiefbauarbeiten verlaufen plangemäß. Nach positiver Vermarktungsentwicklung wurde beim Berliner Wohnneubauvorhaben an der Mahlsdorfer Straße, im Bezirk Treptow-Köpenick und beim Wohnobjekt Albrechtstraße, in Berlin-Steglitz-Zehlendorf, mit den Bauarbeiten im zweiten Halbjahr 2020 begonnen. Ebenfalls in den Bau gestartet ist die Mehrfamilienhausanlage an der Mainburger Straße in Freising bei München sowie die vor dem Verkaufsabschluss stehenden Wohnbauvorhaben Rahlstedter Straße und Bleichertwiete in Hamburg sowie die Wohnanlage Segeberger Chaussee in Norderstedt.

Bei den Gewerbeneubauten Babelsberger Straße und Babelsberger Straße West in Potsdam wurde im zweiten Halbjahr 2020 mit den Erd- und Spezialtiefbauarbeiten begonnen. Am sehr gut vermarkteten Wohnneubau Goosacker, im Hamburger Bezirk Altona, ist der Erd- und Spezialtiefbau abgeschlossen und die Rohbauarbeiten laufen. Das Wohnobjekt Schleißheimer Straße in München befindet sich im finalisierten Rohbau und die Trockenbaumaßnahmen sind eingeleitet. Beim Büroneubau »Am Mühlenberg« in Potsdam haben die Innenausbau- und Dacharbeiten begonnen und die Fenster werden eingebracht. Mit den Fassadenarbeiten konnte bei der im Innenausbau befindlichen und sehr gut vermarkteten Studentenwohnanlage an der Pappelallee in Potsdam begonnen werden. Ebenfalls im Innenausbau befinden sich die mit einer positiven Verkaufsperformance ausgestatteten Berliner Wohnanlagen Oraniendamm und Rudower Chaussee sowie die Studentenwohnanlage Niederräder Landstraße und die Mehrfamilienhausanlage Hanauer Landstraße in Frankfurt sowie die bereits vollständig verkauften Berliner Wohnobjekte Ahornallee, Baseler Straße, Hönower Straße und Kreuzstraße. Bei letzterem werden die ersten Übergaben an die neuen Wohnungseigentümer vorbereitet.

Für die derzeit in der Planung und Genehmigungsphase befindlichen Objekte wird unter Berücksichtigung teilweise verzögerter amtsseitiger Prozesse intensiv an der weiteren Realisierungsreife gearbeitet und die Vermarktung vorbereitet. Für die Berliner Mehrfamilienhausanlage Rosenthaler Weg in Berlin-Pankow und das Wiener Wohnobjekt Ketzergasse sind die bauvorbereitenden Maßnahmen in Angriff genommen worden und der Baubeginn ist Anfang 2021 geplant.

Nach Prüfung einer optionalen alternativen Vermarktung ohne die geplante Immobilienentwicklung, wurden die Objekte Geschwister-Scholl-Straße in Dachau, Sigwolfstraße in Erding sowie die Objekte Bramfelder Chaussee, Hohenfelder Allee und Schmalenbecker Straße in Hamburg veräußert. Für die Grundstücke Dillenburger Weg in Düsseldorf, Wolfgang-Zimmerer-Straße in Neufahrn und Trettachzeile in Berlin sowie die Wiener Grundstücke Bahnhofstraße, Breitenfurter Straße 510 und Beitenfurter Straße 547 ist ebenfalls ein unbebauter Weiterverkauf geplant.

Bei dem Ende 2019 angekauften Grundstück Linzer Straße in Wien wurde die Möglichkeit der Kaufvertragsrückabwicklung genutzt, da notwendige Planungsvoraussetzungen im Zuge der Baurechtsschaffung nicht genehmigt wurden. Die gesellschaftsrechtliche Abwicklung ist hier in der Umsetzung.

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

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2020	Einlagen 2020	Rückführungen 2020	Beteiligung 31.12.2020
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	420.000,00	2.213.000,00	0,00	2.633.000,00
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	1.153.000,00	0,00	0,00	1.153.000,00

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2020	Einlagen 2020	Rückführungen 2020	Beteiligung 31.12.2020
PROJECT PW Ahornallee 21 Berlin GmbH & Co. KG	1.130.000,00	654.000,00	-1.461.000,00	323.000,00
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	2.861.000,00	0,00	- 56.000,00	2.805.000,00
PROJECT PW Albrechtstraße 87 Berlin GmbH & Co. KG	4.137.000,00	13.000,00	0,00	4.150.000,00
PROJECT PW Bayreuther Str. 20 Nürnberg GmbH & Co. KG	2.140.000,00	770.000,00	0,00	2.910.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	3.667.000,00	238.000,00	0,00	3.905.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	4.810.000,00	0,00	-791.000,00	4.019.000,00
PROJECT PW Bramfelder Chaussee 463-469 Hamburg GmbH & Co. KG	1.157.000,00	5.000,00	-12.000,00	1.150.000,00
PROJECT PW Bielefelder Str. Nürnberg GmbH & Co. KG	850.000,00	0,00	0,00	850.000,00
PROJECT PG Berliner Straße 70A Berlin GmbH & Co. KG	156.000,00	0,00	-82.000,00	74.000,00
PROJECT PW Bilker Allee 233 Düsseldorf GmbH & Co. KG	1.459.000,00	17.000,00	-28.000,00	1.448.000,00
PROJECT PW Baseler Str. 125-127 Berlin GmbH & Co. KG	1.276.000,00	0,00	-1.276.000,00	10.000,00*
PROJECT PW Bleichertwiete 10-16 Hamburg GmbH & Co. KG	1.610.000,00	0,00	-202.000,00	1.408.000,00
PROJECT PW Dillenburger Weg 50 Düsseldorf GmbH & Co. KG	2.442.000,00	0,00	-70.000,00	2.372.000,00
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	645.000,00	0,00	0,00	645.000,00
PROJECT PW Düsseldorfer Str. BF10 Neuss GmbH & Co. KG	137.000,00	0,00	-21.000,00	116.000,00
PROJECT PW Düsseldorfer STr. 232 Neuss GmbH & Co. KG	1.891.000,00	115.000,00	- 18.000,00	1.988.000,00
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	1.123.000,00	0,00	0,00	1.123.000,00
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	1.622.000,00	0,00	-28.000,00	1.594.000,00
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	399.000,00	0,00	0,00	399.000,00
PROJECT PW Friedrich-Eckart-Str. 2 München GmbH & Co. KG	3.641.000,00	51.000,00	0,00	3.692.000,00
PROJECT PW Goosacker 1 Hamburg GmbH & Co. KG	1.350.000,00	118.000,00	-93.000,00	1.375.000,00
PROJECT PW Geschwister-Scholl-Str. Dachau GmbH & Co. KG	1.544.000,00	6.000,00	-6.000,00	1.544.000,00
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	477.000,00	192.000,00	-143.000,00	526.000,00
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	1.283.000,00	0,00	-7.000,00	1.276.000,00
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	1.105.000,00	0,00	- 204.000,00	901.000,00
lROJECT PG Hohenfelder Allee 17-19 Hamburg GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	211.000,00	0,00	- 11.000,00	200.000,00
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	1.770.000,00	0,00	0,00	1.770.000,00
PROJECT PW Hönower Straße 4-7 Berlin GmbH & Co. KG	1.470.000,00	560.000,00	-929.000,00	1.101.000,00

alle Werte in EUR

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2020	Einlagen 2020	Rückführungen 2020	Beteiligung 31.12.2020
PROJECT PW Haydnstraße 11 Hamburg GmbH & Co. KG	1.552.000,00	310.000,00	0,00	1.862.000,00
PROJECT PW Jahnstraße Teltow GmbH & Co. KG	1.946.000,00	40.000,00	- 126.000,00	1.860.000,00
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	1.307.000,00	0,00	0,00	1.307.000,00
PROJECT PW Kreuzstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	1.343.000,00	607.000,00	-1.724.000,00	226.000,00
PROJECT PW Landsberger Straße 459 München GmbH & Co. KG	5.897.000,00	0,00	0,00	5.897.000,00
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	6.345.000,00	0,00	0,00	6.345.000,00
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	1.782.000,00	208.000,00	- 47.000,00	1.943.000,00
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	2.957.000,00	343.000,00	0,00	3.300.000,00
PROJECT PW Mahlsdorfer Str. 7-8 Berlin GmbH & Co. KG	1.950.000,00	0,00	-76.000,00	1.874.000,00
PROJECT PW Münchner Str. 227 Karlsfeld GmbH & Co. KG	1.893.000,00	7.000,00	0,00	1.900.000,00
PROJECT PW Niederräder Landstr. 78 Frankfurt GmbH & Co. KG	1.540.000,00	523.000,00	-951.000,00	1.112.000,00
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	1.028.000,00	0,00	0,00	1.028.000,00
PROJECT PW Ostendstraße 161 Nürnberg GmbH & Co. KG	2.280.000,00	0,00	0,00	2.280.000,00
PROJECT PW Oraniendamm 1 -3 Berlin GmbH & Co. KG	1.318.000,00	0,00	0,00	1.318.000,00
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	3.849.000,00	11.000,00	0,00	3.860.000,00
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	2.100.000,00	800.000,00	0,00	2.900.000,00
PROJECT PW Rudower Chaussee 34 Berlin GmbH & Co. KG	1.217.000,00	601.000,00	0,00	1.818.000,00
PROJECT PW Rahlstedter Str. 169 Hamburg GmbH & Co. KG	1.690.000,00	291.000,00	-583.000,00	1.398.000,00
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	3.520.000,00	0,00	0,00	3.520.000,00
PROJECT PW Rosenthaler Weg 50, 54 Berlin GmbH & Co. KG	1.325.000,00	25.000,00	0,00	1.350.000,00
PROJECT PW Segeberger Chaussee 124, 126 Norderstedt GmbH & Co. KG	2.120.000,00	0,00	-162.000,00	1.958.000,00
PROJECT PW Schleißheimer Str. 321 München GmbH & Co. KG	2.046.000,00	77.000,00	-23.000,00	2.100.000,00
PROJECT Gewerbebau 57 GmbH & Co. KG (Silbersteinstraße 16)	10.000,00	0,00	-1.000,00	10.000,00***
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße)	2.931.000,00	0,00	- 3.064.000,00	10.000,00**
PROJECT PW Schmalenbecker Str. 2-8 Hamburg GmbH & Co. KG	1.847.000,00	13.000,00	-22.000,00	1.838.000,00
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	10.000,00	50.000,00	0,00	60.000,00
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	795.000,00	0,00	- 23.000,00	772.000,00
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	132.000,00	73.000,00	-140.000,00	65.000,00
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	1.187.000,00	0,00	-107.000,00	1.080.000,00
PROJECT PW Wolfgang-Zimmerer-Str. 1 Neufahrn GmbH & Co. KG	1.258.000,00	0,00	- 94.000,00	1.164.000,00

alle Werte in EUR

* Kommanditkapital wurde komplett zurückgeführt; geleistete Hafteinlage in Höhe von 10.000,00 € bleibt bestehen

** Kommanditkapital wurde komplett zurückgeführt und Gewinnrückführung hat begonnen; geleistete Hafteinlage in Höhe von 10.000,00 € bleibt bestehen
*** Geleistete Hafteinlage in Höhe von 10.000,00 € bleibt bestehen

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

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2020	Einlagen 2020	Rückführungen 2020	Beteiligung 31.12.2020
PROJECT PIW Wohnbau sieben GmbH & Co. KG (Amalienstraße 54)	2.810.000,00	75.000,00	-1.127.900,00	1.757.100,00
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	4.660.000,00	0,00	0,00	4.660.000,00
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	824.000,00	0,00	0,00	824.000,00
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	310.000,00	90.000,00	0,00	400.000,00
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	2.110.000,00	100.000,00	- 1.365.000,00	845.000,00
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	1.546.000,00	243.000,00	0,00	1.789.000,00
PROJECT PIW Wohnbau sechs GmbH & Co. KG (Ketzergasse 7-15)	698.000,00	115.000,00	0,00	813.000,00
PROJECT PIW Wohnbau neun GmbH & Co. KG (Linzer Straße 361)	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00

alle Werte in EUR

d) Abgeschlossene Immobilienprojekte

Da bei den Objekten Linzerstraße, Hohenfelder Allee, Sigwolfstraße, Geschwister- Scholl-Straße, Bramfelder Chaussee und Schmalenbecker Straße die gesellschaftsrechtliche Abwicklung noch aussteht, wurden im Geschäftsjahr 2020 keine Projekte abgeschlossen. Beim Objekt Linzer Straße ergibt sich aufgrund der vertraglich vorgesehenen Erstattung aller Kosten in Rückabwicklungsfällen ein Ergebnis in Höhe von 0,00 EUR. Bei den Objekten Bramfelder Chaussee, Geschwister-Scholl-Straße, Sigwolfstraße, Hohenfelder Allee und Schmalenbecker Straße kann auf Grund von noch zu erstellenden bzw. abzustimmenden Schlussabrechnungen sowie vertraglichen Kaufvertragsregelungen der erzielte Objektgewinn noch nicht abschließend festgestellt werden.

e) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 95,71 Prozent (Vorjahr: 95,74 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 negative realisierte Ergebnis um 894.366,89 EUR gesunken. Das nicht realisierte Ergebnis ist im Geschäftsjahr ist im Wesentlichen wegen Anpassungen in der Bewertungssystematik nicht in dem Maße positiv geworden um die Entnahmen und das realisierte Ergebnis zu kompensieren.

Mitarbeiter

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

Kundenzufriedenheit

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

Aus dem Beschwerdemanagement Bericht der Gesellschaft für das Jahr 2020 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,02 Prozent (Vorjahr: 0,00 Prozent) bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,04 Prozent (Vorjahr: 0,00 Prozent) beläuft. Dies bestätigt eine sehr hohe Kundenzufriedenheit.

f) Wertentwicklung der Gesellschaft

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft ist von 121.536.690,59 EUR um 894.366,89 EUR auf 120.642.323,70 EUR gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf das negative realisierte Ergebnis in Höhe von - 1.256.960,34 EUR und die konzeptionellen Entnahmen der Anleger in Höhe von 4.394.290,17 EUR zurückzuführen. Das positive nicht realisierte Ergebnis aus der Neubewertung in Höhe von 4.847.972,20 EUR wirkt zwar werterhöhend und ist für die Wertentwicklung positiv zu werten, konnte jedoch die beschriebenen negativen Auswirkungen nicht kompensieren. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Gleichwohl wird die Gesellschaft die zur Auflage des AIF rechnerisch prognostizierte Rendite im Durchschnitt voraussichtlich nicht erreichen.

4. SONSTIGE AUFSICHTSRECHTLICHE ANGABEN

a) Vergütung Mitarbeiter der KVG

Im Geschäftsjahr 2020 hat die KVG an ihre Mitarbeiter 2.504.173,15 EUR bezahlt, davon 2.364.173,15 EUR feste Vergütung und 140.000,00 EUR als variable Vergütung. Durchschnittlich hatte die KVG 32 Mitarbeiter und drei Vorstände.

Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, haben im Geschäftsjahr 1.059.066,36 EUR erhalten und sind alles Führungskräfte. Die KVG verwaltet 17 Investmentgesellschaften, so dass eine sachgerechte Aufteilung auf den einzelnen AIF nicht möglich ist.

Gem. § 37 KAGB besteht die Verpflichtung, ein den gesetzlichen Anforderungen entsprechendes Vergütungssystem einzurichten. Aufgrund dessen hat die Gesellschaft eine Vergütungsrichtlinie implementiert, die den verbindlichen Rahmen für die Vergütungspolitik und -praxis bildet, die mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar und diesem förderlich ist.

Die Vergütungsrichtlinie enthält im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen insbesondere detaillierte Vorgaben im Hinblick auf die allgemeine Vergütungspolitik sowie Regelungen für fixe und variable Gehälter.

Mit Hilfe der Regelungen wird eine solide und umsichtige Vergütungspolitik betrieben, die zu einer angemessenen Ausrichtung der Risiken führt und einen angemessenen und effektiven Anreiz für die Mitarbeiter schafft.

Die Vergütungssysteme stehen im Einklang mit den Regelungen des Interessenskonfliktmanagementsystems.

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

b) Wesentliche Veränderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Im Geschäftsjahr lagen keine wesentlichen Veränderungen vor.

c) Anzahl der Anteile

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

- 0 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (A)
- 4 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (B)
- 6 Prozent gewinnunabhängige Entnahme des gezeichneten Kapitals (C)

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

- A: 74.290.060,57 EUR mit 2.719 Zeichnungen
- B:7.479.142,00 EUR mit 233 Zeichnungen
- C: 70.900.636,46 EUR mit 1.668 Zeichnungen

Insgesamt ist dies ein Zeichnungsvolumen von 152.668.839,03 EUR mit 4.619 Zeichnungen zuzüglich des Kapitalanteils der Treuhandkommanditistin.

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

Bamberg, den 31. März 2021

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Stefan Herb, Geschäftsführer

V Erklärung nach §§ 158, 135 KAGB i. V. m. §§ 264 Absatz 2 Satz 3, 289 Absatz 1 Satz 5 HGB für das Geschäftsjahr 2020

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 2021

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Stefan Herb, Geschäftsführer

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Darüber hinaus

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31.12.2020 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, 30. Juni 2021

RBD Realtreuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gez. Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer

Gez. Olaf Oestreich, Wirtschaftsprüfer