Schnellsuche

Suchen

Suchbegriff:
project investment ag
Welchen Bereich möchten Sie durchsuchen?
Alle Bereiche
Neue Suche starten

» Erweiterte Suche

Eine Volltextrecherche über den Veröffentlichungsinhalt ist bei Jahresabschlüssen, Veröffentlichungen nach §§ 264 Abs. 3, 264b HGB und Zahlungsberichten nicht möglich.

Hinterlegte Jahresabschlüsse (Bilanzen) stehen im Unternehmensregister zur Beauskunftung zur Verfügung.

Name	Bereich	Information	V.-Datum	Relevanz
PROJECT Investment AG Bamberg	Rechnungslegung/Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	22.11.2016	100%

PROJECT Investment AG

Bamberg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

	EUR	Geschäftsjahr 2015 EUR	Vorjahr 2014 EUR
1. Barreserve			
a) Kassenbestand		935,89	724,57
2. Forderungen an Kreditinstitute			
a) täglich fällig		3.202.857,70	1.471.167,02
3. Forderungen an Kunden		259.151,31	318.530,02
4. Immaterielle Anlagewerte:			
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		40.217,00	42.267,00
5. Sachanlagen		37.418,00	11.522,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände		368.544,50	258.647,77
7. Rechnungsabgrenzungsposten		14.333,00	0,00
Summe AKTIVA		3.923.457,40	2.102.858,38

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr 2015 EUR	Vorjahr 2014 EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten		632.844,99	604.679,01
2. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen	518.012,24		0,00
b) andere Rückstellungen	156.304,61	674.316,85	250.150,00
3. Nachrangige Verbindlichkeiten		1.018.757,53	1.008.757,53
4. Eigenkapital			
a) Eingefordertes Kapital			
Gezeichnetes Kapital	300.000,00	300.000,00	300.000,00
b) Gewinnrücklagen			
b. a) gesetzliche Rücklage	30.000,00		0,00
c) Bilanzgewinn / Bilanzverlust	1.267.538,03	1.297.538,03	-60.728,16
Summe PASSIVA		3.923.457,40	2.102.858,38

A. Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen

Anzahl	8
Summe der Inventarwerte in Euro	201.169.359,15

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

Gewinn- und Verlustrechnung		EUR	Geschäftsjahr 2015 EUR	Vorjahr 2014 EUR
1. Zinsaufwendungen			-10.000,00	-8.757,53
2. Provisionserträge			6.067.077,78	3.207.750,95
3. Provisionsaufwendungen			-403.958,52	-526.280,06
4. Sonstige betriebliche Erträge			89.288,41	93.365,13
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
a.a) Löhne und Gehälter	-1.320.282,04			-1.076.368,37
a.b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-193.275,19	-1.513.557,23		-136.525,03
b) andere Verwaltungsaufwendungen		-2.244.790,89	-3.758.348,12	-1.407.885,23
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-31.662,12	-8.129,71
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-16.000,00	-6.163,33
8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			1.936.397,43	131.006,82
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag			-576.962,24	0,00
10. Sonstige Steuern, soweit nicht unter "Sonstige betriebliche Aufwendungen" ausgewiesen			-1.169,00	-780,00
11. Jahresüberschuss			1.358.266,19	130.226,82
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr			-60.728,16	-190.954,98
13. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
a) in die gesetzliche Rücklage			-30.000,00	0,00
14. Bilanzgewinn/ Bilanzverlust			1.267.538,03	-60.728,16

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2015

	Historische Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR
I. Immaterielle Anlagewerte			
Software	45.990,00	19.606,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Betriebsausstattung	16.031,66	34.171,79	0,00
2. Geringwertige Wirtschaftsgüter	317,49	1.730,33	0,00
Summe Anlagevermögen	62.339,15	55.508,12	0,00

	Abgänge BW EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibung kumuliert EUR
I. Immaterielle Anlagewerte			
Software	0,00	0,00	25.379,00
II. Sachanlagen			
1. Betriebsausstattung	0,00	0,00	12.785,45
2. Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	0,00	2.047,82
Summe Anlagevermögen	0,00	0,00	40.212,27

	Abschreibung laufendes Geschäftsjahr EUR	Restwert Ende Geschäftsjahr EUR	Restwert Ende Vorjahr EUR
I. Immaterielle Anlagewerte			
Software	21.656,00	40.217,00	42.267,00
II. Sachanlagen			
1. Betriebsausstattung	8.275,79	37.418,00	11.522,00
2. Geringwertige Wirtschaftsgüter	1.730,33	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	31.662,12	77.635,00	53.789,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in Verbindung mit der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV)

aufgestellt. Daneben wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses die Regelungen des Aktiengesetzbuches beachtet (AktG).

Die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt in der Staffelform.

Die PROJECT Investment AG ist eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 17 Absatz 2 KAGB. Gemäß § 38 KAGB erfolgt die Erstellung des Jahresabschlusses in Verbindung mit den §§ 340a ff. HGB nach den Grundsätzen einer großen Kapitalgesellschaft.

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde nach den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Vorschriften der §§ 340a ff. HGB und der RechKredV aufgestellt. Es ergeben sich hieraus keine abweichenden Bewertungsansätze.

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

Die Gesellschaft hat im Rahmen ihrer Tätigkeit Anspruch auf Vergütungen für erbrachte Leistungen, deren Höhe teilweise vom realisierten Verkaufsvolumen der Projektentwicklungen abhängt, in den die von der Gesellschaft verwalteten AIFs investieren. Da die endgültige Höhe der Vergütung erst nach Abschluss der jeweiligen Projektentwicklung feststeht, wurden die Vergütungsansprüche auf Basis der zum Bilanzstichtag prognostizierten Verkaufsvolumina ermittelt. Hieraus resultierende Erhöhungen der Vergütungsansprüche wurden als sonstige Vermögensgegenstände erfasst, während Minderungen der Vergütungsansprüche durch die Bildung von Rückstellungen berücksichtigt worden sind.

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

Einzelne Positionen wurden wie folgt bewertet:

1. Forderungen an Kunden

   Die Forderungen wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

2. Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

   Die Vermögensgegenstände der immateriellen Anlagewerte und Sachanlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

   Grundlage der planmäßigen Abschreibung war die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

   Die Abschreibungen wurden linear vorgenommen.

3. Sonstige Vermögensgegenstände

   Die sonstigen Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt; bei vom realisierten Verkaufsvolumen abhängigen Vergütungsansprüchen erfolgte der Ansatz unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag prognostizierten Verkaufsvolumina.

4. Rechnungsabgrenzungsposten

   Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten wurde für Zwecke der periodengerechten Aufwandszuordnung in Höhe der Ausgaben gebildet, die Aufwendungen für folgende Geschäftsjahre darstellen.

5. Verbindlichkeiten

   Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

6. Rückstellungen

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

B. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Forderungen an Kunden sind vollständig Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen. Alle Forderungen an Kunden haben eine Laufzeit von unter drei Monaten.

Die Entwicklung und Gliederung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem Anlagen-spiegel ersichtlich; ebenso die Abschreibungen des Geschäftsjahres.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Anpassungen der Verkaufsvolumina der Projektentwicklungen für die

Endabrechnung der Vergütungsansprüche des Investitionscontrollings und des Risikomanagements (gegenüber Kunden) in Höhe von EUR 281.167,48 ausgewiesen, deren Laufzeit vom noch nicht feststehenden Zeitpunkt des jeweiligen Abschlusses der Projektentwicklung abhängig ist. Insgesamt gliedert sich der Posten wie folgt auf:

- Vergütungsansprüche Investitionscontrolling und Risikomanagement:	281.167,48 EUR
- Steuererstattungsansprüche:	61.186,59 EUR
- Verkaufsprospekte:	21.048,24 EUR
- Sonstiges:	5.142,19 EUR
Summe:	368.544,50 EUR

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von weniger als drei Monaten und betreffen:

- Nutzungsrechte:	285.391,52 EUR
- Reduzierung Dienstleistungsvergütungen:	237.291,89 EUR
- Steuerverbindlichkeiten:	68.847,34 EUR
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.508,24 EUR
- Sonstige Verbindlichkeiten:	2.806,00 EUR
Summe:	632.844,99 EUR

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betreffen 523.469,91 EUR verbundene Unternehmen, davon sind 522.683,41 EUR gegen Gesellschafter.

Die Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

- Steuerrückstellungen:	518.012,24 EUR
- Personalkosten:	72.826,17 EUR
- Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses:	68.000,00 EUR
- sonstige:	15.478,44 EUR
Summe:	674.316,85 EUR

Für die nachrangigen Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr 10.000,00 EUR aufgewendet. Die nachrangige Verbindlichkeit hat einen Betrag von 1.000.000,00 EUR und wird mit 1,00% p.a. verzinst. Das Darlehen besteht gegenüber einem verbundenen Unternehmen (Gesellschafterin) und ist inklusive der aufgelaufenen Zinsen am 31.12.2020 fällig. Das Darlehen ist seitens des Darlehensgebers nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Nachrangigkeit sowohl des Darlehens als auch der Zinsen ist durch eine Rangrücktrittserklärung des Darlehensgebers begründet.

Das Grundkapital in Höhe von EUR 300.000,00 ist in voller Höhe eingezahlt und stimmt mit der Eintragung im Handelsregister überein. Das Grundkapital ist in 300.000 Namensaktien zu je EUR 1,00 aufgeteilt. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 26.06.2018 gegen Bar- oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu EUR 150.000,00 zu erhöhen.

Aus dem Jahresüberschuss des laufenden Geschäftsjahres wurden EUR 30.000,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Die Provisionserträge gliedern sich wie folgt:

- Kollektive Vermögensverwaltung:	5.671.258,79 EUR
- Nebendienstleistungen:	395.818,99 EUR
Summe:	6.067.077,78 EUR

Die kollektive Vermögensverwaltung betrifft mit 1.395.013,64 EUR Konzeptionsgebühren und mit 4.276.245,15 EUR Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:

- Sachbezüge:	47.223,27 EUR
- Weiterberechnung Systemadministration:	13.489,50 EUR
- Weiterberechnung rechtliche Unterstützung:	5.908,74 EUR
- Versicherungsentschädigungen:	2.674,70 EUR
- Sonstiges:	19.992,20 EUR
Summe:	89.288,41 EUR

Die anderen Verwaltungsaufwendungen beinhalten:

- Nutzungsrechte:	782.270,96 EUR
- Übernahmegebühren:	689.344,97 EUR
- Werbekosten und Öffentlichkeitsarbeit:	238.665,62 EUR
- Mietkosten:	91.029,00 EUR
- Rechts- und Beratungskosten:	79.271,50 EUR
- KFZ-Kosten:	60.294,90 EUR
- Versicherungen, Abgaben und Beiträge:	58.051,60 EUR
- Interne Revision:	35.597,22 EUR
- Sonstige Verwaltungsaufwendungen:	210.265,12 EUR

Summe:	2.244.790,89 EUR

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie aus sonstigen Dauer-schuldverhältnissen betragen TEUR 238, davon TEUR 158 gegenüber verbundenen Unternehmen.

C. Angaben über Mitglieder der Unternehmensorgane

(1) Vorstand

Familienname	Vorname	ausgeübter Beruf	Vertretungsbefugnis
Cont	Ralf	Vorstand Finanz- und Portfoliomanagement	alleinvertretungsberechtigt
Hofmann	Matthias	Vorstand Risikomanagement und Strategie	alleinvertretungsberechtigt

(2) Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	ausgeübter Beruf	Position
Dippold	Wolfgang	Geschäftsführer PROJECT Beteiligungen GmbH	Vorsitzender
Klein	Martin	Rechtsanwalt	Mitglied
Schlichting	Alexander	Geschäftsführer PROJECT Vermittlungs GmbH	stellvertretender Vorsitzender

D. Sonstige Pflichtangaben

Während des Geschäftsjahres 2015 betrug die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter 18. Davon waren 11 männlich und 7 weiblich. Alle Mitarbeiter waren Vollzeit beschäftigt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 eine Gesamtvergütung von EUR 10.000,00 erhalten.

Gemäß § 286 IV HGB wird die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstandes unterlassen.

Am 23.04.2015 hat die PROJECT Investment AG im Bundesanzeiger folgende Mitteilung nach § 20 I, III, IV AktG veröffentlicht:

„Die PROJECT Beteiligungen GmbH, mit Sitz in Bamberg eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRB 5876, hat uns gemäß § 20 Abs. 1, 3 und 4 AktG mitgeteilt, dass ihr unmittelbar sowohl mehr als der vierte Teil der Aktien der PROJECT Investment AG („ Gesellschaft"), mit Sitz in Bamberg eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Bamberg unter HRB 7614, als auch eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft i.S.d. § 16 Abs. 1 AktG gehört."

Für das Geschäftsjahr 2015 sind Ertragsteuern in Höhe von 576.962,24 EUR zu entrichten.

Der Abschlussprüfer hat für das Geschäftsjahr 2015 folgendes Gesamthonorar berechnet:

1. Abschlussprüfungsleistungen:	30.000,00 EUR
2. Andere Bestätigungsleistungen	4.000,00 EUR
3. Steuerberatungsleistungen:	6.125,00 EUR
4. Sonstige Leistungen:	25.000,00 EUR
Summe:	65.125,00 EUR

E. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit der Satzung der Hauptversammlung vor, den nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 30.000,00 verbleibenden Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vom Vorstand vorgeschlagenen Ergebnisverwendung aufgestellt.

Bamberg, den 24.03.2016

PROJECT Investment AG

Matthias Hofmann, Vorstand

Ralf Cont, Vorstand

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens — Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die PROJECT Investment AG ist eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des §§ 17 Absatz 1, 2; 18 KAGB. Gemäß ihrem satzungsmäßigen Geschäftszweck ist sie im Bereich der kollektiven Verwaltung von geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF), vornehmlich in der Rechtsform der deutschen GmbH & Co. KG, sowie deren Konzeption tätig. Die kollektive Vermögensverwaltung umfasst die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen der AIF. Die Geschäftsstrategie und das Geschäftsmodell der PROJECT Investment AG basieren ausweislich des Geschäftsplans auf der Generierung von laufenden Einnahmen in Form von Vergütungen für die Verwaltung von AIF zugunsten der Anleger, Gebühren aus der Konzeption von AIF und der damit verbundenen Übernahme der Prospektverantwortung sowie Gebühren aus Dienstleistungen und Nebendienstleistungen gemäß § 20 (3) KAGB. Den Einnahmen aus der Verwaltung von AIF

stehen aufgrund der Dienstleistungstätigkeit der PROJECT Investment AG in erster Linie Personalausgaben und Drittkosten infolge der Auslagerung von bestimmten Verwaltungsaufgaben und Tätigkeiten gegenüber. Zudem entstehen Eigenkapitalkosten wegen der von der PROJECT Investment AG zu erfüllenden Mindestkapitalanforderungen sowie sonstige Kosten im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Geschäftsorganisation der KVG.

Das Kapitalanlagegesetzbuch setzt die Vorgaben der EU-Richtlinie 2011/61/EU vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds bzw. Manager of Alternative Investment Funds („AIFM-Richtlinie" oder kurz: „AIFM-R") in nationales Recht um. Damit ist eine Regulierung des sogenannten grauen Kapitalmarktes erfolgt. Dies bedeutet, dass die bisher relativ ungeregelten geschlossen Fonds der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterstellt wurden und die Fondsinitiatoren mit Inkrafttreten des Gesetzes, spätestens zum 21.07.2014, nur noch bei der BaFin zugelassene Alternative Investment Fonds Manager (AIFM) AIF initiieren und verwalten dürfen. Der Genehmigungsprozess und auch die damit verbundene laufende Verwaltungstätigkeit erfordern erhebliche Anstrengungen der Unternehmen, insbesondere in der Darlegung der Leistungsfähigkeit als auch der Dokumentation der erforderlichen Geschäftsprozesse. Darüber hinaus schreibt das KAGB die Zusammenarbeit mit einer Verwahrstelle vor. Diese hat die Vermögensgegenstände des AIF soweit physisch möglich zu verwahren, bzw. wenn dies nicht möglich ist Verfügungen über die Vermögensgegenstände zu kontrollieren.

Die PROJECT Investment AG hat mit Antrag vom 04. Juli 2014 die Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft beantragt. Die Erlaubnis als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde mit Bescheid vom 05. Dezember 2014 erteilt.

Die Erlaubnis bezieht sich im Wesentlichen auf Immobilien als Investitionsgegenstand.

Als Verwahrstelle wurde mit der CACEIS Bank Deutschland GmbH Europas größte Depotbank für eine Zusammenarbeit gewonnen.

Alle Geschäftsprozesse sind in einem Organisationshandbuch mit dazugehörigen Richtlinien und Prozessbeschreibungen dargelegt, welches einer laufenden Aktualisierung unterliegt.

Die PROJECT Investment AG hat sich als zuverlässiger und kompetenter AIFM nach dem KAGB bewiesen und als einer der ersten AIFM im Bereich der geschlossenen Immobilienvermögen am Markt positioniert. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden für einen Publikums-AIF, dem PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG, sowohl die Anlagebedingungen genehmigt als auch die Vertriebszulassung erteilt. Darüber hinaus wurde sowohl für den Spezial-AIF, dem PROJECT Vier Metropolen II GmbH & Co. geschlossene Investment-KG als auch für den semi-professionellen-AIF, dem PROJECT Metropol Invest geschlossene Investment GmbH & Co. KG, die Vertriebszulassung erteilt.

Neben diesen AIF erfolgte im Geschäftsjahr 2015 die kollektive Vermögensverwaltung für folgende geschlossene alternative Investmentvermögen:

1. Publikums-AIF

— PROJECT REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

— PROJECT REALE WERTE Fonds 12 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

— PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

2. Spezial-AIF

- PROJECT Vier Metropolen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

- PROJECT Wohnen Fünf Metropolen geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Diese AIFs investieren in bebaute und unbebaute Grundstücke, die zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen, gemischtgenutzten und/oder zu Zwecken der Immobilienprojektentwicklung nutzbar sind. Aktuell befinden sich die Immobilienprojektentwicklungen ausschließlich in Deutschland.

Die PROJECT Investment AG sieht auch weiterhin sowohl die Immobilie als Sachwert als auch die definierten Metropolregionen als stabile Geschäftsstrategie an.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im deutschen Wohnimmobilienmarkt ziehen die Mieten und Kaufpreise seit einigen Jahren insbesondere in den Ballungsräumen deutlich an. Neben den Umbrüchen auf dem Finanzmarkt tragen die sich verändernde Gesellschaft und die sich damit wandelnden Wohnformen zu dieser Entwicklung bei. Diese führt vor allem in den Ballungsräumen zu einer wachsenden Wohnflächennachfrage. Dem in den Metropolregionen wachsenden Bedarf stand bisher eine über Jahrzehnte hinweg abnehmende Neubautätigkeit gegenüber. Wurden im Jahr 1995 noch gut 600.000 Wohnungen neu errichtet, sank diese Zahl bis 2014 auf nur noch etwa 245.000 Wohnungen. Erst in jüngster Zeit zieht die Neubautätigkeit wieder an, da Investoren verstärkt auf die veränderte Marktlage reagieren und auch zunehmend Kommunen die Bautätigkeit fördern. Die Entwicklung hat zunächst die Preise in den Premiumlagen in die Höhe getrieben. Dort entstanden viele Neubauten, die durch anspruchsvolle Architektur und beste Ausstattungen ein neues Hochpreisniveau markiert haben. Die Erwartungen für den Wohnungsbau fallen insgesamt positiv aus. Ein Anstieg des Bauvolumens im Jahr 2015 um 8% dürfte allerdings angesichts der hohen Zuwanderung nach Deutschland bei weitem nicht dynamisch genug sein, um die Wohnungsknappheit vor allem in Ballungsräumen aufzulösen. Modellrechnungen legen nahe, dass in den kommenden fünf Jahren jeweils rund 400.000 Wohnungen neu gebaut werden müssten, um die Situation zu entspannen. Mit Blick auf den Neubau sind die Rahmenbedingungen derzeit äußerst vorteilhaft: Der Arbeitsmarkt ist stabil und die Einkommen steigen kräftig. Die Zinsen liegen nach wie vor auf einem äußerst niedrigen Niveau. Gerade in den Metropolregionen ist der Bedarf deutlich höher als das Angebot (so z.B. München: Bautätigkeit 2014: 4.418, jährlicher Bedarf von 2015 — 2020: 13.408). Diese Standorte sind nicht nur generell größer und dichter

besiedelt, sie sind in der jüngeren Vergangenheit auch schneller gewachsen als die kleinen Standorte. Auch die Einkommen haben sich in den Metropolregionen besser entwickelt als in den übrigen Städten. Auch der Wohnungsleerstand ist mit 2,7 Prozent in diesen Metropolregionen am niedrigsten.

Auch die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland ist im internationalen Vergleich nach wie vor moderat. So waren die Preissteigerungen z.B. in Irland, Großbritannien, Spanien oder USA in der Vergangenheit deutlich kräftiger, als es derzeit in Deutschland zu beobachten ist. Auch eine sogenannte Immobilienblase ist in Deutschland derzeit nicht zu erkennen. Zwar gibt es eine spürbare Ausweitung der Immobilienkreditvergabe, doch ist das Verhältnis von Kaufpreisen zu Einkommen weiterhin historisch gesehen günstig. Dies basiert sicherlich auf den niedrigen Zinsen, welches aber parallel durch die Zunahme der Kredite mit langer Zinsbindung gegen eine Immobilienblase spricht. Auf Grundlage dieser aggregierten Indikatoren erscheinen die Risiken spekulativer Preisübertreibungen auf dem deutschen Markt für Wohnimmobilien gering.

Darüber hinaus ist seit der Finanzkrise die gut vermietbare Wohnimmobilie für private Kapitalanleger zunehmend interessanter geworden. Die niedrigen Hypothekenzinsen, die ab Mitte 2010 erstmals die 3%-Marke bei zehnjähriger Laufzeit unterschritten haben, und das schwindende Vertrauen in die gemeinsame europäische Währung veranlassen eine breitere Schicht in der Bevölkerung, in Wohnimmobilien zu investieren. Dies gilt besonders für die wirtschaftsstarken Ballungszentren und Hochschulstandorte, die stabile bis steigende Mieten und damit eine positive Rendite- und Wertentwicklung versprechen. Diese Daten sprechen für die PROJECT Investitionen in den Metropolregionen Nürnberg, München, Frankfurt, Hamburg und Berlin.

In Zeiten sinkender Margen bei Geldanlagen zehrt die Inflation die realen Investitionsgewinne häufig auf. Aktuell sind überdies Negativzinsen am Geldanlagemarkt zu beobachten, die nicht einmal mehr eine Teilkompensation zulassen. Damit droht ein Substanzverlust des eingesetzten Kapitals. Die Alternative hierzu ist die Investition in Sachwertanlagen. Durch die Regulierung der geschlossenen Immobilienfonds durch das KAGB, ist nun auch das Schutz- und Sicherheitsbedürfnis der privaten Anleger erhöht worden, so dass diese Option viele Anleger nutzen, um die Risiken in ihrem Depot durch AIF breiter zu streuen.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Anlageform AIF hat für die PROJECT Investment AG einen stabilen Umsatz generiert. Das eingeworbene Kapital lag in 2015 im Publikums-AIF deutlich über dem eingeworbenen Kapital in 2014. Dies ist aus Sicht der PROJECT Investment AG auf das auf Wohnimmobilienentwicklung ausgerichtetes Metropol-Konzept und die vielen Stabilitätsaspekte zurückzuführen: Die vollständige Eigenkapitalbasis auf allen Ebenen, die Investitionsverteilung auf mehrere Objekte und Standorte, die Konzentration auf ausgewählte Regionen, in denen alle nötigen Verbindungen vorhanden sind und den frühzeitigen Verkauf der einzelnen Wohnungen. Mit dem PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hatte die PROJECT Investment AG als einzige Kapitalverwaltungsgesellschaft einen AIF mit der Möglichkeit der monatlichen Ansparung der Beteiligung am Markt.

Darüber hinaus hat sich das Geschäft mit dem semi-professionellen AIF PROJECT Wohnen Fünf Metropolen geschlossene Investment GmbH & Co. KG gerade gegen Ende des Geschäftsjahres überdurchschnittlich entwickelt.

Das neueingeworbene Kapital konnte im Lauf des Geschäftsjahres weitestgehend investiert werden, so dass sich die Investitionsquoten der verwalteten Al Fs im geplanten Zielkorridor bewegen.

Auch im institutionellen Bereich konnte weiteres Kapital eingeworben werden. Neben einem vollumfänglichen Berichtswesen des Fondsmanagements gegenüber den Anlegern, wurden weitere Investitionen realisiert, so dass die PROJECT Vier Metropolen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG weiter Richtung Vollinvestition gebracht werden konnte.

Entsprechend dem Geschäftsverlauf hat sich die PROJECT Investment AG auch personell erweitert. Die Mitarbeiteranzahl hat sich zum Bilanzstichtag nahezu verdoppelt.

2.3. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	2015		2014	
	EUR	%	EUR	%
Zinsaufwendungen	-10.000,00	-0,18%	-8.757,53	-0,33%
Provisionserträge	6.067.077,78	107,32%	3.207.750,95	120,02%
Provisionsaufwendungen	-403.958,52	-7,15%	-526.280,06	-19,69%
Nettoertrag	5.653.119,26	100,00%	2.672.713,36	100,33%
Sonstige betriebliche Erträge	89.288,41	1,58%	93.365,13	3,49%
Personalaufwand	-1.513.557,23	-26,77%	-1.212.893,40	-45,38%
Andere Verwaltungsaufwendungen	-2.244.790,89	-39,71%	-1.407.885,23	-52,68%
Abschreibungen	-31.662,12	-0,56%	-8.129,71	-0,30%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.000,00	-0,28%	-6.163,33	-0,23%
Steuern vom Ergebnis	-576.962,24	-10,21%	0,00	0,00%
Sonstige Steuern	-1.169,00	-0,02%	-780,00	-0,03%
Jahresergebnis	1.358.266,19	24,03%	130.226,82	4,87%

Die Provisionserträge lassen sich wie folgt aufteilen:

	31.12.2015	Vorjahr
	EUR	EUR
Kollektive Vermögensverwaltung	5.671.258,79	2.794.507,33
Nebendienstleistungen	395.818,99	413.243,62

	31.12.2015	Vorjahr
	EUR	EUR
	6.067.077,78	3.207.750,95

Die Zinsaufwendungen ergeben sich aus den Kosten für die Gründungsfinanzierung durch die Muttergesellschaft PROJECT Beteiligungen GmbH.

Die deutliche Zunahme der Provisionserlöse ergibt sich aus der im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Anzahl der AIF, die sich in 2015 in der Verwaltung der PROJECT Investment AG befanden. Darüber hinaus wurden im gesamten Geschäftsjahr parallel zwei Publikumsfonds vertrieben, was zu einem erhöhten neuein-geworbenen Fondsvolumen führte.

Im Zusammenhang mit dem Spezial-AIF haben sich die Provisionsaufwendungen ergeben.

Die Zunahme der Personalkosten ergab sich aus dem notwendigen Personalaufbau im Zuge des Wachstums des verwalteten Vermögens.

In den anderen Verwaltungsaufwendungen sind im Wesentlichen Kosten für Nutzungsrechte in Höhe von EUR 782.270,96 und Übernahmegebühren in Höhe von EUR 689.344,97 für die AIF, die bereits vor der Zulassung der PROJECT Investment AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Publikumsvertrieb zugelassen waren. Daneben sind Kosten für Werbung und Öffentlichkeitsarbeit in Höhe von EUR 238.665,62 sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 79.271,50 enthalten, welche sich im Wesentlichen auf die Neuinitiierung der AIF in 2015 beziehen.

Auf Grund der sehr guten Geschäftsentwicklung im Jahr 2015 konnte der Anfangsverlust bereits ausgeglichen werden. Nach Verrechnung des Verlustvortrages des Vorjahres, werden für das vergangene Geschäftsjahr Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von insgesamt EUR 576.962,24 erwartet.

Das Jahresergebnis hat sich nach dem Gründungsjahr gemäß den Erwartungen positiv entwickelt.

b) Finanzlage und Liquidität

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

	2015	2014
	EUR	EUR
Jahresergebnis	1.358.266,19	130.226,82
Abschreibungen	31.662,12	8.129,71
Zahlungsunwirksame Veränderungen der Rückstellungen	424.166,85	201.650,00
	1.814.095,16	340.006,53
Zahlungswirksame Veränderungen der Forderungen und sonstiger Aktiva	-64.851,02	-374.625,24
Zahlungsunwirksame Veränderungen der Verbindlichkeiten	38.165,98	414.441,65
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	1.787.410,12	379.822,94
Auszahlung für Erwerb von Sachanlagen	-35.902,12	-10.188,71
Auszahlung für Erwerb von Immat. VG	-19.606,00	-45.990,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-55.508,12	-56.178,71
Mittelveränderungen aus sonstigem Kapital	0,00	1.000.000,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	1.000.000,00
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	1.471.891,59	148.247,36
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	1.787.410,12	379.822,94
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-55.508,12	-56.178,71
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	1.000.000,00
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	3.203.793,59	1.471.891,59

Maßgeblich für die positive Entwicklung des Zahlungsmittelfonds ist das erwirtschaftete Jahresergebnis.

Die Rückstellungen haben sich im Wesentlichen wegen der steuerlichen Belastung des Geschäftsjahres 2015, die erst im Folgejahr zahlungswirksam wird, erhöht.

Die PROJECT Investment AG ist mit einem Grundkapital von 300.000,00 EUR ausgestattet.

Nach § 25 Absatz 4 des Kapitalanlagegesetzbuches ist sie verpflichtet jederzeit Eigenmittel in Höhe von mindestens einem Viertel der Kosten der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres vorzuhalten. Für das Geschäftsjahr 2015 beliefen sich die für die PROJECT Investment AG maßgeblichen Kosten auf EUR 2.628.908,34, so dass die PROJECT Investment AG mindestens EUR 657.227,09 in liquiden Mitteln vorhalten musste, was einer laufenden Kontrolle unterliegt und lückenlos nachgewiesen ist. Zur Überwachung der vorzuhaltenden Eigenmittel wurde ein laufendes Monitoring eingerichtet. Für das Geschäftsjahr 2016 betragen die maßgeblichen Kosten EUR 3.790.010,24, so dass die PROJECT Investment AG mindestens EUR 947.502,56 vorhalten muss.

Das nachrangige Darlehen der Muttergesellschaft wurde in der Gründungsphase zur Sicherung der vorzuhaltenden Eigenmittel aufgenommen. Die Rückführung dieses Darlehens ist für das Geschäftsjahr 2016 vorgesehen.

c) Vermögenslage

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

	EUR	%	EUR	%	EUR
Aktiva					

	EUR	%	EUR	%	EUR
Barreserve	935,89	0,02%	724,57	0,03%	211,32
Forderungen an Kreditinstitute	3.202.857,70	81,63%	1.471.167,02	69,96%	1.731.690,68
Forderungen an Kunden	259.151,31	6,61%	318.530,02	15,15%	-59.378,71
Immaterielle Anlagewerte	40.217,00	1,03%	42.267,00	2,01%	-2.050,00
Sachanlagen	37.418,00	0,95%	11.522,00	0,55%	25.896,00
Sonstige Vermögensgegenstände	368.544,50	9,39%	258.647,77	12,30%	109.896,73
Rechnungsabgrenzungsposten	14.333,00	0,37%	0,00	0,00%	14.333,00
Bilanzsumme	3.923.457,40	100,00%	2.102.858,38	100,00%	1.820.599,02
Passiva					
Sonstige Verbindlichkeiten	632.844,99	16,12%	604.679,01	28,75%	28.165,98
Rückstellungen	674.316,85	17,19%	250.150,00	11,90%	424.166,85
Nachrangige Verbindlichkeiten	1.018.757,53	25,97%	1.008.757,53	47,97%	10.000,00
Eigenkapital	1.597.538,03	40,72%	239.271,84	11,38%	1.358.266,19
Bilanzsumme	3.923.457,40	100,00%	2.102.858,38	100,00%	1.820.599,02

Die Erhöhung der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf das positive Jahresergebnis zurückzuführen, welches sich sowohl im Eigenkaptal als auch in den Forderungen an Kreditinstitute wiederfindet.

Den Investitionen ins Anlagevermögen in Höhe von 55.508,12 EUR stehen Abschreibungen in Höhe von 31.662,12 EUR gegenüber, so dass sich ein Buchwert des Anlagevermögens von 77.635,00 EUR ergibt.

Die Forderungen an Kreditinstitute betreffen ständig verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten.

Die übrigen Aktiva enthalten im Wesentlichen abgegrenzte Forderungen aus der Verwaltungsvergütung und den Nebendienstleistungen für den Monat Dezember.

Neben den Rückstellungen für Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen die Rückstellungen im Wesentlichen Bereiche des Personals (v.a. Urlaubsrückstellung und Boni) und des Jahresabschlusses (sowohl externe als auch interne Kosten).

Das nachrangige Darlehen hat noch eine Laufzeit von fünf Jahren; auch die Zinsen hierfür werden erst mit dem Ablauf des Darlehens fällig.

Die sonstigen Passiva enthalten im Wesentlichen Abrechnungen für Lieferungen und Leistungen des Monats Dezember, welche noch nicht beglichen wurden.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Mitarbeiter

Für die Entwicklung und die Zukunftsfähigkeit der PROJECT Investment AG sowie für ihre Stellung im Wettbewerb sind die Mitarbeiter 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 PROJECT Investment AG ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 für das Jahr 2015 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,05% bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,06% bezieht. Dies bestätigt eine sehr hohe Kundenzufriedenheit. Ein Ausdruck dieser Zufriedenheit ist auch, dass die PROJECT Investment AG im Geschäftsjahr 2015 in keinen einzigen gerichtlichen Rechtsstreit verwickelt war.

Reputation

Die Produkte der PROJECT Investment Gruppe nehmen eine besondere Stellung am Markt ein. Dies belegen zum einen die Auszeichnungen, die die PROJECT Investment Gruppe bereits im Jahr 2014 erhalten hat. Auch im Jahr 2015 wurden die Leistungen der PROJECT Investment Gruppe honoriert. Unter anderem erhielt die PROJECT Investment AG das Zertifikat „trusted asset 2015" der Stiftung Finanzbildung gUG. Anfang des Jahres 2016 haben Finanzdienstleister im Rahmen einer vom Finanzmagazin Fonds initiierten Umfrage die PROJECT Investment AG in der Kategorie „Service-Qualität der Sachwertinvestment-Anbieter" mit dem Service-Award für den ersten Platz ausgezeichnet.

Diese Auszeichnungen bestätigen die Position, die die PROJECT Investment AG am Markt innehat.

Eine weitere Bestätigung hierfür stellen die sehr guten Bewertungen unabhängiger Analyse Häuser dar, welche sich sowohl auf das Management als auch auf die Produkte beziehen.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Geschäftsjahresabschluss haben sich nicht ereignet.

4. Risiko- und Prognosebericht

a) Chancenbericht

Die PROJECT Investment AG verfolgt durch eine wertorientierte Unternehmenspolitik eine stetige Steigerung der Vermögenswerte unter Berücksichtigung von Rendite-Risiko-Gesichtspunkten. Erreicht werden soll dies durch dauerhaftes und profitables Wachstum. Die PROJECT Investment AG stellt sich daher den zentralen Herausforderungen in ihrem Marktumfeld und entwickelt bedarfsgerechte Anlagelösungen. In diesem Zusammenhang sieht die PROJECT Investment AG folgende Chancen, die sich auf das laufende Ergebnis auswirken würden. Zum einen fördert die starke Wirtschaftsentwicklung der letzten Jahre in Deutschland die Nachfrage auf den Wohnimmobilienmärkten, sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment. Diese Nachfrage wird trotz einer aktuell gestiegenen Bautätigkeit immer noch nicht mit einer ausreichenden Wohnungsbautätigkeit versorgt.

Das Sicherheitsbedürfnis der Anleger bei der Geldanlage ist weiterhin hoch. Allerdings bietet das aktuelle Niedrigzinsniveau für Spareinlagen kaum Rendite. Anleger können nur dann entsprechende Gewinne erwirtschaften, wenn sie bereit sind, kontrollierte Risiken einzugehen. Die PROJECT Investment AG sieht in diesem Umfeld die Möglichkeit, ihre Position als aktiver Risikomanager weiter zu etablieren und das Fondsgeschäft auszubauen. Das Sicherheitsbedürfnis der Kunden erhöht unter anderem die Nachfrage nach realen Anlagegütern, insbesondere nach Immobilieninvestmentkonzepten. Die gute Position der PROJECT Investment AG bietet ein hohes Absatzpotenzial bei privaten, semi-professionellen und institutionellen Investoren. Dies wird durch die Regulierung des Marktes unterstützt, welche weniger qualifizierte oder weniger etablierte Wettbewerber aus dem Markt gedrängt hat.

Am Kapitalmarkt gehen wir weiterhin von einem niedrigen Zinsniveau aus. Auch die starke Volatilität an den Aktienmärkten wird sich fortsetzen. Strafzinsen und der der Mangel an Anlageprodukten wird den Anlagedruck bei den Kunden weiter verstärken.

Im aktuellen Marktumfeld hat die PROJECT Investment AG nahezu eine Alleinstellung im Bereich der Immobilienentwicklung bei AIF, was uns ein enormes Wachstumspotenzial zur Verfügung stellt.

b) Risikobericht

Allgemeine Grundlagen

Die wachsende Komplexität der Märkte und Anlageprodukte sowie eine fortschreitende Dynamisierung führen im Fondssektor zu neuen Herausforderungen, die naturgemäß Implikationen auf das Anlagerisiko haben und dementsprechend durch geeignete Verfahren und Mechanismen des Risikomanagements aufgegriffen werden müssen. Angesichts dieser sich verändernden Rahmenbedingungen ist die gesetzliche Verankerung von Risikosteuerungsmechanismen und Verhaltensrichtlinien zu sehen, welche für Manager Alternativer Investmentfonds Geltung haben.

Die PROJECT Investment AG ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft der PROJECT Investment Gruppe verpflichtet, über eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation zu verfügen, welche insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gewährleistet. Eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation umfasst unter anderem ein angemessenes Risikomanagement. Vor dem Hintergrund der aufsichtsrechtlichen Vorgaben hat die PROJECT Investment AG Risikomanagementverfahren mit den dazugehörigen Risikomanagementgrundsätzen implementiert.

Unter dem Begriff »Risikomanagementverfahren« versteht die PROJECT Investment AG Verfahren, die aus relevanten Elementen der Organisationsstruktur der Kapitalverwaltungsgesellschaft bestehen und in deren Rahmen einer ständigen Risikomanagementfunktion eine zentrale Rolle zukommt. Im Zusammenhang mit der Steuerung der Anlagestrategie sämtlicher Investmentvermögen umfasst sie die relevanten Strategien, Vorkehrungen, Prozesse, Verfahren und Methoden sowie mit der Risikomessung und dem Risikomanagement verbundene Verfahren, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft bei allen von ihr verwalteten Investmentvermögen verwendet.

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit Risiken gewährleisten zu können, besteht der Risikomanagementprozess der PROJECT Investment AG nicht als statisches Gebilde, sondern formt einen dynamischen Prozess, der sich kontinuierlich weiterentwickelt.

Risikomanagementsystem

Die Geschäftsführung der PROJECT Investment AG hat es sich, der gesetzlichen Intention und der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit folgend, zur Aufgabe gemacht, ein Konzept einzuführen, das für die PROJECT Investment AG selbst und für alle von ihr verwalteten Investmentvermögen relevante Daten und Frühwarnsignale nach einheitlichen Maßstäben sammelt, aufbereitet und bewertet, um dadurch die Auswirkungen unterschiedlicher Risiko-/Chancensituationen auf den Unternehmenserfolg erkennbar zu machen.

Aufgrund der zentralen Bedeutung des Risikomanagements für die PROJECT Investment AG hat die Umsetzung und Einhaltung eines angemessenen Risikomanagementsystems hohe Priorität. Das Risikomanagement ist Bestandteil der betrieblichen Steuerungs- und Überwachungsprozesse. Ziel des Risikomanagements ist nicht allein die Erfüllung gesetzlicher Anforderungen, sondern die gezielte Steuerung von Chancen und Risiken hin zu einem optimierten Unternehmenswert.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich folgende zentrale Zielsetzungen für das Risikomanagementsystem:

- Oberstes Ziel ist die Optimierung des Chancen-/Risiko-Profils, welches von der Geschäftsstrategie und der Risikobereitschaft des jeweiligen Unternehmens bestimmt wird. Dieses Ziel trägt maßgeblich zur Sicherung der Existenz des Unternehmens und zur Erhöhung des Unternehmenswerts bei.

- Das Risikomanagementsystem muss bestands- und existenzgefährdende Risiken so frühzeitig erkennen, dass die Unternehmensleitung geeignete Gegenmaßnahmen einleiten kann.

- Durch die bewusste Auseinandersetzung der Risikoverantwortlichen mit dem Risikomanagementsystem und den Risiken sowie deren regelmäßiger Beobachtung und Kommunikation soll eine Risikokultur aufgebaut und ein laufender

Verbesserungsprozess unterstützt werden.

- Der Aufbau einer dauerhaften Risiko-Controlling-Funktion nach KAGB (insbesondere nach §§ 28, 29 und 30 KAGB)
- Der Aufbau eines Risikomanagementsystems gemäß den gesetzlichen Anforderungen
- Zudem soll eine Sensibilisierung aller für die PROJECT Investment AG tätigen Mitarbeiter hinsichtlich der Chancen und Risiken in den operativen Prozessen erreicht werden

Die Geschäftsstrategien der PROJECT Investment AG sowie der von ihr verwalteten Investmentvermögen wurden auf Grundlage einer Analyse der geschäftspolitischen Ausgangssituation sowie auf Basis der Ursachen- und Wirkungszusammenhänge der internen Erfolgspotentiale (Kernkompetenzen, Wettbewerbsvorteile und interne Stärken), der Umweltpotentiale (externe Faktoren), der Risikotragfähigkeit, der Mitarbeiterkapazitäten und der technisch-organisatorischen Ausstattung entwickelt und unterliegen der jährlichen Überprüfung durch die Geschäftsleitung hinsichtlich Änderungen des internen und externen Unternehmensumfelds. Die darin definierten Ziele und Erfolgsfaktoren sollen den langfristigen Erfolg und damit den Bestand des jeweiligen Unternehmens sicherstellen.

Dabei wird den operationellen Risiken ein besonderer Stellenwert eingeräumt. Die Erfassung der Assetrisi-ken, Ausfallrisiken, Liquiditätsrisiken, Marktrisiken, operationellen Risiken und den sonstigen Risiken erfolgt im Risikomanagement unter Verwendung quantitativer und qualitativer Methoden.

Die Risikostrategie wird durch risikostrategische Ziele konkretisiert. Darin werden die Risikobereitschaft (Limits) und die maximale Risikotragfähigkeit (Risikokapital) sowie die Parameter für die durchzuführenden Stresstest definiert.

Die Risikostrategie sowie die risikostrategischen Ziele und deren Konsistenz zur Geschäftsstrategie unterliegen einer regelmäßigen, mindestens jedoch jährlichen Überprüfung.

Das Risikomanagementsystem der PROJECT Investment AG umfasst die Gesamtheit aller aufbau- und ablauforganisatorischen Maßnahmen, die zur systematischen und frühzeitigen Identifikation, Messung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation von Risiken erforderlich sind. Im Wesentlichen sind dies der Risiko-managementprozess inkl. des Risikotragfähigkeitskonzepts und des Limitsystems sowie personelle und IT-technische Ressourcen. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch eine laufende Überprüfung des Systems durch den Risikomanager sowie durch die Interne Revision. Durch eine adäquate Dokumentation wird die Nachvollziehbarkeit gewährleistet.

Die PROJECT Investment AG definiert folgende Risikomanagementprozesse als wesentlich:

- Risikoidentifikation
- Risikobewertung inkl. Stresstests
- Risikosteuerung
- Risikoüberwachung und -tragfähigkeitskonzept
- Risikoberichterstattung
- Schadensfallmeldung
- Jährliche Überprüfung des Risikomanagementsystems

Darüber hinaus unterstützt ein proaktives Risikomanagement in den Geschäftsprozessen der Bereiche Portfoliomanagement, Liquiditätsmanagement, Compliancemanagement, Personalmanagement und IT-Sicherheit die PROJECT Investment AG in der Einhaltung der definierten Risikostrategie.

Darstellung der wesentlichen Risiken

Für die Darstellung unserer Risiken finden auf Grundlage der Geschäftstätigkeit folgende Kategorien Anwendung:

- Marktrisiko
- Liquiditätsrisiko
- Ausfallrisiko

- Operationelles Risiko

Marktrisiko

Das Marktrisiko bezeichnet die nachteiligen Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussenden Parametern sowie des Marktumfelds, welche sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können. Die Risikolage der PROJECT Investment Gruppe wird wesentlich durch das Marktumfeld geprägt. Im momentanen Marktumfeld mit den fehlenden Kapitalanlagealternativen und der gesetzlichen Regulierung durch das KAGB und der damit verbundenen Bereinigung des Marktes, ist das Marktrisiko für die PROJECT Investment AG als gering anzusehen.

Liquiditätsrisiko

Durch die gesetzlichen Vorgaben zu den vorzuhaltenden Mindestreserven für Kapitalverwaltungsgesellschaften ist das Liquiditätsrisiko für die PROJECT Investment AG eher nachrangig.

Ausfallrisiko

Unter Ausfallrisiko wird das Risiko verstanden, dass ein Vertragspartner aufgrund eines Ausfalls (z.B. durch Insolvenz) oder einer Bonitätsverschlechterung nicht in der Lage sein wird, seine Verpflichtungen zu erfüllen, sodass finanzielle Verluste oder Opportunitätskosten für die PROJECT Investment AG entstehen. Der wesentliche Vertragspartner für die PROJECT Investment Gruppe ist die PROJECT Immobilien Gruppe. Hier ist das Ausfallrisiko sehr gering, da ein laufender Austausch über die Risikolage und das Risikomanagement der PROJECT Immobilien Gruppe stattfindet.

PROJECT Investment AG

Operationelles Risiko

Folgende Ursachen werden beim operationellen Risiko als wesentlich erachtet:

- Fehlfunktionen bei und Ausfall von Informations-, Kommunikations- und sonstiger Infrastruktur
- fehlerhafte Geschäftsprozesse inklusive inadäquater Kontrollmechanismen
- menschliches Versagen auf Grund mangelnder Qualifikation oder Sorgfalt
- interne und externe vorsätzliche Fehlhandlungen (Fraud)
- Ausfall von Schlüsselpersonen
- Nichteinhaltung bestehender Gesetze und Verordnungen aus Unkenntnis oder nicht hinreichend sorgfältiger Rechtsanwendung
- nicht zeitgerechte Reaktion auf eine Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen
- nicht zeitgerechte Reaktion auf eine Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen
- nicht zeitgerechte Reaktion auf eine Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen
- Überlagerung getätigter Geschäfte durch Änderungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung

Die Eingrenzung der operationellen Risiken erfolgt durch Einhaltung der vorgegebenen Organisationsstrukturen und aller wesentlichen Geschäftsprozesse (Organisationshandbuch). Zur Sicherung und Überprüfung dieser Vorgehensweise erfolgt eine laufende Kontrolle durch die interne Revision sowie eine jährliche Prüfung der Prozesse im Rahmen der Jahresabschlussprüfung durch den Wirtschaftsprüfer (Stichproben). Die PROJECT Investment AG hat durch diese Vorgaben wesentliche Kontrollvorgaben erteilt und sieht die operationellen Risiken als gering und beherrschbar an.

Ein Hauptrisiko sehen wir in der zunehmenden Attraktivität einer Anlage in deutsche Wohnimmobilien für Investoren aus dem In- und Ausland. Günstige Finanzierungsbedingungen führen aufgrund eines entstandenen Nachfrageüberhangs zu einem erhöhten Wettbewerb und zu steigenden Ankaufspreisen und zu einem Rückgang der Renditen.

c) Prognosebericht

Der Prognosezeitraum bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2016.

Die PROJECT Investment AG wird auch in 2016 weiterhin die Erweiterung ihrer Geschäftsfelder und Anlageprodukte forcieren.

Im ersten Quartal 2016 werden die ersten Umsätze im semi-professionellen Produkt PROJECT Metropol Invest geschlossene Investment GmbH & Co. KG erwartet. Dieser AIF richtet sich ausschließlich an professionelle sowie semi-professionelle Anleger, insbesondere an vermögende Privatpersonen und Family Offices. Mit Bescheid vom 16.12.2015 wurde diesem Anlageprodukt durch

die BaFin die Vertriebszulassung erteilt. Die ersten vielversprechenden Präsentationen und Informationsveranstaltungen haben bereits stattgefunden. Ein weiterer AIF im Segment der semi-professionellen Anleger wird der Spezial-AIF PROJECT Metropolen SP 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG als Nachfolgefonds des im Geschäftsjahr 2015 sehr erfolgreich platzierten PROJECT Wohnen Fünf Metropolen geschlossene Investment GmbH & Co. KG. Am 14.01.2016 wurde der BaFin die Vertriebsabsicht angezeigt. Auch im Bereich der professionellen Investoren wird mit der PROJECT Vier Metropolen II GmbH & Co. geschlossene Investment-KG eine weitere Anlagemöglichkeit geschaffen. Das First-Closing wird hier im zweiten Quartal 2016 erwartet. Im Laufe des Geschäftsjahres wird nach Schließung des erfolgreichen PROJECT Wohnen 14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ein weiterer Publikumsfonds in den Vertrieb gehen. Die entsprechenden Vorbereitungen hierzu sind bereits getroffen. Insgesamt wird im Laufe des Geschäftsjahres 2016 mit bis zu fünf AIF gleichzeitig Kapital eingeworben. Mit dieser Produktvielfalt wird die PROJECT Investment AG auch im Geschäftsjahr 2016 steigende Eigenkapitalplatzierungszahlen erzielen und damit deutliche Umsatzsteigerungen sowohl in den Konzeptionsgebühren als auch in den Verwaltungsgebühren erzielen. Insgesamt erwarten wir eine weitere Gewinnung von Marktanteilen.

Mit den zu erwartenden Umsatzsteigerungen sind voraussichtlich steigende Beratungsleistungen und Personalkosten verbundenen. Insbesondere im Bereich der qualifizierten Mitarbeiter werden wir unsere vorhandenen Stärken und Kapazitäten weiter ausbauen, um als Dienstleistungsunternehmen mit stetig steigenden Assets under Management unseren Kunden weiterhin höchste Qualität in der Betreuung bieten zu können. Entsprechend den wachsenden verwalteten Investmentvermögen werden sich auch die Verwaltungskosten adäquat erhöhen.

Aufgrund der beschriebenen Effekte wird erneut ein verbessertes Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2016 erwartet.

5. Abhängigkeitsbericht des Vorstandes

Aufgrund der Beteiligung der PROJECT Beteiligungen GmbH in Höhe von 96 Prozent ist die PROJECT Investment AG ein abhängiges Unternehmen im Sinne des § 17 AktG. Ein Beherrschungs- oder Gewinnabführungsvertrag besteht nicht. Der Vorstand der PROJECT Investment AG erstellt daher gemäß § 312 AktG einen Abhängigkeitsbericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.

Am Ende des Berichts hat der Vorstand die folgende Erklärung abgegeben:

„Der Vorstand erklärt, dass nach den Umständen, die uns jeweils zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, die PROJECT Investment AG bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Im Berichtsjahr wurden Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der PROJECT Beteiligungen GmbH und mit ihr verbundenen Unternehmen nicht getroffen oder unterlassen."

Bamberg, den 24.03.2016

PROJECT Investment AG

Matthias Hofmann, Vorstand

Ralf Cont, Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der PROJECT Investment AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 27. Mai 2016

RBD Realtreuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Curslacker Neuer Deich 66
21029 Hamburg

Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer

Roland Kilian, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats der PROJECT Investment AG

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres 2015 seine nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er hat sich von der Geschäftsführung während des Geschäftsjahres regelmäßig über die Geschäftsentwicklung, die Risiken und die finanzielle Situation des Unternehmens sowie über die Lage der Gesellschaft schriftlich und mündlich unterrichten lassen und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überwacht. In seinen vier Sitzungen informierte sich der Aufsichtsrat eingehend über die geschäftlichen Aktivitäten des Unternehmens und fasste die notwendigen Beschlüsse. Weitere notwendige Beschlüsse wurden im Umlaufverfahren getroffen.

Im Mittelpunkt der Berichterstattung des Vorstandes und der Beratungen im Aufsichtsrat standen, neben den üblichen wirtschaftlichen Daten, die Zulassungsverfahren hinsichtlich neuer PROJECT Fonds durch die BaFin, die Umsatzentwicklungen der im Vertrieb befindlichen Fonds und ausgewählte Geschäftsprozesse.

Der Aufsichtsrat konnte sich durch seine Prüfungen von der ordnungsgemäßen Geschäftsführung überzeugen

Jahresabschluss

Der Jahresabschlussprüfer, die RBD Realtreuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hat durch einen Vertreter in der Bilanzaufsichtsratssitzung über den Verlauf der Prüfung berichtet. Er hat den Jahresabschluss, den Lagebericht zum 31. Dezember 2015 und den Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2015 geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht und der Abhängigkeitsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor und sind von ihm geprüft worden. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung sind Einwendungen nicht zu erheben.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 ist damit gebilligt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben beschlossen, die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 der Hauptversammlung zu überlassen.

Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

im Geschäftsjahr 2015 haben sich keine personellen Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat ergeben.

Dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der PROJECT Investment AG gilt der Dank des Aufsichtsrates für die im Jahr 2015 geleistete Arbeit.

Bamberg, 09.06.2016

Wolfgang Dippold, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Feststellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss wurde am 20. Juni 2016 durch die Hauptversammlung festgestellt.