



PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Bamberg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Gliederung

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021

II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

III Anhang zum 31. Dezember 2021

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

V Bilanzeid

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Investmentanlagevermögen	EUR	EUR	EUR	%	EUR	%
A. Aktiva						
1. Beteiligungen			19.983.425,29	99,82	16.279.329,02	99,72
2. Barmittel und Barmitteläquivalente						
a) Täglich verfügbare Bankgut- haben			29.825,90	0,15	38.848,79	0,24

3. Forderungen

	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	· ·	· ·	· ·		· ·	
Investmentanlagevermögen	EUR	EUR	EUR	%	EUR	%
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		315,84		0,00	543,32	0,00
b)Andere Forderungen		5.624,77		0,03	6.437,58	0,04
			5.940,61	0,03	6.980,90	0,04
			20.019.191,80	100,00	16.325.158,71	100,00
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	%	EUR	%
B. Passiva						
1. Rückstellungen			43.090,50	0,22	43.298,00	0,27
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a)aus anderen Lieferungen und Leistungen			104.661,47	0,52	86.627,50	0,53
3. Sonstige Verbindlichkeiten						
a) gegenüber Gesellschaftern			16.022,35	0,08	15.015,63	0,09
4. Eigenkapital						
a) Kapitalanteile Kommanditisten	36.192.505,95			180,79	36.522.167,35	223,72
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-17.883.513,76			-89,33	-20.673.278,79	- 126,64
Eingefordertes Kapital		18.308.992,19		91,46	15.848.888,56	97,08
b) Nicht realisierte Gewinne aus Neubewertung		1.546.425,29		7,72	331.329,02	2,03
			19.855.417,48	99,18	16.180.217,58	99,11
			20.019.191,80	100,00	16.325.158,71	100,00

II Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Investmenttätigkeit	EUR	EUR
1. Erträge		
a) Sonstige betriebliche Erträge	499,40	322,18



	Geschäftsjahr	Vorjahr
Investmenttätigkeit	EUR	EUR
Summe der Erträge	499,40	322,18
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	181.979,96	150.748,10
b)Verwahrstellenvergütung	46.410,00	45.240,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	16.907,73	16.888,00
d)Sonstige Aufwendungen	60.025,48	53.749,05
Summe der Aufwendungen	305.323,17	266.625,15
3. Ordentlicher Nettoertrag	-304.823,77	-266.302,97
4 Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-304.823,77	-266.302,97
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	1.215.096,27	0,00
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	0,00	440.437,37
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	1.215.096,27	-440.437,37
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	910.272,50	-706.740,34

III Anhang zum 31. Dezember 2021

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 11465 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 Wohnen 15 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 Unternehmensausgegangen. 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 unternehmenische 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 Grundstücks ozu 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 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. 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 wenig er als einem Jahr erfolgte keine Abzinsung. Die Schätzung der notwendigen Erfüllungsbeträge erfolgte auf Basis von Steuerberechnungen, vorliegenden Vereinbarungen, Erfahrungen vergangener Geschäftsjahre sowie anderer unternehmensinterner Unterlagen.

5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen

Die Auswirkungen des erst nach dem Bilanzstichtag begonnenen Ukraine-Krieges haben sich in den Wertansätzen der Vermögensgegenstände zum 31.12.2021 noch nicht niedergeschlagen.



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

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

Die Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Sie beinhalten eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen in Höhe von 315,84 EUR sowie Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 5.624,77 EUR.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 104.661,47 EUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen in Höhe von 16.022,35 EUR gegenüber Gesellschaftern. Alle Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 41.745.014,00 EUR ist in Höhe von 1 7.883.829,60 EUR ausstehend (davon eingefordert 315,84 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 181.979,96 EUR laufende Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Laufender Provisionsanspruch	45.044,54 EUR
Rechts- und Beratungskosten	6.005,70 EUR
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	3.603,56 EUR
Sonstige Aufwendungen	5.371,68 EUR
Summe	60.025.48 EUR

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

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR
Wert des Investmentvermögens	19.855.417,48	16.180.217,58	13.670.890,71	10.346.892,10

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

C. VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-304.823,77 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	304.823,77 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR
Entwicklungsrechnung	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	16.180.217,58 EUR
1. Zwischenentnahmen	-24.837,63 EUR
2. Mittelzuflüsse (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	2.789.992,51 EUR
b)Mittelabflüsse aus Gesellschafteraustritten	0,00 EUR



Verwendungsrechnung	
c) Veränderung eingeforderte Gesellschaftereinlagen	-227,48 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-304.823,77 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.215.096,27 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	19.855.417.48 EUR

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaft

Die PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über zwei Beteiligungsgesellschaften in Immobilienentwicklungen im In- und Ausland. Die Beteiligungsgesellschaften sind:

1. PROJECT W 15 Beteiligungs GmbH & Co. KG mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält seit der Gründung am 6. Dezember 2012 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital wurde sukzessive erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 18.437.000,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 19.983.425,29 EUR.

2. PROJECT W 15 Europa GmbH mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Die Gesellschaft hält mittelbar seit der Gründung am 22. Januar 2016 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kapital beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 1.237.500,00 EUR. Der Verkehrswert der Beteiligungsgesellschaft beträgt 1.085.540,85 EUR.

Gesamtkostenquote

Für das Geschäftsjahr 2021 beträgt die Gesamtkostenquote 1,69 Prozent (Vorjahr: 1,79 Prozent). Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den laufenden Kosten (ohne Initial- und Transaktionskosten) 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 des Fondsvermögens 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 der Gesellschaft the Gesellschaft strugen zu.

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

Anzahl und Wert umlaufender Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 41.745.014,00 EUR mit 1.624 Zeichnungen und der Einlage der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.140,00 EUR. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 60 EUR und müssen ganzzahlig sein. 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 am maßgeblichen Kapital 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 maßgeblichen Kapitalanteil gesetzt. Der maßgebliche Kapitalanteil ist das eingezahlte Kapital unter Berücksichtigung von Entnahmen und Ergebnisvorträgen. Bei Ansatz dieses Wertes, der auch für die Gewinnverteilung maßgeblich ist, ergibt sich ein Faktor von 1,07.

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

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Wertentwicklung pro Anteil	1,07	1,00	1,04	1,02

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.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Angaben zu mittelbaren Immobilien (Immobilienübersicht)

Die PROJECT W 15 Beteiligungs GmbH & Co. KG ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
Name der Immobiliengesellschaft			
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Borsigturm 74	Berlin
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	Nürnberg	An der Billwiese 22-24	Oberursel
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albert-Einstein-Ring 22	Kleinmachnow
PROJECT PW Wiesbadener Str. 63-65 Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Annastraße	Wiesbaden
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Angerstraße	Freising
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Bargteheider Straße 138	Hamburg
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße	Potsdam
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Babelsberger Straße West	Potsdam
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Berner Straße 9	Berlin
PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dachauer Straße	Erding
PROJECT PW Dillenburger Weg 50 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dillenburger Weg 34-40, 50	Düsseldorf
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Dankwardweg	Wiesbaden
PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Einbecker Straße 74	Berlin
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Eitelstraße 9-10	Berlin
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Frankenallee 98-102	Frankfurt am Main
PROJECT PW Fürther Str. 188 Nürnberg GmbH Co. KG	Nürnberg	Fürther Straße 188	Nürnberg
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hanauer Landstraße 57	Frankfurt am Main

	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
Name der Immobiliengesellschaft			
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Heerdter Landstraße 96	Düsseldorf
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hochschulring 25	Wildau
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hauptstraße 80-81	Berlin
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hansaallee 242	Düsseldorf
PROJECT PG Hochstr. 46 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hochstraße 46	Berlin
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co.	Nürnberg	Jägerstraße 46	Düsseldorf

	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs ¹
Name der Immobiliengesellschaft	(in TEUR)		
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	130	7,69%	2019
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	9.092	3,86 %	2017
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	14.818	6,02%	2016
PROJECT PW Wiesbadener Str. 63-65 Wiesbaden GmbH & Co. KG	7.823	10,43%	2021
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	26.859	2,75%	2019
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	1.156	8,91 %	2015
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	16.744	10,76%	2017
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	15.274	3,36 %	2018
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	100	10,00%	2015
PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG	15.933	1,91%	2016
PROJECT PW Dillenburger Weg 50 Düsseldorf GmbH & Co. KG	17.541	5,76%	2018
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	4.427	3,61 %	2017

	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs ¹
Name der Immobiliengesellschaft	(in TEUR)		_
PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	100	10,00%	2015
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	14.169	4,57%	2017
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	20.758	1,29%	2019
PROJECT PW Fürther Str. 188 Nürnberg GmbH Co. KG	120	8,33%	2015
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	2.431	14,44%	2016
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	5.263	0,72%	2018
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	5.519	2,66%	2019
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	50	20,00%	2018
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	12.328	0,86%	2016
PROJECT PG Hochstr. 46 Berlin GmbH & Co. KG	1.013	15,79%	2021
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	3.934	0,25%	2019
	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
Name der Immobiliengesellschaft			
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 ngolstadt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Levelingstraße 32-34	Ingolstadt
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	Nürnberg	Am Mühlenberg	Potsdam
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mainburger Straße	Freising
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Mertensstraße 13	Berlin
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oderstraße	Teltow
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Orffstraße 21 a/21 b	Nürnberg
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Oststraße 118	Düsseldorf
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Pappelallee 14-17	Potsdam
PROJECT PG Reinhardtstr. 49 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Reinhardtstraße 49	Berlin

	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
Name der Immobiliengesellschaft			
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rheinstraße 11	Teltow
PROJECT PW RoeLckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Roelckestraße 13	Berlin
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Semmelweisstraße 41-47	Berlin
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schillerpromenade 2	Hohen Neuendorf
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Schönwalder Straße 61	Berlin
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Tempelhofer Damm 156	Berlin
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Thomas-Mann-Straße 33	Hamburg
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Trettachzeile 15	Berlin
PROJECT PW Wendenschloßstr. 142, 152 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wendenschloßstraße 142,152	Berlin
	Gesellschaftskapita	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs ¹
Name der Immobiliengesellschaft	(in TEUR		
Name der Immobiliengesellschaft PROJECT PW Levelingstr. 32-34 ngolstadt GmbH & Co. KG	(in TEUR 15.108		2018
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 ngolstadt GmbH & Co.	•	6,65%	2018 2016
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 ngolstadt GmbH & Co. KG PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co.	15.100	6,65%	2016
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 ngolstadt GmbH & Co. KG PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co.	15.10a 15.539	6,65% 12,47% 2,22%	2016 2017
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 ngolstadt GmbH & Co. KG PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	15.10a 15.539 9.74	6,65% 12,47% 2,22% 40,17%	2016 2017 2015
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 ngolstadt GmbH & Co. KG PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	15.100 15.539 9.74 359	6,65% 12,47% 2,22% 40,17% 0,21%	2016 2017 2015 2017
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 ngolstadt GmbH & Co. KG PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	15.10a 15.53a 9.74 359 4.74	6,65% 12,47% 2,22% 40,17% 0,21% 4,75%	2016 2017 2015 2017 2016
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 ngolstadt GmbH & Co. KG PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co.	15.10a 15.53a 9.74' 359 4.74- 4.290	6,65% 12,47% 2,22% 40,17% 0,21% 4,75% 5,15%	2016 2017 2015 2017 2016 2018
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 ngolstadt GmbH & Co. KG PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co.	15.100 15.530 9.74' 359 4.74 4.292 4.360	6,65% 12,47% 2,22% 40,17% 6,65% 40,17% 7,75% 7,15% 11,11%	2016 2017 2015 2017 2016 2018
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 ngolstadt GmbH & Co. KG PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	15.100 15.539 9.74' 359 4.74 4.292 4.360	6,65% 12,47% 2,22% 40,17% 0,21% 4,75% 11,11% 4,79%	2016 2017 2015 2017 2016 2018 2017

	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs ¹
Name der Immobiliengesellschaft	(in TEUR)		
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	80	12,50%	2015
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	5.257	3,71%	2019
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	663	18,70%	2016
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	6.895	7,83%	2018
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	357	32,49%	2015
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	4.926	7,92%	2016
PROJECT PW Wendenschloßstr. 142, 152 Berlin GmbH & Co. KG	28.821	0,87%	2021

¹ rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage (n²) Am Borsigurm 74, Berlin 3.604 G¹ An der Billwiese 22-24, Oberusel 6.588 WP Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow 1.765 G¹ Annastraße, Wiesbaden 4.209 W¹ / G¹ Angerstraße, Freising 5.862 Wī Bargeteider Straße 138, Hamburg 1.183 W¹ Babelsberger Straße, Potsdam 4.79 G¹ Bener Straße 9, Berlin 5.69 Wī Dachauer Straße, Potsdam 1.869 <		Größe Art
An der Billwiese 22-24, Oberursel 6.458 WP Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow 1.765 GI¹ Annastraße, Wiesbaden 4.296 Wl¹ (GI¹) Angerstraße, Freising 5.862 Wl¹ Bargteheider Straße 138, Hamburg 1.183 Wl¹ Babelsberger Straße, Potsdam 4.754 GI¹ Babelsberger Straße West, Potsdam 3.679 GI¹ Berner Straße 9, Berlin 9.568 Wl¹ Dachauer Straße, Erding 18.684 r\(\alpha \)2 Dillenburger Weg 34-40, 50, D\(\text{Disseldorf}\) 24.334 r\(\alpha \)2 Dankwardweg, Wiesbaden 6.817 r\(\alpha \)2 Einbecker Straße 74, Berlin 7.727 Wl¹	Lage	(m^2)
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow 1.765 Gl¹ Annastraße, Wiesbaden 4.296 Wl¹/Gl¹ Angerstraße, Freising 5.862 Wl¹ Bargeheider Straße 138, Hamburg 1.183 Wl¹ Babelsberger Straße, Potsdam 4.754 Gl¹ Babelsberger Straße West, Potsdam 3.679 Gl¹ Berner Straße 9, Berlin 9.568 Wl¹ Dachauer Straße, Erding 18.684 n/a2 Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf 24.334 n/a2 Dankwardweg, Wiesbaden 6.817 n/a2 Einbecker Straße 74, Berlin 7.727 Wl¹	Am Borsigturm 74, Berlin	3.604 GI ¹
Annastraße, Wiesbaden 4.296 WI¹/GI¹ Angerstraße, Freising 5.862 WI¹ Bargteheider Straße 138, Hamburg 1.183 WI¹ Babelsberger Straße, Potsdam 4.754 GI¹ Babelsberger Straße West, Potsdam 3.679 GI² Berner Straße 9, Berlin 9.568 WI¹ Dachauer Straße, Erding 18.684 n/a2 Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf 24.334 n/a2 Dankwardweg, Wiesbaden 6.817 n/a2 Einbecker Straße 74, Berlin 7.727 WI¹	An der Billwiese 22-24, Oberursel	6.458 WP
Angerstraße, Freising 5.862 WI¹ Bargteheider Straße 138, Hamburg 1.183 WI¹ Babelsberger Straße, Potsdam 4.754 GI¹ Babelsberger Straße West, Potsdam 3.679 GI¹ Berner Straße 9, Berlin 9.568 WI¹ Dachauer Straße, Erding 18.684 n/a2 Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf 24.334 n/a2 Dankwardweg, Wiesbaden 6.817 n/a2 Einbecker Straße 74, Berlin 7.727 WI¹	Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	1.765 GI ¹
Bargteheider Straße 138, Hamburg Babelsberger Straße, Potsdam Babelsberger Straße West, Potsdam 3.679 Gl Berner Straße 9, Berlin Dachauer Straße, Erding Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf Dankwardweg, Wiesbaden Einbecker Straße 74, Berlin 1.183 WI¹ Gl Gl A.752 WI¹ A.752 WI¹ A.752 WI¹ A.753 WI¹ A.754 WI¹ A.755 WI A.755	Annastraße, Wiesbaden	$4.296 \text{ WI}^1/\text{GI}^1$
Babelsberger Straße, Potsdam 3.679 Gl Babelsberger Straße West, Potsdam 3.679 Gl Berner Straße 9, Berlin Dachauer Straße, Erding 18.684 n/a2 Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf Dankwardweg, Wiesbaden 6.817 n/a2 Einbecker Straße 74, Berlin 3.679 Gl 7.727 WI	Angerstraße, Freising	5.862 WI ¹
Babelsberger Straße West, Potsdam 3.679 Gl Berner Straße 9, Berlin 9.568 WI Dachauer Straße, Erding 18.684 n/a2 Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf 24.334 n/a2 Dankwardweg, Wiesbaden 6.817 n/a2 Einbecker Straße 74, Berlin 7.727 WI	Bargteheider Straße 138, Hamburg	1.183 WI ¹
Berner Straße 9, Berlin 9.568 WI¹ Dachauer Straße, Erding 18.684 n/a2 Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf 24.334 n/a2 Dankwardweg, Wiesbaden 6.817 n/a2 Einbecker Straße 74, Berlin 7.727 WI¹	Babelsberger Straße, Potsdam	4.754 GI ¹
Dachauer Straße, Erding18.684n/a2Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf24.334n/a2Dankwardweg, Wiesbaden6.817n/a2Einbecker Straße 74, Berlin7.727WI¹	Babelsberger Straße West, Potsdam	3.679 Gl
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf24.334n/a2Dankwardweg, Wiesbaden6.817n/a2Einbecker Straße 74, Berlin7.727WI¹	Berner Straße 9, Berlin	9.568 WI ¹
Dankwardweg, Wiesbaden Einbecker Straße 74, Berlin 6.817 n/a2 7.727 WI¹	Dachauer Straße, Erding	18.684 n/a2
Einbecker Straße 74, Berlin 7.727 WI¹	Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	24.334 n/a2
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Dankwardweg, Wiesbaden	6.817 n/a2
Eitelstraße 9-10, Berlin $6.349 \text{ WI}^1/\text{GI}^1$	Einbecker Straße 74, Berlin	7.727 WI ¹
	Eitelstraße 9-10, Berlin	$6.349 \text{ WI}^1 / \text{GI}^1$



		G	Größe Art	
Lage			(m^2)	
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main		:	3.389 WI¹	
Fürther Straße 188, Nürnberg		•	7.370 WI ¹ / GI ¹	
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main			817 WI¹ / GI¹	
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf		,	7.063 WI¹	
Hochschulring 25, Wildau			4.600 Gl ¹	
Hauptstraße 80-81, Berlin			1.882 WI	
Hansaallee 242, Düsseldorf			6.027 WI	
Hochstraße 46, Berlin				
Houstabe 40, Defilli	Furrout date		1.408 Gl	Dunishtout
Logo	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	ггојектагт
L age Am Borsigturm 74, Berlin	2019	9.634		Neubau
An der Billwiese 22-24, Oberursel	2017	6.804		Neubau
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	2016	565		Neubau
Annastraße, Wiesbaden	2021	6.200		Neubau
Angerstraße, Freising	2019	21.563		Neubau
Bargteheider Straße 138, Hamburg	2015	900		Neubau
Babelsberger Straße, Potsdam	2017	3.500	261	Neubau
Babelsberger Straße West, Potsdam	2018	3.680	553	Neubau
Berner Straße 9, Berlin	2015	3.500	503	Neubau
Dachauer Straße, Erding	2016	12.000	1.007	n/a^2
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	2018	13.745	1.059	n/a^2
Dankwardweg, Wiesbaden	2017	3.050	204	
Einbecker Straße 74, Berlin	2015	3.100		Neubau
Eitelstraße 9-10, Berlin	2017	8.750	1.255	Neubau
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	2019	13.000	868	Neubau
Fürther Straße 188, Nürnberg	2015	4.703	500	Neubau
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	2016	2.620	236	Neubau
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	2018	7.550	578	Neubau
Hochschulring 25, Wildau	2019	2.700	323	Neubau
Hauptstraße 80-81, Berlin	2018	1.250	78	Neubau



		Erwerbsjahr	Kaufpreis	Nebenkosten de	r Anschaffung Projektart	
Lage			(in TEUR)		(in TEUR)	
Hansaallee 242, Düsseldorf		2016	8.500		960 Neubau	
Hochstraße 46, Berlin		2021	5.700		817 Neubau	
	Projektstatus	Gebäudenutzfläche	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen	Verkaufsstand
Lage		(m ²)			(in TEUR)	
Am Borsigturm 74, Berlin	in Bau und Verkauf	8.358	06/2020	08/2020	46.203	100%
An der Billwiese 22-24, Oberursel	Eingekauft und in Planung	6.239	2023	2024	48.444	-
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinmachnow	in Bau und Verkauf	5.074	02/2019	04/2017	23.261	-
Annastraße, Wiesbaden	Eingekauft und in Planung	4.439	2022	2022	28.524	-
Angerstraße, Freising	Eingekauft und in Planung	8.395	2022	2022	70.234	-
Bargteheider Straße 138, Hamburg	in Bau und Verkauf	1.301	08/2016	04/2017	6.361	100%
Babelsberger Straße, Potsdam	in Bau und Verkauf	12.457	11/2021	12/2020	71.330	-
Babelsberger Straße West, Potsdam	in Bau und Verkauf	10.467	12/2019	08/2020	62.637	-
Berner Straße 9, Berlin	in Bau und Verkauf	5.419	02/2017	05/2017	33.692	100%
Dachauer Straße, Erding	n/a ²	n/a^2	n/a^2	n/a ²	18.500	n/a ²
Dillenburger Weg 34-40, 50, Düsseldorf	n/a²	n/a ²	n/a^2	n/a²	21.500	n/a ²
Dankwardweg, Wiesbaden	n/a ²	n/a^2	n/a^2	n/a ²	7.200	n/a^2
Einbecker Straße 74, Berlin	in Bau und Verkauf	8.372	09/2016	01/2017	39.349	100%
Eitelstraße 9-10, Berlin	Eingekauft und in Planung	9.407	2022	2023	62.103	-
Frankenallee 98-102, Frankfurt am Main	in Bau und Verkauf	6.130	09/2020	08/2021	42.833	100%
Fürther Straße 188, Nürnberg	in Bau und Verkauf	13.679	09/2017	03/2018	69.214	100%
Hanauer Landstraße 57, Frankfurt am Main	in Bau und Verkauf	1.488	12/2017	06/2018	10.472	100%
Heerdter Landstraße 96, Düsseldorf	Eingekauft und in Planung	4.529	2024	2024	36.186	-
Hochschulring 25, Wildau	Eingekauft und in Planung	8.178	07/2020	2022	35.361	-
Hauptstraße 80-81, Berlin	in Bau und Verkauf	3.427	02/2021	07/2021	20.150	100%
Hansaallee 242, Düsseldorf	Eingekauft und in Planung	7.900	2022	2023	52.887	-



	Projektstatus		Gebäudenutzfläche	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen	Verkaufsstand
Lage			(m ²)			(in TEUR)	
Hochstraße 46, Berlin	Eingekauft und in Planung		3.631	2022	2022	32.505	-
		Bautenstand	Verkehrswert Grundstück	anteiliger Verkehrswert	anteiliger V	Verkehrswert nach DCF	Projektfertigstellung
Lage			(in TEUR)	(in TEUR)		(in TEUR)	
Am Borsigturm 74, Berlin		44%	n/a da DCF-Bewertung	-		178	2022
An der Billwiese 22-24, Oberurs	sel	-	9.710	370		-	2025
Albert-Einstein-Ring 22, Kleinn now	nach-	98%	n/a da DCF-Bewertung	-		1.000	2022
Annastraße, Wiesbaden		-	6.300	732		-	2024
Angerstraße, Freising		-	23.700	739		-	2024
Bargteheider Straße 138, Hambu	arg	99%	n/a da DCF-Bewertung	-		97	2022
Babelsberger Straße, Potsdam		2%	n/a da DCF-Bewertung	-		2.525	2024
Babelsberger Straße West, Potsc	lam	3%	n/a da DCF-Bewertung	-		551	2023
Berner Straße 9, Berlin		99%	n/a da DCF-Bewertung	-		30	2022
Dachauer Straße, Erding		n/a^2	13.900	305		-	2022
Dillenburger Weg 34-40, 50, Dü dorf	issel-	n/a ²	16.400	1.010		-	2022
Dankwardweg, Wiesbaden		n/a ²	3.850	160		-	2023
Einbecker Straße 74, Berlin		99%	n/a da DCF-Bewertung	-		27	2022
Eitelstraße 9-10, Berlin		-	11.900	648		-	2025
Frankenallee 98-102, Frankfurt Main	am	4%	n/a da DCF-Bewertung	-		305	2023
Fürther Straße 188, Nürnberg		99%	n/a da DCF-Bewertung	-		-19	2022
Hanauer Landstraße 57, Frankfu Main	ırt am	95%	n/a da DCF-Bewertung	-		324	2022
Heerdter Landstraße 96, Düsseld	dorf	-	8.880	38		-	2027
Hochschulring 25, Wildau		-	4.330	147		-	2024
Hauptstraße 80-81, Berlin		16%	n/a da DCF-Bewertung	-		188	2023
Hansaallee 242, Düsseldorf		-	12.700	109		-	2025
Hochstraße 46, Berlin		-	6.200	30		-	2024
			Größe Art			Erwerbsjahr	Kaufpreis
Lage			(m ²)				(in TEUR)
Jägerstraße 46, Düsseldorf			4.681 n/a ²			2017	1.453



	Größe	e Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis
Lage	(\mathbf{m}^2))		(in TEUR)
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	4.796	6 n/a ²	2018	11.000
Am Mühlenberg, Potsdam	5.700	0 Gl	2016	570
Mainburger Straße, Freising	3.873	3 WI ¹	2017	13.109
Mertensstraße 13, Berlin	7.477	7 WI1	2015	1.370
Oderstraße, Teltow	12.315	5 GI ¹	2017	1.970
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg	1.809	9 WI¹	2016	3.550
Oststraße 118, Düsseldorf	1.443	$3 n/a^2$	2018	3.150
Pappelallee 14-17, Potsdam	4.500	0 wI^1	2017	6.000
Reinhardtstraße 49, Berlin	398	8 GI ₁	2015	2.500
Rheinstraße 11, Teltow	5.043	3 GI ¹	2016	757
Roelckestraße 13, Berlin	3.060	0 WI ¹	2018	5.000
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	10.105	5 WI ¹	2015	2.398
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	9.196	6 WI¹	2019	1.900
Schönwalder Straße 61, Berlin	1.291	1 WI ¹	2016	1.040
Tempelhofer Damm 156, Berlin	712	2 GI ¹	2018	5.000
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	2.747	7 WI ¹	2015	2.000
Trettachzeile 15, Berlin	13.619	$9 n/a^2$	2016	2.350
Wendenschloßstraße 142, 152, Berlin	26.750	0 WI¹/GI¹	2021	52.000
	Nebenkosten der Anschaffung Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfl	läche Verkaufsbeginn
Lage	(in TEUR)			(m²)
Jägerstraße 46, Düsseldorf	228 n/a ²	n/a ²		n/a ² n/a ²
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	966 _{n/a²}	n/a^2		$n/a^2 \\$
Am Mühlenberg, Potsdam	50 Neubau	in Bau und Verka	uf 4	4.682 11/2019

	Nebenkosten der Anschaffung	Projektart	Projektstatus	Gebäudenutzfläche	Verkaufsbeginn
Lage	(in TEUR)			(m^2)	
Reinhardtstraße 49, Berlin	352	Neubau	im Verkauf	1.886	06/2018
Rheinstraße 11, Teltow	57	Neubau	in Bau und Verkauf	9.960	06/2019
Roelckestraße 13, Berlin	578	Neubau	in Bau und Verkauf	3.474	01/2020
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	251	Neubau	in Bau und Verkauf	6.560	12/2016
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	295	Neubau	in Bau und Verkauf	3.373	05/2020
Schönwalder Straße 61, Berlin	147	Neubau	in Bau und Verkauf	1.994	08/2017
Tempelhofer Damm 156, Berlin	350	Neubau	Eingekauft und in Planung	2.416	09/2021
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	241	Neubau	in Bau und Verkauf	2.895	04/2016
Trettachzeile 15, Berlin	335	n/a^2	n/a^2	n/a ²	n/a ²
Wendenschloßstraße 142, 152, Berlin	3.744	Neubau	Eingekauft und in Planung	30.661	2023
	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen	Verkaufsstand	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück
Lage		(in TEUR)			(in TEUR)
Jägerstraße 46, Düsseldorf	n/a ²	4.866	n/a ²	n/a ²	3.300
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt	n/a ²	15.750	n/a^2	n/a ²	11.300
Am Mühlenberg, Potsdam	11/2018	31.168	100%	92%	n/a da DCF-Bewertung
Mainburger Straße, Freising	11/2020	39.505	100%	40%	n/a da DCF-Bewertung
Mertensstraße 13, Berlin	01/2017	20.157	100%	99%	n/a da DCF-Bewertung
Oderstraße, Teltow	2022	61.778	-	-	2.080
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg	03/2019	21.365	100%	94%	n/a da DCF-Bewertung
Oststraße 118, Düsseldorf	n/a ²	6.230^4	n/a^2	n/a ²	6.2303
Pappelallee 14-17, Potsdam	05/2019	32.417	100%	98%	n/a da DCF-Bewertung
Reinhardtstraße 49, Berlin	2022	30.120	-	-	5.120
Rheinstraße 11, Teltow	04/2018	41.173		50%	n/a da DCF-Bewertung
Roelckestraße 13, Berlin	08/2021	22.234	100%	5%	n/a da DCF-Bewertung
Semmelweisstraße 41-47, Berlin	10/2017	29.126	100%	99%	n/a da DCF-Bewertung
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf	08/2021	17.068	62%	13%	n/a da DCF-Bewertung
Schönwalder Straße 61, Berlin	06/2018	9.891	100%	99%	n/a da DCF-Bewertung
Tempelhofer Damm 156, Berlin	2022	20.831	-	-	5.350
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg	10/2016	14.366	100%	99%	n/a da DCF-Bewertung

	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen	Verkaufsstand	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück
Lage		(in TEUR)			(in TEUR)
Trettachzeile 15, Berlin	n/a ²	6.600	n/a²	n/a ²	6.020
Wendenschloßstraße 142, 152, Berlin	2023	192.155	-	-	54.600
		anteiliger Verkehrswert	anteiliger Verkehrswert nach DCF	•	Projektfertigstellung
Lage		(in TEUR)	(in TEUR)	•	
Jägerstraße 46, Düsseldorf		10			2023
Levelingstraße 32-34, Ingolstadt		944	-		2022
Am Mühlenberg, Potsdam		-	2.457	•	2022
Mainburger Straße, Freising		-	247		2023
Mertensstraße 13, Berlin		-	153		2022
Oderstraße, Teltow		9		-	2024
Orffstraße 21 a /21 b, Nürnberg		-	193		2022
Oststraße 118, Düsseldorf		268	-		2022
Pappelallee 14-17, Potsdam		-	120	1	2022
Reinhardtstraße 49, Berlin		239			2023
Rheinstraße 11, Teltow		-	674		2023
Roelckestraße 13, Berlin		-	258	1	2023
Semmelweisstraße 41-47, Berlin		-	12		2022
Schillerpromenade 2, Hohen Neuendorf		-	206	i	2023
Schönwalder Straße 61, Berlin		-	109	1	2023
Tempelhofer Damm 156, Berlin		519			2024
Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg		-	123		2022
Trettachzeile 15, Berlin		445	-		2022
Wendenschloßstraße 142, 152, Berlin		217			2025

 $^{^{1}\,}WI = Wohnimmobilie \bullet GI = Gewerbeimmobilie \ 2 \ keine \ Realisierung \ der \ Projektentwicklung, \ da \ ausschließlich \ Grundstücksweiterverkauf$

Die PROJECT W 15 Europa GmbH ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

³ Ansetzung des Grundstücksverkaufspreis als Verkehrswert

⁴ Grundstück ist verkauft, Übergang von Nutzen und Lasten hat zum Stichtag noch nicht stattgefunden

	Sitz der Immobiliengesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort
Name der Immobiliengesellschaft			
PROJECT PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66 a)	Wien	Auhofstraße 66 a	Wien
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	Wien	Bahnhofstraße 13-15	Wien
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	Wien	Breitenfurter Straße 510	Wien
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	Wien	Breitenfurter Straße 547	Wien
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	Wien	Freyenthurmgasse 9	Wien
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	Wien	Grundsteingasse 4	Wien
PROJECT PIW Wohnbau neun GmbH & Co. KG (Linzer Straße 361)	Wien	Linzer Straße 361	Wien

	Gesellschaftskapital	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs ¹
Name der Immobiliengesellschaft	(in TEUR)		
PROJECT PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66 a)	149	9,47%	2016
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	91	23,08 %	2018
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	161	7,45%	2016
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	100	10,96%	2016
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	3.102	6,45%	2016
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	8.335	9,74%	2017
PROJECT PIW Wohnbau neun GmbH & Co. KG (Linzer Straße 361)	114	8,77%	2019

¹ rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:



	Größe Art
Lage	(m^2)
Auhofstraße 66 a, Wien	$1.016~\mathrm{WI}^{1}$
Bahnhofstraße 13-15, Wien	1.423 n/a^2
Breitenfurter Straße 510, Wien	3.763 n/a^2
Breitenfurter Straße 547, Wien	2.890 n/a^2
Freyenthurmgasse 9, Wien	3.688 Wl^{1}
Grundsteingasse 4, Wien	$1.039~\mathrm{WI}^{1}$
Linzer Straße 361, Wien	_3 _3

	Erwerbsjahr	Kaufpreis	Nebenkosten der Anschaffung Projektart
Lage		(in TEUR)	(in TEUR)
Auhofstraße 66 a, Wien	2016	2.442	133 Neubau
Bahnhofstraße 13-15, Wien	2018	4.522	262 n/a^2
Breitenfurter Straße 510, Wien	2016	1.250	76 n/a^2
Breitenfurter Straße 547, Wien	2016	1.175	110 n/a^2
Freyenthurmgasse 9, Wien	2016	5.200	302 Neubau
Grundsteingasse 4, Wien	2017	2.282	214 Neubau
Linzer Straße 361, Wien	_3	_3	_3 _3

	Projektstatus	Gebäudenutzfläche	Verkaufsbeginn	Baubeginn
Lage		(m ²)		
Auhofstraße 66 a, Wien	in Bau und Verkauf	1.102	05/2017	08/2017
Bahnhofstraße 13-15, Wien	n/a^2	n/a ²	n/a ²	n/a^2
Breitenfurter Straße 510, Wien	n/a^2	n/a ²	n/a ²	n/a ²
Breitenfurter Straße 547, Wien	n/a²	n/a^2	n/a ²	n/a^2
Freyenthurmgasse 9, Wien	in Bau und Verkauf	2.706	01 / 2018	04/2018
Grundsteingasse 4, Wien	in Bau und Verkauf	1.747	06/2019	12/2019
Linzer Straße 361, Wien	_3	_3	_3	_3

	Projektverkaufsvolumen	Verkaufsstand	Bautenstand Verkehrswert Grundstück
Lage	(in TEUR)		(in TEUR)
Auhofstraße 66 a, Wien	7.908	100%	100% n/a da DCF-Bewertung
Bahnhofstraße 13-15, Wien	6.802 ⁵	n/a2	n/a2 6.734 ⁴



	Projektverkaufsvolumen	Verkaufsstand	Bautenstand Verkehrswert Grundstück
Lage	(in TEUR)		(in TEUR)
Breitenfurter Straße 510, Wien	2.365 ⁵	n/a2	n/a2 2.342 ⁴
Breitenfurter Straße 547, Wien	2.6835	n/a2	n/a2 2.656 ⁴
Freyenthurmgasse 9, Wien	18.230	94%	99% n/a da DCF-Bewertung
Grundsteingasse 4, Wien	11.099	96%	52% n/a da DCF-Bewertung
Linzer Straße 361, Wien	_3	_3	_3 _3

	anteiliger Verkehrswert	anteiliger Verkehrswert nach DCF	Projektfertigstellung
Lage	(in TEUR)	(in TEUR)	
Auhofstraße 66 a, Wien	-	15	2022
Bahnhofstraße 13-15, Wien	24	-	2022
Breitenfurter Straße 510, Wien	14	-	2022
Breitenfurter Straße 547, Wien	25	-	2022
Freyenthurmgasse 9, Wien	-	193	2022
Grundsteingasse 4, Wien	-	764	2022
Linzer Straße 361, Wien	_3	_3	_3

¹ WI = Wohnimmobilie • GI = Gewerbeimmobilie 2 keine Realisierung der Projektentwicklung, da ausschließlich Grundstücksweiterverkauf

Vergütung der Mitarbeiter der KVG

Im Geschäftsjahr 2021 hat die KVG an ihre Mitarbeiter 2.552.855,18 EUR bezahlt, davon 2.407.855,18 EUR feste Vergütung und 145.000,00 EUR als variable Vergütung. Durchschnittlich hatte die KVG 34 Mitarbeiter und drei Vorstände.

Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, haben im Geschäftsjahr 1.024.444,14 EUR erhalten und sind alles Führungskräfte. Die KVG verwaltet 19 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.

E. ERGEBNISVERWENDUNG

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

³ Projekt befindet sich in der Rückabwicklung

⁴ Ansetzung des Grundstücksverkaufspreis als Verkehrswert

⁵ Grundstück ist verkauft - Übergang von Nutzen und Lasten hat zum Stichtag bereits stattgefunden



Das Jahresergebnis von -304.823,77 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, 31. März 2022

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer

Christian Bauer, Geschäftsführer

ANLAGENGITTER VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

alle Werte in EUR

		Entwicklung der Anschaffungskosten				
		01.01.2021	Zugänge		Abgänge	31.12.2021
I. Beteiligungen						
Beteiligungs KG		15.948.000,00	2.610.000,00		121.000,00	18.437.000,00
Summe Anlagevermögen		15.948.000,00	2.610.000,00		121.000,00	18.437.000,00
			Entwicklung der Absch	hreibungen		
		01.01.2021	Abschreib.		Zuschreib.	31.12.2021
I. Beteiligungen						
Beteiligungs KG		0,00	0,00		0,00	0,00
Summe Anlagevermögen		0,00	0,00		0,00	0,00
		Entwicklung der Neuber	wertung			
	01.01.2021	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2021	Restwert Ende GJ	Restwert Ende VJ
I. Beteiligungen						
Beteiligungs KG	331.329,02	0,00	1.215.096,27	1.546.425,29	19.983.425,29	16.279.329,02
Summe Anlagevermögen	331.329,02	0,00	1.215.096,27	1.546.425,29	19.983.425,29	16.279.329,02

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2021

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2021	Fremd- kap./Ford. 01.01.2021
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft		
Kommanditkapital	1.000,00	
Verlustausgleich (EK)	-154,74	
Kapitalkonto III	0,00	

PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand



		Eigenkapital 01.01.2021	Fremd- kap./Ford. 01.01.2021
Kommanditkapital		41.744.014,00	
Kapitallkonto II		0,00	
Verlustausgleich (EK)		-5.123.012,35	
Kapitalkonto III		-99.679,56	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungsverpflichtungen			-543,32
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		-20.673.278,79	
Summe		15.848.888,56	-543,32
	Einlagen/ Erhöhungen	Entnahmen/ Vermind.	Ergebnisanteil GJ 31.12.2021
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft			
Kommanditkapital			
Verlustausgleich (EK)			-13,85
Kapitalkonto III			
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand			
Kommanditkapital			
Kapitallkonto II			
Verlustausgleich (EK)			-304.809,92
Kapitalkonto III		-24.837,63	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungsverpflichtungen	543,32	-315,84	
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		2.789.765,03	
Summe	543,32	2.764.611,56	-304.823,77
		Eigenkapital 31.12.2021	Fremdkap./Ford. 31.12.2021
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft			
Kommanditkapital		1.000,00	
Verlustausgleich (EK)		-168,59	
Kapitalkonto III		0,00	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Treuhand			
Kommanditkapital		41.744.014,00	
Kapitallkonto II		0,00	
Verlustausgleich (EK)		-5.427.822,27	0,00
Kapitalkonto III		-124.517,19	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen - Einzahlungsverpflichtungen			-315,84



	Eigenkapital 31.12.2021	Fremdkap./Ford. 31.12.2021
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-17.883.513,76	
Summe	18.308.992,19	-315,84

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF und hat am 09. Januar 2015 die Vertriebsgestattung der BaFin gemäß § 316 Abs. 3 Satz 1 KAGB erhalten. Gleichzeitig wurden mit Bescheid vom 08. Januar 2015 die geänderten Anlagebedingungen des PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG nach dem KAGB genehmigt. Damit ist die Gesellschaft gemäß §§ 1 Absatz 5, 149 KAGB eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und den Regeln des KAGB unterworfen. Der erste Zeichnungsschein wurde am 22. Januar 2015 angenommen. Die Platzierungsphase wurde am 30. Juni 2017 beendet. Die Anleger der Gesellschaft erfüllen ihre Einzahlungsverpflichtungen mit einer Einmalzahlung bei Beitritt und den verbleibenden Restbetrag mit monatlichen Teilzahlungen. Gegenstand der Gesellschaft ist insbesondere der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilien.

Besonders hervorzuheben ist, dass mit dem KAGB die Beauftragung einer Verwahrstelle für jedes Investmentvermögen vorgeschrieben wird (§ 80 KAGB). Die Aufgabe der Verwahrstelle ist im Wesentlichen die Sicherung der Vermögenswerte des Investmentvermögens. Für die Gesellschaft bedeutet dies eine lückenlose Überwachung und Freigabe der Investitionen und Zahlungen. Als Verwahrstelle wurde die CACEIS Bank Deutschland GmbH, seit 01. Januar 2017 unter CACEIS 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 18. August 2014 unterzeichnet und endet mit der Vollbeendigung der Gesellschaft. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist von sechs Monaten zulässig.

Die PROJECT Investment AG erbringt für die Gesellschaft die kollektive Vermögensverwaltung gemäß den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des KAGB. Dies umfasst die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhangs I der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011. Von diesen Tätigkeiten hat die PROJECT Investment AG den Datenschutz, die interne Revision sowie 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 0,98 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals, für die Entwicklung, Ausarbeitung und Drucklegung der Verkaufsunterlagen 0,88 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals und für die Einrichtung des AIF 0,81 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals erhalten.

Als laufende Vergütung erhält die KVG für die Fondsverwaltung eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,01 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes zzgl. 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 7 Prozent übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 6 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

Im Geschäftsjahr sind einmalige Verwaltungsgebühren in Höhe von 0,00 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 181.979,96 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 Geschäftsiahr 2018 ohne Umsatzsteuer abzurechnen.

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

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2021 vom Corona-bedingten Einbruch des Vorjahres erholt, wenngleich weniger deutlich als ursprünglich erwartet. Die expansiven geldpolitischen und fiskalpolitischen Anstrengungen wurden jedoch aufrechterhalten und unterstützen damit die Wirtschaft. Somit blieb auch im Geschäftsjahr 2021 der Arbeitsmarkt stabil.

Aber auch im Wirtschaftsjahr 2021 lagen die Fertigungszahlen für Wohnungen unter der Nachfrage. Insgesamt wurden wieder ca. 300.000 Wohnungen fertiggestellt, aber an der Einschätzung der Experten, dass ein jährlicher Bedarf an neu geschaffenem Wohnraum von 380.000 bis 400.000 Wohnungen pro Jahr notwendig ist, hat sich nichts verändert. Vor allem die Anzahl der Haushalte wird in Deutschland bis mindestens 2030 ansteigen und damit für mehr Bedarf an Wohnraum sorgen. Die deutsche Bauwirtschaft hat sich gegenüber der Corona-Pandemie als weitgehend resistent erwiesen und blieb in 2021 auf Wachstumskurs. Die Nachfrage nach Wohnraum blieb weiterhin auf hohem Niveau. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden bleibt trotz steigender Produzentenpreise ungebrochen. Dies



ist vor allem auf die weiterhin geringen Zinsen für die Baufinanzierungen zurückzuführen. Darüber hinaus haben viele Haushalte die in der konsumarmen Corona-Zeit gestiegenen Ersparnisse ins Eigenheim investiert. Diese hohe Nachfrage nach Bauleistungen führt zu Kapazitätsengpässen und damit auch zu erheblichen Preissteigerungen im Baugewerbe. Laut statistischen Bundesamt sind die Preise für den Neubau konventioneller Wohngebäude in Deutschland im November 2021 im Vergleich zum November des Vorjahres um 14,4 Prozent gestiegen. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit den 1970erJahren. In erster Linie ist das auf gestiegene Materialpreise zurückzuführen. Besonders die Preise für die Rohbauarbeiten haben den stärksten Anstieg erlebt; hier insbesondere die Zimmerund Holzbauarbeiten aber auch Kanalarbeiten, Dachdeckungs- und Klempnerarbeiten.

Vor allem diese Baukostensteigerungen führten zu weiteren Kaufpreisanstiegen bei Neubauwohnungen.

Im Gesamtjahr 2021 sind die Preise für Wohnimmobilien weiterhin kontinuierlich angestiegen. Im vergangenen Jahr wurde gemäß vdp ein durchschnittlicher Preisanstieg von etwas mehr als 10 Prozent gegenüber dem dritten Quartal 2020 verzeichnet. Diese Steigerungen zeigen zwar eine außergewöhnliche Dynamik, trotzdem sehen die meisten Experten keine Überhitzung des Immobilienantktes. Hierfür spricht als allererstes die ungebremst hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien. Darüber hinaus ist auch die Kreditvergabe für Immobilien ein Indikator für das Ausbleiben einer Immobilienblase. Zwar ist die Kreditvergabe über die vergangenen Jahre deutlich gestiegen, trotzdem liegt sie mit 8,5 Prozent in einem gesunden Verhältnis zur Wirtschaftsleistung. Die Finanzierungsskrukturen der Wohnungskäufer stellen sich damit noch immer solide dar und deuten nicht auf eine exzessive fremdfinanzierte Spekulationsblase hin. Dem einher geht auch die für Deutschland typische sicherheitsorientierte Finanzierung. Durch das anhaltende nierige Zinsniveau liegt die durchschnittliche Kreditbelastungsquote aktuell deutlich unterhalb des langfristigen Durchschnitts. Durch die niedrigen Zinsen liegt die durchschnittliche anfängliche Tilgungsrate bei 3 Prozent. Insgesamt ist daher nicht mit einem Preiseinbruch bei Immobilien in den Metropolregionen zu rechnen. Selbst bei kommenden Zinsanstiegen, die zunächst erst moderat ausfallen werden, ist nicht mit einem Auslaufen der Preissteigerungen auf hohem Niveau zu rechnen.

Eine Überbewertung der Wohnimmobilien wird trotzdem nicht von allen Experten ausgeschlossen. So sieht u.a. der Monatsbericht der Deutschen Bundesbank für Februar 2022 eine Überbewertung der Wohnimmobilien. Gemäß der deutschen Bundesbank liegen sowohl dem Kaufpreis- Einkommen- Verhältnis zufolge als auch gemäß Schätzergebnissen für die Langfristbeziehung von Immobilienpreisen, Einkommen und Zinsen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland um 20 Prozent bis 35 Prozent über Ihrem Referenzwert. Aber auch die deutsche Bundesbank sieht, dass aufgrund der teilweise noch ungewissen länger anhaltenden Auswirkungen der Pandemie - beispielsweise auf die verfügbaren Einkommen - sowie mit Blick auf die außerordentlich kräftigen Baupreissteigerungen die Einschätzung der Preise bei Wohnimmobilien derzeit einer besonders hohen Unsicherheit unterliegt.

Auch der im letzten Geschäftsjahr bereits wieder aufgelebte Wohnungshype der institutionellen Marktteilnehmer wird sich weiter fortsetzen. Durch den Einfluss des nachhaltigen Investierens im Sinne der ESG Konformität, müssen hier jedoch Preiszuschläge und damit Renditeabschläge akzeptiert werden. Im gesuchten Neubausegment in den A-Standorten sind die Renditeerwartungen um 10 bis 25 Basispunkte gesunken. Die Rahmenbedingungen für Wohn-Investments sind aber weiterhin sehr gut, so dass auch 2022 von einem hohen Umsatz auszugehen ist. Trotz insgesamt etwas langsamer steigender Mieten besteht in den großen Metropolen nach wie vor ein großer Nachfrageüberhang insbesondere nach Neubauten.

Institutionelle Investoren steigen im aktuellen Marktumfeld früher in Projektentwicklungen ein, um an der Wertschöpfung zu partizipieren bzw. überhaupt gute Investments bei vermindertem Einkaufswettbewerb tätigen zu können. Projektentwicklungen werden von institutionellen Investoren inzwischen auch gerne als Wertschöpfungs-Produkt gesehen. Develop-and-Hold bietet den zusätzlichen Vorteilstabiler und planbarer Cashflows in der Haltephase, was ein Hauptaugenmerk der institutionellen Investoren ist. Wohninvestments lohnen sich für die Anleger weiterhin. Dies gilt sowohl für Bestandsimmobilien mit Meiteinnahmen 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. In einzelnen Studien wird mittelfristig 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.

Nicht unerwähnt bleiben darf, dass die Immobilienbranche sich weiter auf dem Weg zu einer nachhaltigeren Bewirtschaftung befindet. Die Umsetzungen der Offenlegungsverordnung (2019/2088) sind noch im Gange. Noch sind die Auswirkungen und Erfordernisse nicht eindeutig zu zuordnen, so dass hier die weiteren Entwicklungen abzuwarten und zu begleiten sind.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Platzierungsphase des AIF ist seit dem 30. Juni 2017 beendet. Die Anleger erfüllen ihre Einzahlungsverpflichtungen mit monatlichen Teilzahlungen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Einlagen in Höhe von 2.789.992,51 EUR eingezahlt. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2021 23.861.184,60 EUR von dem gezeichneten Kapital in Höhe von 61.765.016,00 EUR eingezahlt.

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	499,40	-0,16	322,18	-0,12
Summe der Erträge	499,40	-0,16	322,18	-0,12



	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Verwaltungsvergütungen	-181.979,96	59,70	-150.748,10	56,61
Verwahrstellenvergütung	-46.410,00	15,22	- 45.240,00	16,99
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-16.907,73	5,55	-16.888,00	6,34
Sonstige Aufwendungen	- 60.025,48	19,69	-53.749,05	20,18
Summe der Aufwendungen	-305.323,17	100,16	-266.625,15	100,12
Ordentlicher Nettoertrag	-304.823,77	100,00	-266.302,97	100,00
Realisiertes Ergebnis	-304.823,77	100,00	-266.302,97	100,00
Erträge aus Neubewertung	1.215.096,27	-398,62	0,00	0,00
Aufwendungen aus Neubewertung	0,00	0,00	- 440.437,37	165,39
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	1.215.096,27	- 398,62	-440.437,37	165,39
Ergebnis des Geschäftsjahres	910.272,50	-298,62	- 706.740,34	265,39

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

Die laufende Fondsverwaltung ist eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,01 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
lfd. Provisionsanspruch	45.044,54	37.313,89
Rechts- und Beratungskosten	6.005,70	3.955,57
Geschäftsführungs-/Haftungsvergütung	3.603,56	2.909,86
Sonstige Aufwendungen	5.371,68	9.569,73
	60.025,48	53.749,05

Der laufende Provisionsanspruch wird mit 0,35 Prozent p.a. auf das mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften investierte Kapital berechnet, maximal jedoch 0,25 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Die Aufwendungen bzw. Erträge aus Neubewertung entstehen durch die nach dem KAGB erforderliche Bewertung der Beteiligungsgesellschaften und damit mittelbar auch der angekauften Immobilienprojekte. Die Aufwendungen im Vorjahr sind im Wesentlichen durch Anpassungen in der Bewertungssystematik (höhere Sicherheitszuschläge für noch offene Herstellkosten und geringere Aktivierungen von rückforderbaren Gebühren) entstanden, die in diesem Geschäftsjahr nicht erneut neu vorgenommen werden mussten. Zusätzlich haben sich im Geschäftsjahr die Ertragsaussichten verbessert. Darüber hinaus hat sich der Anteil der Objekte, die sich im Bau befinden relativ erhöht, so dass hier durch die Bewertung im DCF-Verfahren zukünftige Erträge im nichtrealisierten Ergebnis ausgewiesen werden können.

b) Finanzlage und Liquidität

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



Better EUR Jahrescrebnis 910.272,50 -706.740,34 Nicht calisierte Gewinne / Verluste -121.509,627 440.437,37 Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen 0.00 0.00 Veränderungen der Forderungen 812.81 -1.745,28 Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen 18.833,19 14.544,97 Cashlow aus betrieblicher Tätigkeit 285.177,7 -253.503,28 Auszahlung für Beteiligungen 2.6100,000 -3.010,000,00 Einzahlungen aus Beteiligungen 121.000 0.00 Einzahlungen aus Einzahlungen der Anleger 2.489,000,00 -3.010,000,00 Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger 2.789,992,51 3.240,214,34 Mittelveränderungen aus Auszahlungen and de Anleger 2.489,000,00 3.010,000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.785,154,88 3.215,689,73 Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 3.884,79 8.666,234 Cashflow aus der Irinazierungstätigkeit 2.248,000,00 3.010,000,00 Cashflow aus der Irinazierungstätigkeit 2.248,000,00 3.010,000,00		Geschäftsjahr	Vorjahr
Nicht realisierte Gewinne / Verluste - 1.215.096,27 44.0437,37 Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen 0.00 0.00 Veränderungen der Forderungen 812,81 - 1.745,28 Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen 18.833,19 1.454,49 Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit - 285,177,7 - 255,503,28 Auszahlung für Beteiligungen - 261,000,00 - 3,010,000,00 Einzahlungen aus Beteiligungen aus Beteiligungen - 2,489,000 - 3,010,000,00 Klittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger 2,489,000 - 3,010,000,00 Mittel veränderungen aus Linzahlungen der Anleger 2,483,03 - 24,524,61 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2,765,154,88 3,215,689,73 Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 3,848,79 3,806,602,48 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2,851,777 -253,503,28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit 3,848,79 3,010,000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2,851,777 -253,503,28 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2,489,000,0 -3,010,000,00 Cashf		EUR	EUR
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen 0,00 0,00 Veränderungen der Forderungen 812,81 -1,745,28 Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen 18,833,19 14,544,97 Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit -285,177,77 -253,503,28 Auszahlung für Beteiligungen -2,610,000,0 -3,010,000,0 Einzahlungen aus Beteiligungen 2,489,000,0 -3,010,000,0 Kittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger 2,489,000,0 -3,010,000,0 Mittelveränderungen aus Auszahlungen and die Anleger -24,990,21 3,240,214,3 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2,765,154,88 3,215,689,73 Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 38,848,79 8,666,24 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2,851,717,77 -253,503,28 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -2,851,017,77 -253,503,28 Cashflow aus de	Jahresergebnis	910.272,50	- 706.740,34
Veränderungen der Forderungen 304.823,77 2-266.302,97 Veränderungen der Forderungen 812,81 1-1745,28 Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen 18.833,19 14.544,97 Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit -285.177,77 -253.503,28 Auszahlung für Beteiligungen 121.000,00 -3.010.000,00 Einzahlungen aus Beteiligungen 121.000,00 -3.010.000,00 Cashflow aus der Investitionstätigkeit 2.489,000,00 -3.010.000,00 Mittel veränderungen aus Auszahlungen and ie Anleger 2.4837,63 -24.524,61 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765,154,88 3.215,689,73 Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 38.847,9 8.6662,34 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -285,177,7 -253,503,28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -285,177,7 -253,503,28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -285,177,7 -253,503,28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -285,000,00 -3,010,000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -2,253,03,28 -3,010,000,00	Nicht realisierte Gewinne / Verluste	- 1.215.096,27	440.437,37
Veränderungen der Forderungen 81,81 1.745,28 Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen 18.833,19 14.544,97 Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit -285,177,77 -253,503,28 Auszahlung für Beteiligungen -2610,000,00 -3,010,000,00 Einzahlungen aus Beteiligungen 121,000,00 -0,00 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2,489,000,00 -3,010,000,00 Mittelveränderungen aus Linzahlungen der Anleger 27,899,925,1 3,240,214,34 Kittelveränderungen aus Auszahlungen auf de Anleger 24,837,63 -24,524,61 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 3,848,79 8,662,34 Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit 3,848,79 8,662,34 Cashflow aus der Investitionstätigkeit 2,851,077,77 -253,503,28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit 2,489,000,0 -3,010,000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2,489,000,0 -3,010,000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2,489,000,0 -3,010,000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2,489,000,0 -3,010,000,00 -3,010,000,00 -3,010,000,00	Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	0,00	0,00
Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen 18.833.19 14.544.79 Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit -285.177,77 -253.503,28 Auszahlung für Beteiligungen -2.610.000,00 -3.010.000,00 Einzahlungen aus Beteiligungen 121.000,00 -0,00 Cashflow aus der Investitionstätigkeit 2.789.992,51 3.240.214,34 Mittelveränderungen aus Auszahlungen and ie Anleger 2.765.154,88 3.215.689,73 Zahllungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 38.848,79 86.662,34 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.85.177,77 -253.503,28 Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit -2.85.177,77 -253.503,28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.489.000,0 -3.010.000,00 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.489.000,0 -3.010.000,00 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.489.000,0 -3.010.000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit -2.489.000,0 -3.010.000,00		-304.823,77	-266.302,97
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit -285.177,77 -253.503,28 Auszahlung für Beteiligungen -2610.000,00 -3.010.000,00 Einzahlungen aus Beteiligungen 121.000,00 0,00 Cashflow aus der Investitionstätigkeit 2.489.000,00 -3.010.000,00 Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger 2789.992,51 3.240.214,34 Mittelveränderungen aus Auszahlungen and die Anleger 2.789.992,51 3.240.214,34 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73 Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 38.848,79 86.662,34 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.851,77,77 -253.503,28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.489,000,00 -3.010,000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73	Veränderungen der Forderungen	812,81	-1.745,28
Auszahlung für Beteiligungen -2.610.000,00 -3.010.000,00 Einzahlungen aus Beteiligungen 121.000,00 0,00 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.489.000,00 -3.010.000,00 Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger 2.789.992,51 3.240.214,34 Mittelveränderungen aus Auszahlungen and de Anleger -24.837,63 -24.524,61 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73 Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 38.848,79 86.662,34 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -285.177,7 -253.503,28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.489.000,0 -3.010.000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73	Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	18.833,19	14.544,97
Einzahlungen aus Beteiligungen 121,000,00 0,00 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2,489,000,00 -3,010,000,00 Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger 2,789,992,51 3,240,214,34 Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger -24,837,63 -24,524,61 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2,765,154,88 3,215,689,73 Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 38,848,79 86,662,34 Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit -2,249,000,00 -3,010,000,00 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2,489,000,00 -3,010,000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2,765,154,88 3,215,689,73	Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-285.177,77	-253.503,28
Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.489.000,00 -3.010.000,00 Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger 2.789.992,51 3.240.214,34 Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger -24.837,63 -24.524,61 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73 Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 38.848,79 86.662,34 Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit -285.177,77 -253.503,28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.489.000,00 -3.010.000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73	Auszahlung für Beteiligungen	-2.610.000,00	-3.010.000,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger 2.789.992,51 3.240.214,34 Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger -24.837,63 -24.524,61 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73 Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 38.848,79 86.662,34 Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit -285.177,77 -253.503,28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.489.000,00 -3.010.000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73	Einzahlungen aus Beteiligungen	121.000,00	0,00
Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger -24.837,63 -24.524,61 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73 Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 38.848,79 86.662,34 Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit -285.177,77 -253.503,28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.489.000,00 -3.010.000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.489.000,00	-3.010.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73 Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 38.848,79 86.662,34 Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit -285.177,77 -253.503,28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.489.000,00 -3.010.000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73	Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	2.789.992,51	3.240.214,34
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres 38.848,79 86.662,34 Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit -285.177,77 -253.503,28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.489.000,00 -3.010.000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73	Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger	-24.837,63	-24.524,61
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit -285.177,77 -253.503,28 Cashflow aus der Investitionstätigkeit -2.489.000,00 -3.010.000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.765.154,88	3.215.689,73
Cashflow aus der Investitionstätigkeit - 2.489.000,00 -3.010.000,00 Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73	Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	38.848,79	86.662,34
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 2.765.154,88 3.215.689,73	Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-285.177,77	-253.503,28
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 2.489.000,00	-3.010.000,00
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres 29.825,90 38.848,79	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.765.154,88	3.215.689,73
	Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	29.825,90	38.848,79

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

Gleichzeitig wird durch die monatlichen Einzahlungen der Anleger ein positiver Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erreicht.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Die leichte Verschlechterung resultiert im Wesentlichen aus den konzeptionell gestiegenen Verwaltungskosten, die als Bemessungsgrundlage den gestiegenen NAV haben. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird wegen des Reinvestitionskonzeptes erst zum Ende der Laufzeit mit liquiditätswirksamen Begleichungen 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	19.983.425,29	99,82	16.279.329,02	99,72	3.704.096,27
Barmittel	29.825,90	0,15	38.848,79	0,24	-9.022,89



	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Forderungen	5.940,61	0,03	6.980,90	0,04	-1.040,29
Bilanzsumme	20.019.191,80	100,00	16.325.158,71	100,00	3.694.033,09
Passiva					
Rückstellungen	43.090,50	0,22	43.298,00	0,27	-207,50
Verbindlichkeiten aLuL ¹	104.661,47	0,52	86.627,50	0,53	18.033,97
Sonstige Verbindlichkeiten	16.022,35	0,08	15.015,63	0,09	1.006,72
Eigenkapital	19.855.417,48	99,18	16.180.217,58	99,11	3.675.199,90
Bilanzsumme	20.019.191,80	100,00	16.325.158,71	100,00	3.694.033,09

¹ aus Lieferungen und Leistungen

Die Erhöhung der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf die weiteren Teilzahlungen der Anleger nach Ablauf der Platzierungsphase sowie auf das erwirtschaftete Ergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres zurückzuführen. Durch diese Faktoren ist das Eigenkapital entsprechend angestiegen.

Die Erhöhung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus den Einlagen im Geschäftsjahr 2021 in die Beteiligungsgesellschaft PROJECT W 15 Beteiligungs GmbH & Co. KG und der bewertungssystematischen stichtagsbezogenen Aufwertung der Beteiligungs.

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

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

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen laufende Verwaltungsgebühren.

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 den eigenen vier Wänden 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 eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilien als Sachwerte. Ziel der Anlagen der Gesellschaft ist es hierbei durch den Erwerb und die Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen an Gesellschaften, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind, Erträge aufgrund zufließender Erlöse zu erwirtschaften, um dadurch einen kontinuierlichen Wertzuwachs bei der Gesellschaft zu erreichen.

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

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

b) Risikomanagement

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

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

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

Das eingerichtete Risikomanagementsystem soll gewährleisten, dass die sich aus der Anlagestrategie ergebenden Risiken anhand systematisierter Risikomanagementprozesse jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden können. Durch die strukturierte Aufbauorganisation mit fachlich qualifiziertem Personal und adäquater IT-technischer Unterstützung soll eine qualitativ hochwertige Durchführung der Prozesse erreicht werden. Für die technische Ausgestaltung des Risikomanagementsystems gibt es keine speziellen aufsichtsrechtlichen Anforderungen. Grundsätzlich müssen gemäß KAMaRisk IT-Systeme (Hardware- und Software-Komponenten) und die zugehörigen IT-Prozesse die Integrität, die Verfügbarkeit, die Authentizität sowie die Vertraulichkeit der Daten sicherstellen. Im Jahr 2021 wurde das Risikomanagement der KVG sowie der von ihr verwalteten AIF aktualisiert. Zum Einsatz kommt jetzt das simulationsbasierte System PRisMa (PROJECT Risikomanagement).

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 liefer. 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 bertichsichtigt. 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 von Wahrscheinlichkeitsverteilungen bzw. realistischen Bandbreiten, wobei sämtliche Risiken nach der Nettomethode bewertet werden, d. h. es werden bereits vorhandene Maßnahmen zur Risiko-Steuerung berücksichtigt.

Die Berechnung erfolgt mittels stochastischer Simulationsrechnung, was eine saubere Risikoaggregation ermöglicht. Zur Ermittlung der maximalen Schadenshöhe werden Annahmen (in Abstimmung mit den jeweiligen Experten / Risikoverantwortlichen) getroffen, die im Rahmen der jährlichen Prüfung kritisch hinterfragt werden. Zur Ermittlung der Eintrittswahrscheinlichkeit bzw. Wahrscheinlichkeitsverteilungen werden größtenteils einzelne Risikofaktoren anhand eines Scoringverfahrens beurteilt. Diese in die Zukunft gewandte Expertensicht wird wann immer möglich durch historische Daten ergänzt, so dass sich ein umfassendes Bild ergibt. 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

Die Ein- und Beschränkungen der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona Pandemie beeinflussen trotz Lockerungsbestreben weiterhin das Geschäftsfeld der PROJECT Gruppe. Da aktuell nicht abschätzbar ist, wie lange diese Einschränkungen aufrechterhalten bleiben bzw. inwieweit im Herbst 2022 diese wieder in Kraft treten werden, wie die Wirtschaft und auch jeder Einzelner damit umgehen wird bzw. kann, sind die zukünftig möglichen Auswirkungen zurzeit weiterhin nicht seriös quantifizierbar.

Ukraine-Konflikt

Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine ist in Europa und vielleicht auch weltweit eine unsichere und instabile politische Lage entstanden. Bis heute kann niemand abschätzen, wie der Konflikt sich weiterentwickeln wird und in wie weit auch Deutschland mittelbar oder schlimmstenfalls auch unmittelbar über die NATO in den Konflikt involviert werden wird. Klar ist, dass dieser Konflikt Auswirkungen auf die Weltwirtschaftslage insbesondere die Energiepreise und -versorgung, Materialpreise aber auch die Nachfrage nach Immobilien haben wird. Seriös sind aber auch diese Auswirkungen auf unsere Wirtschaft bzw. auch auf den AIF nicht quantifizierbar.

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. Im Zuge der Umstellung auf PRisMa wurde die Definition der Stresstests ebenfalls angepasst. Um zusätzliche Unsicherheiten bei der Bestimmung der Szenarien zu vermeiden, werden die Stresstests als gravierende, jedoch realistische Verläufe innerhalb der stochastischen Simulationsrechnung definiert (hierbei wird über einen Zwölfmonatszeitraum die Liquidität ermittelt, die mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 Prozent nicht unterschritten wird).

Das Ergebnis des Stresstests zeigt, dass auch bei außergewöhnlichen, aber plausibel möglichen Ereignissen die Liquidität 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 (Verkaufsund 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.

Im Geschäftsjahr wurde im Rahmen der Einführung von PRisMa auch die Darstellung des Risikoprofils umgestellt, so dass keine Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr mehr gegeben ist. Es werden jetzt die Risiken dargestellt, die im Rahmen der 1.000 durchgeführten Simulationsläufe den größten Einfluss auf hierbei aufgetretene negative Verläufe hatten, wobei zwischen renditegefährdenden und bestandsbedrohenden Simulationsverläufen unterschieden wird. Im Rahmen der Simulationen aufgetretene renditegefährdende Verläufe wurden insbesondere vom Investitionsrisiko, Kostenrisiko bei Reinvestitionen (Nachfolgeobjekte) sowie Baukostenrisiken bei einzelnen Objekten beeinflusst. Aufgetretene bestandsbedrohende Verläufe wurden ebenfalls auf das Investitionsrisiko zurückgeführt.

c) Struktur des Portfolios

Zum 31.12.2021 war der AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften PROJECT W15 Beteiligungs GmbH & Co. KG und PROJECT W15 Europa GmbH, an denen er zu 100 Prozent beteiligt ist, an insgesamt 48 Immobilienentwicklungen in den sechs deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg, Rheinland, Rhein-Main, Nürnberg und München sowie in der österreichischen Metropolregion Wien beteiligt.

Die beiden nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Verteilung des investierten Kapitals auf die einzelnen Metropolregionen sowie über die einzelnen Projektphasen, in denen sich die Objekte befinden:



1 bezogen auf das zum 31. Dezember 2021 investierte Kapital in Objektgesellschaften

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 befanden sich 47 Immobilienentwicklungen im Portfolio des Investmentvermögens. Zwei Projekte wurden während des Geschäftsjahres beendet. Im Geschäftsjahr 2021 wurde das Investitionsportfolio um insgesamt drei Immobilienentwicklungen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation selektiv ausgebaut. Bei diesen Immobilienvorhaben, welche mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften und die jeweilige Objektgesellschaft angekauft wurden, handelt es sich um drei Objekte in den Metropolregionen Berlin und Rhein-Main.

Nachfolgend wird kurz der aktuelle Stand zum Berichtsstichtag der weiteren bestehenden Beteiligungen vorgestellt:

Insgesamt sind 11 der 48 Projekte in der Planungsphase. Im Bebauungsplanverfahren befinden sich zum Berichtsstichtag die Projekte An der Billwiese, Heerdter Landstraße und Hansaallee. Für die Gewerbeprojekte Hochschulring und Oderstraße werden zielgruppenorientierte Nutzungskonzepte erarbeitet.



Im Geschäftsjahr 2021 sind fünf Objekte in den Verkauf gestartet. Es befindet sich ein Projekt im Verkauf.

Daneben wird für zehn weitere Grundstücke ein Weiterverkauf ohne Entwicklung des Projektes angestrebt. Ein zusätzliches Projekt befindet sich in der Rückabwicklung.

In der Bau- und Verkaufsphase befinden sich 25 von 48 Bauvorhaben. Im Berichtszeitraum wurde bei den Projekten Roelckestraße, Schillerpromenade, Hauptstraße und Frankenallee mit dem Bau begonnen. Bis auf die globalverkaufte Frankenallee befinden sich die Objekte weiterhin planmäßig im Vertrieb. Das Objekt in der Roelckestraße und das Objekt in der Hauptstraße sind abverkauft. Die Gewerbeobjekte Albert-Einstein-Ring, Am Borsigturm und die beiden Objekte in der Babelsberger Straße befinden sich im Bau. Am Borsigturm und der Albert-Einstein-Ring sollen im Jahr 2022 fertiggestellt und übergeben werden, für den Albert-Einstein-Ring und die beiden Objekte in der Babelsberger Straße laufen die Verkaufsprozesse.

Im Geschäftsjahr wurden folgende Projekte neu angebunden:

Hochstraße 46, Berlin

Anfang Juli 2021 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PG Hochstr. 46 Berlin GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 1.408 m² große Baugrundstück an der Hochstraße in Berlin-Mitte, Stadtteil Gesundbrunnen erworben. Geplant wird hier die Errichtung eines Bürogebäudes, bestehend aus einem sechsgeschossigen Baukörper mit insgesamt ca. 3.631 m² Gewerbefläche für bis zu 12 Büroeinheiten. Zusätzlich sieht die Planung fünf Außenstellplätze vor. Für das Bauvorhaben wird die Baugenehmigung in 2022 erwartet.

Annastraße, Wiesbaden

Ende September 2021 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wiesbadener Str. 63-65 Wiesbaden GmbH & Co. KG in der Metropolregion Rhein-Main das 4.296 m² große Grundstück an der Annastraße im Wiesbadener Stadtteil Dotzheim erworben. Die Planung sieht hier die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäuser mit 49 Eigentumswohnungen verteilt auf insgesamt ca. 3.743 m² Wohnfläche sowie rd. 696 m² Gewerbeflächen und 43 Außenstellplätze vor Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

Wendenschlossstraße 142/152, Berlin

Mitte Dezember 2021 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Wendenschlossstr. 142 Berlin GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin die 26.750 m² große Liegenschaft an der Wendenschlossstraße im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick erworben. Geplant wird hier der Neubau eines Wohnquartiers mit 258 Wohneinheiten auf ca. 20.426 m² Wohnfläche, 197 Tiefgaragenstelllätze sowie 81 Außenstellplätze. Zusätzlich sollen Gewerbeeinheiten und eine Kindertagesstätte auf ca. 10.235 m² Gewerbefläche realisiert werden. Für die Quartiersentwicklung ist die Eingabeplanung für 2022 geplant.

Die Beteiligungen der PROJECT W 15 Beteiligungs GmbH & Co. KG haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2021	Einlagen 2021	Rückführungen 2021	Beteiligung 31.12.2021
PROJECT PG Am Borsigturm 74 Berlin GmbH & Co. KG	705.000,00	584.000,00	-1.279.000,00	10.000,00
PROJECT PW An der Billwiese 22-24 Oberursel GmbH & Co. KG	351.000,00	0,00	0,00	351.000,00
PROJECT PG Albert-Einstein-Ring 22 Berlin GmbH & Co. KG	750.000,00	142.000,00	0,00	892.000,00
PROJECT PW Wiesbadener Str. 63-65 Wiesbaden GmbH & Co. KG	0,00	816.000,00	0,00	816.000,00
PROJECT PW Angerstr. 48 Süd Freising GmbH & Co. KG	739.000,00	0,00	0,00	739.000,00
PROJECT PW Bargteheider Str. 138 Hamburg GmbH & Co. KG	108.000,00	24.000,00	-29.000,00	103.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. Berlin GmbH & Co. KG	1.563.000,00	238.000,00	0,00	1.801.000,00
PROJECT PG Babelsberger Str. 30-32 Potsdam GmbH & Co. KG	173.000,00	340.000,00	0,00	513.000,00
PROJECT PW Berner Str. 9 Berlin GmbH & Co. KG	$10.000,00^{1}$	18.000,00	-4.000,00	$10.000,00^{1}$
PROJECT PW Dachauer Str. Erding GmbH & Co. KG	305.000,00	0,00	0,00	305.000,00
PROJECT PW Dillenburger Weg 50 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.000,00	1.000.000,00	0,00	1.010.000,00
PROJECT PW Dankwardweg Wiesbaden GmbH & Co. KG	160.000,00	0,00	0,00	160.000,00
PROJECT PW Einbecker Str. 74 Berlin GmbH & Co. KG	$10.000,00^{1}$	32.000,00	-27.000,00	$10.000,00^{1}$
PROJECT PW Eitelstraße 9-10 Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	638.000,00	0,00	648.000,00
PROJECT PW Frankenallee 98-102 Frankfurt GmbH & Co. KG	267.000,00	0,00	0,00	267.000,00



Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2021	Einlagen 2021	Rückführungen 2021	Beteiligung 31.12.2021
PROJECT PW Fürther Str. 188 Nürnberg GmbH Co. KG	$10.000,00^{1}$	0,00	- 74.000,00	$10.000,00^{1}$
PROJECT PW Hanauer Landstr. 57 Frankfurt GmbH & Co. KG	496.000,00	0,00	-145.000,00	351.000,00
PROJECT PW Heerdter Landstr. 96 Düsseldorf GmbH & Co. KG	38.000,00	0,00	0,00	38.000,00
PROJECT PG Hochschulring 25 Wildau GmbH & Co. KG	119.000,00	28.000,00	0,00	147.000,00
PROJECT PW Hauptstraße 80-81 Berlin GmbH & Co. KG	716.000,00	0,00	-902.000,00	$10.000,00^{1}$
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	106.000,00	0,00	0,00	106.000,00
PROJECT PG Hochstr. 46 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	160.000,00	0,00	160.000,00
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Levelingstr. 32-34 Ingolstadt GmbH & Co. KG	986.000,00	18.000,00	0,00	1.004.000,00
PROJECT PG Am Mühlenberg Potsdam GmbH & Co. KG	1.101.000,00	837.000,00	0,00	1.938.000,00
PROJECT PW Mainburger Str. Freising GmbH & Co. KG	376.000,00	18.000,00	-178.000,00	216.000,00
PROJECT PW Mertensstr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	88.000,00	65.000,00	-9.000,00	144.000,00
PROJECT PG Oderstraße Berlin GmbH & Co. KG	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Orffstr. 21 Nürnberg GmbH & Co. KG	248.000,00	47.000,00	-91.000,00	204.000,00
PROJECT PW Oststraße 118 Düsseldorf GmbH & Co. KG	225.000,00	0,00	0,00	225.000,00
PROJECT PW Pappelallee 14-17 Berlin GmbH & Co. KG	1.430.000,00	550.000,00	-1.981.000,00	$10.000,00^{1}$
PROJECT PG Reinhardtstr. 49 Berlin GmbH & Co. KG	97.000,00	138.000,00	0,00	235.000,00

alle Werte in EUR

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2021	Einlagen 2021	Rückführungen 2021	Beteiligung 31.12.2021
PROJECT PG Rheinstr. 11 Berlin GmbH & Co. KG	435.000,00	0,00	0,00	435.000,00
PROJECT PW Roelckestr. 13 Berlin GmbH & Co. KG	234.000,00	0,00	0,00	234.000,00
PROJECT PW Semmelweisstr. 41-47 Berlin GmbH & Co. KG	46.000,00	0,00	-104.000,00	$10.000,00^{1}$
PROJECT PW Schillerpromenade 2 Hohen Neuendorf GmbH & Co. KG	195.000,00	0,00	0,00	195.000,00
PROJECT PW Schönwalder Str. 61 Berlin GmbH & Co. KG	136.000,00	0,00	- 12.000,00	124.000,00
PROJECT PW Tempelhofer Damm 156 Berlin GmbH & Co. KG	495.000,00	45.000,00	0,00	540.000,00
PROJECT PW Thomas-Mann-Str. 33 Hamburg GmbH & Co. KG	125.000,00	0,00	-9.000,00	116.000,00
PROJECT PW Trettachzeile 15 Berlin GmbH & Co. KG	263.000,00	127.000,00	0,00	390.000,00
PROJECT PW Wendenschloßstr. 142, 152 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	250.000,00	0,00	250.000,00
PROJECT PW Brodersenstr. 26 München GmbH & Co. KG	10.000,001	21.255,55	-5.000,00	_2
PROJECT Wohnbau 70 GmbH & Co. KG (Sigwolfstraße)	10.000,001	2.919,88	0,00	_2

alle Werte in EUR



¹ Kommanditkapital wurde komplett zurückgeführt und Gewinnrückführung hat begonnen; geleistete Hafteinlage in Höhe von 10.000,00 € bleibt bestehen

Die Beteiligungen der PROJECT W15 Europa GmbH haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2021	Einlagen 2021	Rückführungen 2021	Beteiligung 31.12.2021
PROJECT PIW Wohnbau eins GmbH & Co. KG (Auhofstraße 66 a)	33.000,00	0,00	-18.910,66	14.089,34
PROJECT PIW Wohnbau acht GmbH & Co. KG (Bahnhofstraße 13-15)	244.000,00	20.000,00	- 243.000,00	21.000,00
PROJECT PIW Wohnbau zwei GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 510)	185.000,00	5.000,00	- 178.000,00	12.000,00
PROJECT PIW Wohnbau vier GmbH & Co. KG (Breitenfurter Straße 547)	139.000,00	0,00	- 128.000,00	11.000,00
PROJECT PIW Wohnbau fünf GmbH & Co. KG (Freyenthurmgasse 9)	186.000,00	98.000,00	- 84.000,00	200.000,00
PROJECT PIW Wohnbau drei GmbH & Co. KG (Grundsteingasse 4)	231.000,00	581.000,00	0,00	812.000,00
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

Im Geschäftsjahr wurden von den mittelbaren Objektbeteiligungen zwei Projekte abgeschlossen. Dies waren die Objekte Brodersenstraße und Sigwolfstraße abgeschlossen. Beide Objekte wurden positiv abgeschlossen. Insgesamt hat der AIF einen nominalen Gesamtgewinn in Höhe von 148.852,82 EUR erhalten (Stand 31.12.2021).

e) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 89,35 Prozent (Vorjahr: 92,92 Prozent) des frei verfügbaren Investitionskapitals erreichen, was für eine stabile Wertentwicklung des AIF positiv zu werten ist. Der Rückgang ist stichtagsbezogen und liegt im Rahmen der Liquiditätsplanungen. Der Wert des Investmentvermögens steigt für die Phase, in der sich der AIF befindet, 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 2021 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,10 Prozent (Vorjahr: 0,00 Prozent) bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,06 Prozent (Vorjahr: 0,00 Prozent) beläuft. Dies bestätigt eine sehr hohe Kundenzufriedenheit.

f) Wertentwicklung der Gesellschaft

Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft ist von 16.180.217,58 EUR um 3.675.199,90 EUR auf 19.855.417,48 EUR gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf die Einlagen der Anleger und das positive Jahresergebnis zurückzuführen. 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) Wesentliche Veränderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2016 wurde der Gesellschaftsvertrag in Bezug auf den Platzierungszeitraum neu gefasst. Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine Anpassungen.

² Der Austritt aus der Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag bereits erfolgt und der Rückforderungsanspruch als Forderung bzw. Verbindlichkeit erfasst.



b) Anzahl der Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 41.745.014,00 EUR mit 1.624 Zeichnungen und der Einlage der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.140,00 EUR. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 60 EUR und müssen ganzzahlig sein. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Bamberg, den 31. März 2022

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer Christian Bauer, Geschäftsführer

V Erklärung nach §§158,135 KAGB i.V. m. §§264 Absatz 2 Satz 3, 289 Absatz 1 Satz 5 HGB für das Geschäftsjahr 2021

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 Geschäftsverlauf einschließlich ein der Geschäftsverlauf ein der Ges

Bamberg, den 31. März 2022

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH

Ralf Cont, Geschäftsführer Christian Bauer, Geschäftsführer

VI Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, Bamberg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Jahresbericht - ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Vermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen,

- •ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- ·anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 Vorschriften 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. Wirziehen 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 Jahresabschlusse 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 Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG zum 31.12.2021 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 unsehnängig 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 2022

SKN GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gez. Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer

Gez. Olaf Oestreich, Wirtschaftsprüfer

Datum der Feststellung: 27.07.2022