PROJECT Metropolen 20 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

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Investmentanlagevermögen	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**
1. Beteiligungen			13.588.539,85	91,00	0,00	0,00
2. Barmittel und Barmitteläqui-valente						
a) Täglich verfügbare Bankgut-haben			802.457,93	5,38	0,00	0,00

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
3. Forderungen						
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		537.000,00		3,60	0,00	0,00
b) Andere Forderungen		501,32		0,00	5.138,00	100,00
			537.501,32	0,00	5.138,00	100,00
4. Kapitalanteile Kommanditisten						
a) Durch Verluste entstandenes negatives Kapital			3.635,20	0,02	0,00	0,00
			14.932.134,30	100,00	5.138,00	100,00

B. Passiva

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
1. Rückstellungen			44.308,00	0,30	5.138,00	100,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a)aus anderen Lieferungen und Leistungen			349.496,37	2,34	0,00	0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten						
a) gegenüber Gesellschaftern		18.383,76		0,12	0,00	0,00
b)Andere		632.650,00		4,24	0,00	0,00
			651.033,76	4,36	0,00	0,00
4. Eigenkapital						
a) Kapitalanteile Kommanditisten	14.430.756,32			96,64	1.000,00	19,46
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-512.000,00			-3,43	- 1.000,00	-19,46
eingefordertes Kapital		13.918.756,32		93,21	0,00	0,00
b) Nicht realisierte Verluste aus Neubewertung		-31.460,15		-0,21	0,00	0,00
			13.887.296,17	93,00	0,00	0,00
			14.932.134,30	100,00	5.138,00	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	0,00	5.394,78
Summe der Erträge	0,00	5.394,78
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	147.431,18	0,00
b)Verwahrstellenvergütung	22.620,00	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	16.745,29	5.038,00
d)Sonstige Aufwendungen	2.145.912,48	356,78
Summe der Aufwendungen	2.332.708,95	5.394,78
3. Ordentlicher Nettoertrag	-2.332.708,95	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.332.708,95	0,00
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-31.460,15	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-31.460,15	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.364.169,10	0,00

Anteilklasse A

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	5.394,78
Summe der Erträge	0,00	5.394,78
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	59.512,01	0,00
b)Verwahrstellenvergütung	9.981,49	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	7.389,17	5.038,00
d)Sonstige Aufwendungen	843.557,43	356,78
Summe der Aufwendungen	920.440,10	5.394,78

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
3. Ordentlicher Nettoertrag	- 920.440,10	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 920.440,10	0,00
5. Zeitwertänderung		
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	-13.882,37	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-13.882,37	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-934.322,47	0,00

Anteilklasse B

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00
Summe der Erträge	0,00	0,00
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	52.824,65	0,00
b)Verwahrstellenvergütung	7.642,21	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	5.657,47	0,00
d)Sonstige Aufwendungen	823.970,90	0,00
Summe der Aufwendungen	890.095,29	0,00
3. Ordentlicher Nettoertrag	-890.095,29	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-890.095,29	0,00
5. Zeitwertänderung		
a)Aufwendungen aus der Neubewertung	-10.628,95	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-10.628,95	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	- 900.724,24	0,00

Anteilklasse C

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

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	35.094,52	0,00
b)Verwahrstellenvergütung	4.996,24	0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	3.698,65	0,00
d)Sonstige Aufwendungen	478.384,15	0,00
Summe der Aufwendungen	522.173,56	0,00
3. Ordentlicher Nettoertrag	-522.173,56	0,00
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-522.173,56	0,00
5. Zeitwertänderung		
a)Aufwendungen aus der Neubewertung	- 6.948,83	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-6.948,83	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	-529.122,39	0,00

III Anhang zum 31. Dezember 2020

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT Metropolen 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 12588 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 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB.

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

- Unbebautes Grundstück

•Immobilienentwicklungs-Beteiligungsgesellschaft (Objektgesellschaft)

•Beteiligungsgesellschaft

•Fondsgesellschaft

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

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

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

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

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

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

Die Forderungen wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

4. Rückstellungen

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

5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ UND DER GEWINNUNGVERLUSTRECHNUNG

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

Die Forderungen beinhalten in Höhe von 537.000,00 EUR Forderungen gegenüber Anlegern, die eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen betreffen sowie in Höhe von 501,32 EUR Forderungen gegenüber der Komplementärin. Alle Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr und betreffen mit 346.816,37 EUR verbundene Unternehmen.

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

Einzahlungen zum Stichtag nicht rechtswirksamer Beitritte	632.500,00 EUR
Treuhandvergütung	18.383,76 EUR
Summe	651.033,76 EUR

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 16.033.000,00 EUR ist in Höhe von 1.049.000,00 EUR ausstehend (davon eingefordert: 537.000,00 EUR).

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

Die Entwicklung der Kapitalkonten ist der beigefügten Kapitalkontenentwicklung zu entnehmen.

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

Die Verwaltungsvergütungen betreffen mit 113.763,30 EUR einmalige und mit 33.667,88 EUR laufende Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Eigenkapitalvermittlung, Platzierungsgarantie	1.945.122,60 EUR
Marketing	143.045,74 EUR
Treuhandschaft	40.551,36 EUR
Steuerberatung	7.298,25 EUR
Rechts- und Beratungskosten	4.161,25 EUR
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	676,68 EUR
Sonstige Aufwendungen	5.056,60 EUR
Summe	2.145.912,48 EUR

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

	31.12.2020	**31.12.2019**
Wert des Investmentvermögens	**EUR**	**EUR**
Gesamt	13.883.660,97	0,00
Anteilsklasse A	5.394.302,53	0,00
Anteilsklasse B	5.158.055,83	0,00
Anteilsklasse C	3.331.302,61	0,00

Das Investmentvermögen ist erst 2019 gestartet und in 2020 aktiv geworden.

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	-2.332.708,95
2. Belastung auf Kapitalkonten	2.332.708,95
3. Bilanzgewinn	0,00

Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Zwischenentnahmen	-21.869,93
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	15.732.700,00
b)Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
c) Veränderung eingeforderte Einlagen	537.000,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.332.708,95
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-31.460,15
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	13.883.660,97

Vom Wert des Eigenkapitals werden 13.887.296,17 EUR passiv und 3.635,20 EUR aktiv ausgewiesen.

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

Anteilklasse A

Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-920.440,10
2. Belastung auf Kapitalkonten	920.440,10
3. Bilanzgewinn	0,00

Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Zwischenentnahmen	0,00
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	6.186.625,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
c) Veränderung eingeforderte Einlagen	142.000,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-920.440,10
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 13.882,37
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	5.394.302,53

Anteilklasse B

Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-890.095,29
2. Belastung auf Kapitalkonten	890.095,29
3. Bilanzgewinn	0,00

Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Zwischenentnahmen	-21.869,93
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	6.040.650,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
c) Veränderung eingeforderte Einlagen	40.000,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-890.095,29
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 10.628,95
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	5.158.055,83

Anteilklasse C

Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-522.173,56
2. Belastung auf Kapitalkonten	522.173,56
3. Bilanzgewinn	0,00

Entwicklungsrechnung

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Zwischenentnahmen	0,00
2. Mittelzuflüsse	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	3.505.425,00
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0,00
c) Veränderung eingeforderte Einlagen	355.000,00
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-522.173,56
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-6.948,83
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	3.331.302,61

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaft

Die PROJECT Metropolen 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über zwei Beteiligungsgesellschaften in Immobilienentwicklungen im In- und Ausland. Die Beteiligungsgesellschaften sind:

1. PROJECT M 20 Beteiligungs GmbH & Co. KG mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg.

2. Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 11. Dezember 2019 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital wurde sukzessive erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 13.620.000,00 EUR.

3. Der Verkehrswert der Beteiligung beträgt 13.588.539,85 EUR.

Gesamtkostenquote Für das Geschäftsjahr 2020 beträgt die Gesamtkostenquote 1,25 Prozent.

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

Da die Gesellschaft sich im abgelaufenen Geschäftsjahr noch in der Platzierungsphase befunden hat und damit das durchschnittliche Fondsvermögen nicht zu aussagekräftigen Werten führt, ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 0,63 Prozent für das Geschäftsjahr 2020, wenn man die Kosten im Verhältnis zum Net-Asset-Value zum Stichtag 31. Dezember 2020 setzt.

Die Kostenquote bezogen auf die Initialkosten beträgt 32,35 Prozent.

Das Investmentvermögen ist erst 2019 gestartet und in 2020 aktiv geworden.

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 (nach Ablauf von 36 Monaten nach Beitritt) (C)

Die Gesellschaft hat zum Stichtag in den Anteilklassen das folgende Zeichnungsvolumen (ohne Kapitalanteil der Treuhandkommanditistin):

- A: 6.289.500,00 EUR mit 249 Zeichnungen
- B: 5.838.000,00 EUR mit 127 Zeichnungen
- C: 3.895.500,00 EUR mit 89 Zeichnungen

Insgesamt ist dies ein Zeichnungsvolumen von 16.023.000,00 EUR mit 465 Zeichnungen zuzüglich des Kapitalanteils der Treuhandkommanditistin in Höhe von 10.000,00 EUR.

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

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

	31.12.2020
Gesamt	0,93

	31.12.2020
Anteilsklasse A	0,92
Anteilsklasse B	0,90
Anteilsklasse C	1,00

Das Investmentvermögen ist erst in 2019 gestartet und in 2020 aktiv geworden.

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 20 Beteiligungs GmbH & Co. KG ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs[1]
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Angerstraße	Freising	13.831	4,15%	2020
PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eschollbrücken Straße 12	Darmstadt	8.340	5,20%	2020
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Frankenallee 98-102	Frankfurt am Main	16.639	1,12%	2020
PROJECT PW Maximilianstr. 43 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Maximilianstraße 43	Nürnberg	4.605	2,71%	2020
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Worringer Platz 4	Düsseldorf	11.828	2,79%	2020

[1] rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	3.268	WI*	2016
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	3.389	WI*	2019
Maximilianstraße 43, Nürnberg	1.552	WI* /GI*	2019

Lage	Größe (m^2)	Art	Erwerbsjahr
Angerstraße, Freising	5.862	WI*	2019
Worringer Platz 4, Düsseldorf	2.537	WI* /GI*	2019

Lage	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	4.500	569	Neubau
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	13.000	936	Neubau
Maximilianstraße 43, Nürnberg	3.000	462	Neubau
Angerstraße, Freising	21.563	1.270	Neubau
Worringer Platz 4, Düsseldorf	9.000	1.014	Neubau

Lage	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m^2)	Verkaufsbeginn	Baubeginn
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	im Verkauf	5.474	10/2020	2021
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	im Verkauf	6.130	09/2020	2021
Maximilianstraße 43, Nürnberg	Eingekauft und in Planung	3.340	2021	2021
Angerstraße, Freising	Eingekauft und in Planung	8.186	2021	2021
Worringer Platz 4, Düsseldorf	Eingekauft und in Planung	4.899	2021	2022

Lage	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand	Bautenstand
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	32.803	16 %	-
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	42.833	100 %	-
Maximilianstraße 43, Nürnberg	19.441	-	-
Angerstraße, Freising	66.756	-	-
Worringer Platz 4, Düsseldorf	40.208	-	-

Lage	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projektfertigstellung
Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt	6.840	434	-	2023
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	15.000	187	-	2023
Maximilianstraße 43, Nürnberg	3.120	123	-	2023
Angerstraße, Freising	23.100	574	-	2023
Worringer Platz 4, Düsseldorf	10.400	330	-	2024

* WI = Wohnimmobilie
* GI = Gewerbeimmobilie

E. ERGEBNISVERWENDUNG

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

Das Jahresergebnis von -2.332.708,95 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	0,00	13.620.000,00	0,00	13.620.000,00
Summe Anlagevermögen	0,00	13.620.000,00	0,00	13.620.000,00

		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**	**Restwert Ende GJ**	**Restwert Ende VJ**
I. Beteiligungen						
Beteiligungs KG	0,00	-31.460,15	0,00	-31.460,15	13.588.539,85	0,00
Summe Anlagevermögen	0,00	- 31.460,15	0,00	-31.460,15	13.588.539,85	0,00

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2020

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2020	Fremdkap./Ford. 01.01.2020	Einlagen/ Erhöhungen
PROJECT Management GmbH			
Kommanditkapital	1.000,00		
Verlustausgleich (EK)	0,00		
Kapitalkonto III	0,00		
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	- 1.000,00		
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft			
Kommanditkapital	0,00		10.000,00
Verlustausgleich (EK)	0,00		
Kapitalkonto III	0,00		
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen -	0,00		
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand			
Kommanditkapital	0,00		16.023.000,00
Kapitalkonto II			748.700,00
Verlustausgleich (EK)	0,00	0,00	
Kapitalkonto III	0,00		
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungs-verpflichtungen		0,00	-537.000,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00		-512.000,00
Summe	0,00	0,00	15.732.700,00

	Entnahmen/ Vermind.	Ergebnisanteil GJ 31.12.2020	Eigenkapital 31.12.2020	Fremdkap./Ford. 31.12.2020
PROJECT Management GmbH				
Kommanditkapital	-1.000,00		0,00	
Verlustausgleich (EK)			0,00	
Kapitalkonto III			0,00	
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	1.000,00		0,00	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
Kommanditkapital			10.000,00	
Verlustausgleich (EK)		-475,73	-475,73	
Kapitalkonto III			0,00	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen -			0,00	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand				

	Entnahmen/ Vermind.	Ergebnisanteil GJ 31.12.2020	Eigenkapital 31.12.2020	Fremdkap./Ford. 31.12.2020
Kommanditkapital			16.023.000,00	
Kapitalkonto II			748.700,00	
Verlustausgleich (EK)		-2.332.233,22	-2.328.598,02	-3.635,20
Kapitalkonto III	-21.869,93		-21.869,93	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungsverpflichtungen				-537.000,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen			-512.000,00	
Summe	-21.869,93	-2.332.708,95	13.918.756,32	-540.635,20

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die Anlagebedingungen wurden mit Bescheid vom 07.02.2020 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 15. Mai 2020. Der erste Zeichnungsschein wurde am 03. Juli 2020 angenommen.

Anleger können bei Beitritt zur Investmentgesellschaft gewinnunabhängige Entnahmen wählen. Dadurch bildet der AIF drei Anteilklassen. Diese betreffen die drei Entnahmevarianten mit 0 Prozent, 4 Prozent bzw. 6 Prozent (nach Ablauf von 36 Monaten nach Beitritt) 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 15. November 2019 unterzeichnet und endet mit der Vollbeendigung der Gesellschaft. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist von sechs Monaten zulässig.

Die PROJECT Investment AG erbringt für die Gesellschaft die kollektive Vermögensverwaltung gemäß den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des KAGB. Dies umfasst die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhangs I der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011. Von diesen Tätigkeiten hat die PROJECT Investment AG den Datenschutz und die interne Revision 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 des gezeichneten Kapitals, für die Entwicklung, Ausarbeitung und Drucklegung der Verkaufsunterlagen 0,21 Prozent des gezeichneten Kapitals und für die Einrichtung des AIF 0,25 Prozent des gezeichneten Kapitals erhalten.

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

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

Im Geschäftsjahr sind einmalige Verwaltungsgebühren in Höhe von 113.763,30 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 33.667,88 EUR angefallen.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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 Mangel an 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

Der AIF hat im Geschäftsjahr die Platzierungsphase begonnen. Das gezeichnete Kapital hat sich durch die Aufnahme neuer Anleger bis zum Stichtag auf 16.033.000,00 EUR erhöht. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Entnahmen der Anleger in Höhe von 21.869,93 EUR bedient. Die ersten Investitionen in Immobilienentwicklungen konnten bereits vorgenommen werden. Das Einwerben von neuem Eigenkapital verläuft planmäßig.

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

2.3. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	5.394,78
Summe der Erträge	0,00	0,00	5.394,78
Verwaltungsvergütungen	-147.431,18	6,32	0,00
Verwahrstellenvergütungen	-22.620,00	0,97	0,00

	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-16.745,29	0,72	-5.038,00
Sonstige Aufwendungen	-2.145.912,48	91,99	- 356,78
Summe der Aufwendungen	-2.332.708,95	100,00	-5.394,78
Ordentlicher Nettoertrag	-2.332.708,95	100,00	0,00
Realisiertes Ergebnis	-2.332.708,95	100,00	0,00
Aufwendungen aus Neubewertung	-31.460,15	1,35	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	- 31.460,15	1,35	0,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	-2.364.169,10	101,35	0,00

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

Die Verwaltungsvergütungen lassen sich wie folgt aufteilen:

	Geschäftsjahr EUR
Einmalige Vergütungen	
Fondseinrichtung	40.057,50
Konzeption	40.057,50
Prospektierung	33.648,30
Laufende Vergütung	
Fondsverwaltung	33.667,88
	147.431,18

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

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

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

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr EUR
Eigenkapitalvermittlung, Platzierungsgarantie	1.945.122,60
Marketing	143.045,74
Treuhandschaft	40.551,36

	Geschäftsjahr EUR
Steuerberatung	7.298,25
Sonstige Aufwendungen	9.894,53
	2.145.912,48

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

Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	12,84 %
Marketing	0,98 %
Treuhandschaft	0,25 %
Platzierungsgarantie	0,15 %
Steuerberatung	0,05 %

Die Aufwendungen aus Neubewertung entstehen durch die nach dem KAGB erforderliche Bewertung der Beteiligungsgesellschaften und damit mittelbar auch der angekauften Immobilienprojekte. Die Verluste entstehen unter Anwendung der Bewertungsrichtlinie im Wesentlichen dadurch, dass sich die Projekte noch vor Baubeginn befinden und dadurch einzelne Anschaffungsnebenkosten nicht aktiviert werden dürfen. Nach Baubeginn der Objekte wechselt gemäß Bewertungsrichtlinie die Bewertungsmethodik und ermöglicht die Einbeziehung von zukünftigen Erträgen. Alle Objekte des AIF befinden sich noch vor Baubeginn.

Nach dem sich der AIF im Geschäftsjahr 2020 in der Platzierungsphase befand, ist das Ergebnis der Gesellschaft im Wesentlichen mit den Initialkosten belastet, denen in dieser Phase konzeptionsbedingt keine Erträge entgegenstehen.

Nach dem die Platzierungsphase im Geschäftsjahr 2021 anhalten wird, wird das realisierte Ergebnis der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 ebenfalls mit Initialkosten belastet sein, so dass es wiederum negativ sein wird. Nach Ablauf der Platzierungsphase wird sich das realisierte Jahresergebnis perspektivisch durch Gewinnrealisierungen bei abgeschlossenen Objekten ins Positive entwickeln.

b) Finanzlage und Liquidität

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

	Geschäftsjahr EUR
Jahresergebnis	-2.364.169,10
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	31.460,15
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	0,00
	-2.332.708,95
Veränderungen der Forderungen	4.636,68
Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.039.700,13
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-1.288.372,14
Auszahlungen für Beteiligungen	- 13.620.000,00
Einzahlungen aus Beteiligungen	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13.620.000,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	15.732.700,00

	Geschäftsjahr EUR
Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger	- 21.869,93
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15.710.830,07
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	0,00
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-1.288.372,14
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 13.620.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15.710.830,07
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	802.457,93

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

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

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

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

c) Vermögenslage

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Aktiva					
Beteiligungen	13.588.539,85	91,00	0,00	0,00	13.588.539,85
Barmittel	802.457,93	5,38	0,00	0,00	802.457,93
Forderungen	537.501,32	3,60	5.138,00	100,00	532.363,32
Durch Verluste enst. Neg. Kapital	3.635,20	0,02	0,00	0,00	3.635,20
Bilanzsumme	14.932.134,30	100,00	5.138,00	100,00	14.926.996,30
Passiva					
Rückstellungen	44.308,00	0,30	5.138,00	100,00	39.170,00
Verbindlichkeiten aLuL*	349.496,37	2,34	0,00	0,00	349.496,37
Sonstige Verbindlichkeiten	651.033,76	4,36	0,00	0,00	651.033,76
Eigenkapital	13.887.296,17	93,00	0,00	0,00	13.887.296,17
Bilanzsumme	14.932.134,30	100,00	5.138,00	100,00	14.926.996,30

* aus Lieferungen und Leistungen

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

Die Beteiligungen enthalten die Einlagen im Geschäftsjahr 2020 in die Beteiligungsgesellschaft PROJECT M 20 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 Forderungen enthalten im Wesentlichen eingeforderte ausstehende Einlagen bereits angenommener Anleger.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlusskosten, Gebühren der Verwahrstelle und Kosten der Gesellschafterversammlung.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beziehen sich im Wesentlichen auf zum Stichtag noch nicht bezahlte Verwaltungs- und Eigenkapitalvermittlungskosten.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betreffen 632.650,00 EUR Einzahlungen von Anlegern, die zum Bilanzstichtag noch nicht rechtswirksam beigetreten sind.

3. TÄTIGKEITSBERICHT

a) Anlageziele und -politik

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

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

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

Die Gesellschaft verfolgt bei den Investitionen im Wesentlichen folgende Anlageziele:

- Investitionen in mindestens zehn verschiedene Immobilienentwicklungen
- Investitionen in mindestens drei verschiedene Metropolregionen (Regionen mit einer Kernstadt als deren Mittelpunkt mit mehr als 200.000 Einwohner und einem Einzugsgebiet von insgesamt mehr als 500.000 Einwohner)
- Keine Aufnahme von Fremdkapital
- Die Investitionen erfolgen überwiegend in bebaute und unbebaute Grundstücke

b) Risikomanagement

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

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

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

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

Die wesentlichen Risiken aus der Anlagestrategie sind:

Assetrisiko

Beim Assetrisiko handelt es sich u. a. um Baukosten- und Bauzeitrisiken im Rahmen der Immobilien-Projektentwicklung sowie um Vermarktungs- und Verkaufspreisrisiken, d. h. um eine 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, wie z. B. max. Investitionsquote je Region, signalisiert und damit ein frühzeitiges Einleiten von Steuerungsmaßnahmen ermöglicht.

Marktrisiko

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

Im Rahmen der Investitionsphase bestehen Marktrisiken im Zusammenhang mit den einzugehenden Investitionen auf dem Immobilienmarkt (Investitionsrisiko). Das bedeutet, dass aufgrund eines marktbedingten rückläufigen Immobilienentwicklungspotentials keine ausreichende Anzahl an Projekten zur Verfügung steht und somit das eingeworbene Kapital nicht oder nicht rechtzeitig investiert werden kann. Eine niedrige Investitionsquote kann zu einer geringeren Rendite führen. Durch die enge Zusammenarbeit mit der PROJECT Immobilien Gruppe und deren Marktkompetenz, wird die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt laufend beobachtet. Dabei werden auch potenzielle Märkte mitberücksichtigt.

Liquiditätsrisiko

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

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

Operationelles Risiko

Das operationelle Risiko ist definiert als Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit bzw. des Versagens von Menschen, 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)
- außerordentliche negative Entwicklung des Eigenkapitals (in der Platzierungsphase) um 20 Prozent (Platzierungsrisiko)

Die Überprüfung der Parameter hat ergeben, dass alle wesentlichen Risiken im Rahmen des Stresstests berücksichtigt werden. Im Zuge des jährlichen Backtestings konnte nachgewiesen werden, dass die durchschnittliche jährliche Änderung der Gesamtkosten auf Objektebene bei 0,62 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

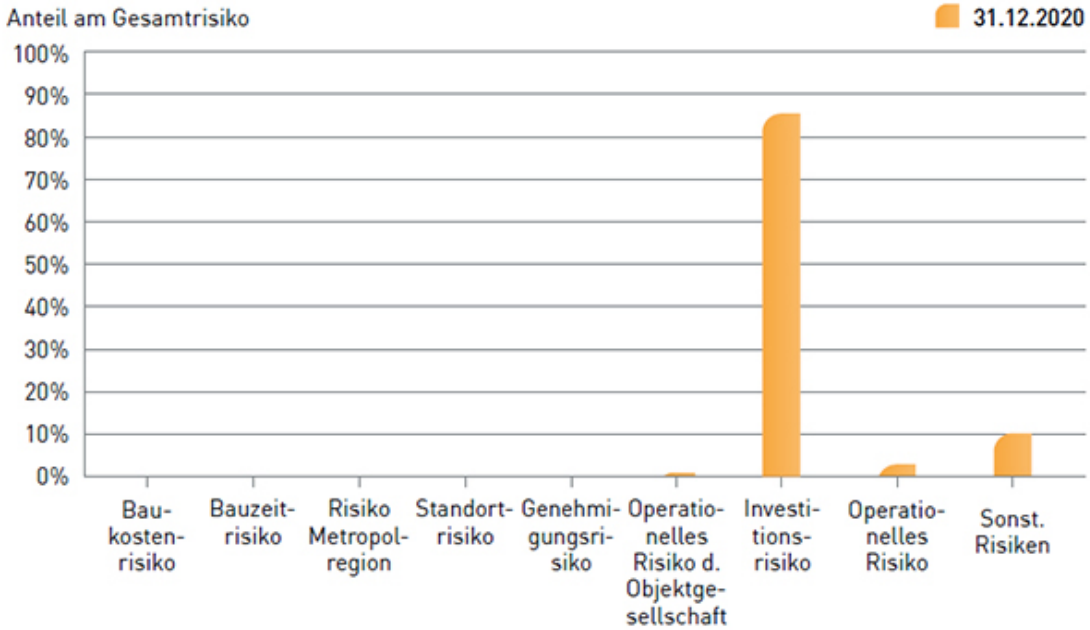
In der Investitionsphase investiert die Gesellschaft über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu 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 Anteil am Gesamtrisiko. Bei einer bezüglich des Rendite-Risiko-Verhältnisses optimalen Investitionsquote werden dabei die Investitionsrisiken reduziert, d.h. sie besitzen einen eher geringeren Anteil am Gesamtrisiko. Operationelle Risiken sind im Verhältnis zu den Asset- und Investitionsrisiken eher geringer.

Liquidierungsphase

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

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

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

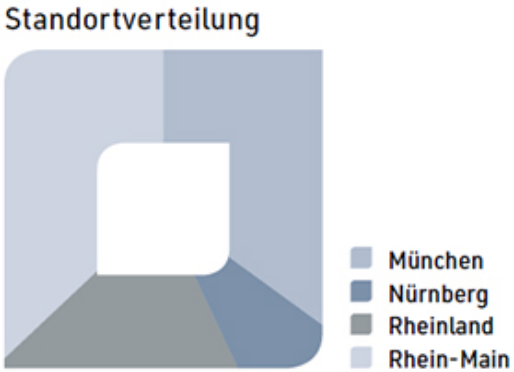


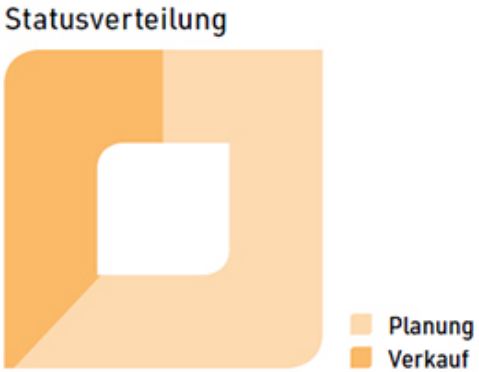
Das Risikoprofil wird entsprechend der Phase, in der sich der AIF befindet, dominiert vom Investitionsrisiko.

c) Struktur des Portfolios

Zum 31.12.2020 war der in Platzierung befindliche AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft PROJECT M 20 Beteiligungs GmbH & Co. KG, an der er zu 100 % beteiligt ist, an insgesamt fünf Immobilienentwicklungen in den vier deutschen Metropolregionen Rheinland, Rhein-Main, Nürnberg und München beteiligt.

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





In der zweiten Hälfte des Jahres 2020 wurde mit Start der Emissionsphase des AIF auch mit dem Aufbau des Investitionsportfolios begonnen. Bis Ende des Geschäftsjahres 2020 wurden Beteiligungen an fünf Immobilienentwicklungen eingegangen. Bei den Immobilienvorhaben, welche mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft und die jeweilige Objektgesellschaft erworben wurden, handelt es sich um ein Objekt in der Metropolregion Rheinland, zwei Objekte in der Metropolregion Rhein-Main, ein Objekt in der Metropolregion Nürnberg sowie ein Objekt in der Metropolregion München:

Angerstraße, Freising

Zunächst erfolgte der Beitritt zur Objektgesellschaft PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG in der Metropolregion München, welche Anfang Juli 2019 das 5.862 m^2 große Grundstück in der Angerstraße in Freising erworben hat. Bei dem als Wohnbauprojekt geplanten Bauvorhaben soll ein Komplex aus 95 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 8.186 m^2 Wohnfläche, ca. 107 Tiefgaragenstellplätzen und ca. 8 TG-E-Ladestellplätzen entstehen. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung und der Vertriebsstart werden in 2021 erwartet.

Eschollbrücker Straße 12, Darmstadt

Sehr früh in der Platzierungsphase erfolgte der Beitritt zur Objektgesellschaft PROJECT PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG in der Metropolregion Rhein-Main, welche in 2016 das 3.268 m^2 große Grundstück erworben hat. Die Planung sieht hier die Errichtung eines Wohngebäudes mit insgesamt ca. 5.474 m^2 Wohnfläche und ca. 47 Tiefgaragenstellplätzen vor. Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt und das Objekt befindet sich aktuell im Vertrieb.

Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main

Darüber hinaus erfolgte auch der Beitritt zur Objektgesellschaft PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG, welche im Februar 2019 die Liegenschaft Frankenallee 98-102 im Frankfurter Stadtteil Gallus der Metropolregion Rhein-Main mit 3.389 m^2 Grundstücksgröße erworben hat. Die Planung sieht die Errichtung einer Mehrfamilienhausanlage mit ca. 104 Eigentumswohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 6.130 m^2 vor. Zudem soll eine Tiefgarage mit 62 Stellplätzen realisiert werden, wovon fünf dieser E-Ladestellplätze sein werden. Die Baugenehmigung ist für 2021 geplant, das Objekt ist bereits zu 100 Prozent abverkauft.

Maximilianstraße 43, Nürnberg

Im Juli 2020 erfolgte der Beitritt zur Objektgesellschaft PROJECT PW Maximilianstr. 43 Nürnberg GmbH & Co. KG, welche Anfang April 2019 in der Metropolregion Nürnberg die 1.552 m^2 große Liegenschaft an der Maximilianstraße in Nürnberg erworben hat. Das Planungskonzept sieht die Erstellung von 91 Wohneinheiten und vier Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 3.340 m^2 sowie zusätzlich eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen vor. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist erfolgt, mit der Baugenehmigung sowie dem Vertriebsstart ist in 2021 zu rechnen.

Worringer Platz 4, Düsseldorf

Im Juli 2020 erfolgte der Beitritt zur Objektgesellschaft PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG in der Metropolregion Rheinland, welche das 2.537 m^2 große Grundstück Ende August 2019 am Worringer Platz in Düsseldorf-Stadtmitte erworben hat. Die Planung sieht einen Apartmentkomplex mit 140 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit sowie eine Tiefgarage mit 22 Tiefgaragenstellplätzen, einem Behindertenstellplatz sowie 19 Doppelparkern vor. Die Wohnfläche wird ca. 4.818 m^2 und die Gewerbefläche etwa 82 m^2 betragen. Die Eingabeplanung ist erfolgt, die Baugenehmigung wird für 2021 erwartet.

Die Investmentgesellschaft hat damit zum 31.12.2020 das Investitionsportfolio mit fünf aussichtsreichen Immobilienentwicklungen in vier wachstumsstarken deutschen Metropolregionen gezielt aufgebaut. Derzeit befindet sich der Hauptanteil der Immobilienentwicklungen erwartungsgemäß noch in der Planungs- und Genehmigungsphase. Die fortschreitende Realisierung der in Angriff genommenen Projekte wird unter Berücksichtigung der Pandemieherausforderungen intensiv vorangetrieben und der Investitionsschwerpunkt wird sich schrittweise in die Phasen Verkauf sowie Bau und Verkauf verschieben. Darüber hinaus wird das Portfolio weiterhin sukzessive ausgebaut. Für die ausgewählten Metropolstandorte werden auch unter Berücksichtigung der aktuell herrschenden Marktbedingungen erfolgversprechende Aussichten für den eigenkapitalbasierten Projektentwicklungsbereich erwartet.

Die Beteiligungen der PROJECT M 20 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 PW Eschollbrücker Str. 12 Darmstadt GmbH & Co. KG	0,00	434.000,00	0,00	434.000,00
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	0,00	187.000,00	0,00	187.000,00
PROJECT PW Maximilianstr. 43 Nürnberg GmbH & Co. KG	0,00	125.000,00	0,00	125.000,00
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	0,00	574.000,00	0,00	574.000,00
PROJECT PW Worringer Platz 4 Düsseldorf GmbH & Co. KG	0,00	330.000,00	0,00	330.000,00

alle Werte in EUR

d) Abgeschlossene Immobilienprojekte

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Immobilienprojekte abgeschlossen.

e) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 12,16 Prozent des frei verfügbaren Investitionskapitals erreichen. Dies relativ niedrige Quote ist im Wesentlichen stichtagsbezogen, zum 31.01.2021 betrug die Investitionsquote bereits 70,77 Prozent, was für eine stabile Wertentwicklung des AIF während der Platzierungsphase positiv zu werten ist. Der Wert des Investmentvermögens steigt im Geschäftsjahr durch die Platzierungsphase vor allen durch die Einzahlungen der Anleger planmäßig an.

Mitarbeiter

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

Kundenzufriedenheit

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

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

f) Wertentwicklung der Gesellschaft

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft ist auf 13.883.660,97 EUR gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Einzahlungen der Anleger zurückzuführen, denen ein durch Initialkosten belastetes realisiertes Ergebnis und ein Neubewertungsverlust durch die Bewertungssystematik mit einer hohen Anzahl von neuen Objekten vor Baubeginn gegenübersteht. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

4. SONSTIGE AUFSICHTSRECHTLICHE ANGABEN

a) Vergütung Mitarbeiter der KVG

Im Geschäftsjahr 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 (nach Ablauf von 36 Monaten nach Beitritt) (C)

Die Gesellschaft hat zum Stichtag in den Anteilklassen das folgende Zeichnungsvolumen (ohne Kapitalanteil der Treuhandkommanditistin):

- A: 6.289.500,00 EUR mit 249 Zeichnungen
- B: 5.838.000,00 EUR mit 127 Zeichnungen
- C: 3.895.500,00 EUR mit 89 Zeichnungen

Insgesamt ist dies ein Zeichnungsvolumen von 16.023.000,00 EUR mit 465 Zeichnungen zuzüglich des Kapitalanteils der Treuhandkommanditistin in Höhe von 10.000,00 EUR.

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 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT Metropolen 20 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 20 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 20 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 Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

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

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

Darüber hinaus

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

Hamburg, 30. Juni 2021

RBD Realtreuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gez. Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer

Gez. Olaf Oestreich, Wirtschaftsprüfer