PROJECT Investment AG

Bamberg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PROJECT Investment AG, Bamberg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PROJECT Investment AG, Bamberg, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und 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 Investment AG, 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 Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk 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 § 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 Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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.

Hamburg, 31. Mai 2022

SKN GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Olaf Oestreich, Wirtschaftsprüfer

Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

der PROJECT Investment AG

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres 2021 seine nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Im Berichtszeitraum haben insgesamt drei ordentliche und keine außerordentliche Aufsichtsratssitzungen stattgefunden.

Er hat sich von der Vorstandschaft 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 drei 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 AIF 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, SKN GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Curslacker Neuer Deich 66, 21029 Hamburg, wurde erstmalig durch die Hauptversammlung zum Jahresabschlussprüfer bestellt. Die SKN GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat durch einen Vertreter in der Bilanzaufsichtsratssitzung über den Verlauf der Prüfung berichtet. Er hat den Jahresabschluss, den Lagebericht zum 31. Dezember 2021 und den Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 ist damit gebilligt und festgestellt.

Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzergebnisses hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

Besetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich keine personellen Veränderungen im Vorstand ergeben: Matthias Hofmann (Risikomanagement und Compliance), Ralf Cont (Finanzmanagement), Stefan Herb (Fonds- und Portfoliomanagement)

Der Aufsichtsrat bestand im Jahr 2021 aus folgenden Mitgliedern:

Alexander Schlichting (Vorsitzender), Markus Schürmann (stellv. Vorsitzender), Martin Klein (Mitglied).

Der Aufsichtsrat setzt sich seit dem 1.1.2022 aus folgenden Personen zusammen:

Dr. Frank Ulbricht (Vorsitzender), Dr. Jan Stoppel (stellv. Vorsitzender), Markus Schürmann (Mitglied)

Am 30.6.2022 wird Herr Markus Schürmann aus dem Aufsichtsrat ausscheiden. Herr Oliver Hagedorn wird am 1.7.2022 als ordentliches Mitglied in den Aufsichtsrat einziehen.

Dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der PROJECT Investment AG gilt der Dank des Aufsichtsrates für die im Jahr 2021 geleistete Arbeit.

Bamberg, den 3.6.2022

Dr. Frank Ulbricht, Vorsitzender des Aufsichtsrats

Gliederung

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021

II Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2021

III Anhang zum 31. Dezember 2021

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Barreserve				
a)Kassenbestand			461,63	838,86
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a)täglich fällig			3.818.372,12	5.280.950,51
3. Forderungen an Kunden			2.723.878,11	1.888.018,13
4. Immaterielle Anlagewerte				
a)entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			8.035,00	7.135,00
5. Sachanlagen			87.365,00	90.163,00
6. Sonstige Vermögensgegenstände			2.805.975,63	1.670.387,76
7. Rechnungsabgrenzungsposten			14.588,20	15.381,00
Summe der Aktiva			9.458.675,69	8.952.874,26

Passiva

	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten			454.427,71	388.162,54
2. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen		21.827,88		15.342,88
b)andere Rückstellungen		1.182.355,08	1.204.182,96	1.777.459,97
3. Eigenkapital				
a)eingefordertes Kapital				
gezeichnetes Kapital		1.000.000,00		1.000.000,00
b)Gewinnrücklagen				
b.a) gesetzliche Rücklage	100.000,00			100.000,00
b.b) andere Gewinnrücklagen	1.500.000,00	1.600.000,00		1.500.000,00
c)Bilanzgewinn		5.200.065,02	7.800.065,02	4.171.908,87
Summe der Passiva			9.458.675,69	8.952.874,26
1. Eventualverbindlichkeiten				
a) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften und Gewährleistungsverträgen			4.293.705,83	

Für Anteilsinhaber verwaltete Investmentvermögen

Anzahl	19
Summe der Inventarwerte in Euro	819.686.414,28

II Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2021

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Zinsaufwendungen			-748,00	-2.267,00
2. Provisionserträge			9.390.746,19	10.493.030,04
3. Provisionsaufwendungen			-613.345,96	-787.203,92
4. Sonstige betriebliche Erträge			527.791,42	148.239,92
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
a.a)Löhne und Gehälter	-2.519.203,79			-2.496.846,48
a.b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstüzzung	-415.575,01			-429.451,96

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
darunter: für Altersversorgung GJ 12.697,05 Euro (VJ 10.863,00 Euro)		- 2.934.778,80		
b) andere Verwaltungsaufwendungen		-4.318.966,52	-7.253.745,32	-4.798.527,05
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-39.488.63	-45.569.46
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-563.049,83	-477.479,16
8. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			1.448.159,87	1.603.924,93
9. Steuern vom Einkommen und Ertrag			- 408.862,53	-497.053,43
10. Sonstige Steuern, soweit nicht unter »Sonstige betriebliche Aufwendungen« ausgewiesen			-11.141,19	-5.055,79
11. Jahresüberschuss			1.028.156,15	1.101.815,71
12. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr			4.171.908,87	3.070.093,16
13. Bilanzgewinn			5.200.065,02	4.171.908,87

III Anhang zum 31. Dezember 2021

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT Investment AG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRB 7614 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde auf 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 Staffelform.

Die PROJECT Investment AG ist eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 1 7 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 die die von der Gesellschaft verwalteten AIFs investieren. Korrespondierend hierzu stehen die Aufwendungen für einen Teil der bezogenen Dienstleistungen ebenfalls in Abhängigkeit zum realisierten Verkaufsvolumen. 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 bzw. Minderungen der in Rechnung gestellten Aufwendungen wurden als sonstige Vermögensgegenstände erfasst, während Minderungen der Vergütungsansprüche bzw. Erhöhungen der Aufwendungen 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 Kreditinstitute

Die Forderungen wurden grundsätzlich mit dem Nominalwert angesetzt.

2. Forderungen an Kunden

Die Forderungen wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

3. Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen

Die Vermögensgegenstände der immateriellen Anlagewerte und des 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.

4. 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.

5. Rechnungsabgrenzungsposten

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

6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

7. Rückstellungen

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

Bei Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr erfolgte keine Abzinsung. Bei einer bereits im Jahr 2019 gebildeten Rückstellung für die Rückerstattung von Vergütungen erfolgte eine Abzinsung der Verpflichtung mit einem Zinssatz von 0,36 Prozent bei einer geschätzten Restlaufzeit von 2,25 Jahren (prognostiziertes Ende der Fondslaufzeit). Die Erfolgsauswirkungen aus der Änderung des Abzinsungssatzes wurden hierbei im Finanzergebnis (Zinsaufwand) ausgewiesen.

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

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

Die Entwicklung und Gliederung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Anpassungen der Vergütungsansprüche für Fondsverwaltung und Geschäftsbesorgung (gegenüber Kunden) in Höhe von 281.877,59 EUR ausgewiesen, die aus der Änderung der Verkaufsvolumina der Projektentwicklungen resultieren. Die Laufzeit ist jeweils vom noch nicht feststehenden Zeitpunkt des jeweiligen Abschlusses der Projektentwicklung abhängig. Die Verkaufsprospekte und weitere Informationsunterlagen zu den aufgelegten Alternativen Investmentfonds werden seit dem Geschäftsjahr 2020 mit einem Festwert in Höhe von 15.000,00 EUR angesetzt. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen betrifft ein Darlehen in Höhe von 2.500.000,00 EUR, welches an die PROJECT Beteiligungen AG mit Darlehensvertrag vom 19.10.2021 ausgereicht wurde.

Insgesamt gliedert sich der Posten wie folgt auf:

Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.500.000,00 EUR
Vergütungsansprüche Fondsverwaltung und Geschäftsbesorgung	281.877,59 EUR
Steuererstattungsansprüche	8.391,47 EUR
Verkaufsprospekte	15.000,00 EUR
Sonstiges	706,57 EUR
Summe	2.805.975,63 EUR

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

Nutzungsrechte und Übernahmegebühren	24.113,34 EUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.246,78 EUR
Steuerverbindlichkeiten	354.518,90 EUR
Sonstige Verbindlichkeiten	3.548,69 EUR
Summe	454.427,71 EUR

Von den sonstigen Verbindlichkeiten betreffen 60.982,58 EUR verbundene Unternehmen, davon bestehen 24.113,34 EUR gegenüber Gesellschaftern.

Die anderen Rückstellungen gliedern sich wie folgt:

Vergütungsansprüche Fondsverwaltung und Geschäftsbesorgung	676.521,25 EUR
Nutzungsrechte	131.847,89 EUR
Provisionsaufwendungen	33.614,37 EUR
Personalkosten	170.903,57 EUR
Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses	128.000,00 EUR
Sonstiges	41.468,00 EUR
Summe	1.182.355,08 EUR

Das Grundkapital in Höhe von 1.000.000,00 EUR ist in voller Höhe eingezahlt und stimmt mit der Eintragung im Handelsregister überein. Das Grundkapital ist in 1.000.000 Namensaktien zu je 1,00 EUR aufgeteilt.

Die ausgewiesenen Zinsaufwendungen resultieren in voller Höhe aus der Aufzinsung von Rückstelungen.

Die Provisionserträge gliedern sich wie folgt:

Kollektive Vermögensverwaltung	8.992.957,67 EUR
Nebendienstleistungen	397.788,52 EUR
Summe	9.390.746,19 EUR

Die kollektive Vermögensverwaltung betrifft mit 646.776,94 EUR Konzeptionsgebühren und mit 8.346.180,73 EUR Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	430.035,71 EUR
Sachbezüge	73.798,34 EUR
Weiterberechnung sonstige Dienstleistungen	13.129,60 EUR
Weiterberechnung rechtliche Unterstützung	6.317,51 EUR
Zinsähnliche Erträge	3.541,67 EUR
Sonstiges	968,59 EUR
Summe	527.791,42 EUR

Die anderen Verwaltungsaufwendungen beinhalten:

Nutzungsrechte	2.202.765,57 EUR
Übernahmegebühren	760.782,03 EUR
Rechts- und Beratungskosten	277.287,18 EUR
Werbekosten und Öffentlichkeitsarbeit	272.476,94 EUR
Software (Wartungskosten, Nutzungsentgelte)	167.855,36 EUR
Mietkosten	151.995,86 EUR
Versicherungen, Abgaben und Beiträge	118.797,56 EUR
KFZ-Kosten	80.057,65 EUR
Interne Revision	18.000,00 EUR
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	268.948,37 EUR
Summe	4.318.966,52 EUR

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind nicht abzugsfähige Vorsteuern in Höhe von 551.799,83 EUR enthalten.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen sowie aus sonstigen Dauerschuldverhältnissen betragen 438 TEUR, davon 311 TEUR gegenüber verbundenen Unternehmen.

C. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Es bestehen Gewährleistungsverpflichtungen (gegenüber Kunden) aus der Rückerstattung von Vergütungen aufgrund der Malus-Regelung in einem Fondsverwaltungsvertrag in Höhe von insgesamt 800.000,00 EUR (brutto). Aufgrund von vertraglichen Rückgriffsrechten gegenüber verbundenen Unternehmen und Dritten ist in Höhe von 76,63 Prozent (613.000,00 EUR) von einer Nichtinanspruchnahme auszugehen, während für den Restbetrag eine Rückstellung berücksichtigt wurde.

Daneben bestehen Gewährleistungsverpflichtungen (gegenüber Kunden) aus der Rückerstattung von Vergütungen aufgrund der Malus-Regelung in einem weiteren Fondsverwaltungsvertrag in Höhe von insgesamt 200.000,00 EUR (brutto). Aufgrund der derzeitigen Renditeerwartung des AIF ist ein Eintritt der Malusbedingungen in diesem Fall nicht wahrscheinlich.

Zudem bestehen mittelbare Gewährleistungsverpflichtungen im Zusammenhang-mit zugesagten Gesamtrückflüssen aus einem verwalteten Investmentvermögen an dessen Investoren. Die Zusage wurde von einem verbundenen Unternehmen (Gesellschafter) erteilt und mit der PROJECT Investment AG im Innenverhältnis eine anteilige Freistellung vereinbart. Das Gesamtvolumen dieser anteiligen Freistellung beträgt 3.556.705,83 EUR. Auf Basis des Planungsstandes zum Bilanzstichtag ist mit einer anteiligen Inanspruchnahme in Höhe von 76.000,00 EUR auszugehen, für die eine Rückstellung gebildet wurde. Der Restbetrag 3.480.705,83 EUR ist auf Basis des derzeitigen Planungsstandes durch Rückführungen aus der Investmentgesellschaft gedeckt und eine Inanspruchnahme nicht wahrscheinlich.

D. ANGABEN ÜBER MITGLIEDER DER UNTERNEHMENSORGANE

(1) Vorstand

Familienname	Vorname	ausgeübter Beruf	Vertretungsbefugnis
Cont	Ralf	Vorstand Finanzmanagement	alleinvertretungsberechtigt
Hofmann	Matthias	Vorstand Risikomanagement und Compliance	alleinvertretungsberechtigt
Herb	Stefan	Vorstand Fonds- und Portfoliomanagement	alleinvertretungsberechtigt

Mit Wirkung zum Ablauf des 31.03.2022 scheidet Herr Stefan Herb aus dem Vorstand der PROJECT Investment AG aus.

(2) Aufsichtsrat

Familienname	Vorname	ausgeübter Beruf	Vertretungsbefugnis
Klein	Martin	Rechtsanwalt	Mitglied
Schürmann	Markus	Vorstand PROJECT Beteiligungen AG	stellvertretender Vorsitzender

Familienname	Vorname	ausgeübter Beruf	Vertretungsbefugnis
Schlichting	Alexander	Vorstand PROJECT Beteiligungen AG/ Geschäftsführer PROJECT Vermittlungs GmbH	Vorsitzender

Mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2021 endete die bisherige Bestelldauer der vorgenannten Aufsichtsräte. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 03.12.2021 wurden die Herren Markus Schürmann, Kaufmann, Dr. Jan Stoppel, Rechtsanwalt und Dr. Frank Ulbricht, Bankbetriebswirt und Wirtschaftsjurist, in den Aufsichtsrat gewählt.

E. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Während des Geschäftsjahres 2021 betrug die durchschnittliche Zahl der Mitarbeiter 34. Davon waren 20 männlich und 14 weiblich. Von den Mitarbeitern waren durchschnittlich 32 Mitarbeiter Vollzeit und 2 Mitarbeiter Teilzeit beschäftigt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 eine Gesamtvergütung von 22.500,00 EUR 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 2021 sind Ertragsteuern in Höhe von 428.279,00 EUR zuzüglich 11.937,53 EUR Solidaritätszuschlag zu entrichten.

Der Abschlussprüfer hat für das Geschäftsjahr 2021 folgendes Gesamthonorar berechnet:

1. Abschlussprüfungsleistungen	34.000,00 EUR
2. Andere Bestätigungsleistungen	0,00 EUR
3. Steuerberatungsleistungen	32.475,50 EUR
4. Sonstige Leistungen	0,00 EUR
Summe	66.475,50 EUR

F. EREIGNISSE NACH DEM ABSCHLUSSSTICHTAG

Am 24. Februar 2022 begann Russland einen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Eine Ende dieser Aggressionen ist aktuell nicht absehbar. Die Sanktionen, die vornehmlich von der westlichen Welt gegen Russland verhängt wurden und werden, haben noch nicht erfassbare Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und damit auch auf die deutsche Marktwirtschaft. Welche Auswirkungen sich dadurch für das Geschäftsmodell der PROJECT Gruppe ergeben werden, ist somit zwangsweise noch nicht erkennbar. Insbesondere für die Baustellen unserer Projekte könnten sich durch eine weitere Verknappung des Baumarterials und weitre steigende Energiepreisen negative Auswirkungen ergeben.

Auf Grund dieser beiden Ereignisse ist heute nicht zu gewährleisten, dass die Umsätze, sowohl im Neugeschäft als auch in den Transaktionsgebühren tatsächlich im geplanten Umfang realisierbar sind. Die zukünftig möglichen Auswirkungen sind zurzeit nicht seriös quantifizierbar.

G. ERGEBNISVERWENDUNG

Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit der Satzung der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 5.200.065,02 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Bamberg, den 31.03.2022

Ralf Cont, Vorstand

Stefan Herb, Vorstand

Matthias Hofmann, Vorstand

ANLAGENGITTER VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

alle Werte in EUR

			Entwicklung der Anschaffungskosten		
	01.01.2021	**Zugänge**	**Abgänge**	**Umbuchungen**	**31.12.2021**
I. Immaterielle Anlagewerte					
Software	111.585,93	7.350,00			118.935,93
II. Sachanlagen					
1. Betriebsausstattung	197.380,00	27.812,82			225.192,82
2. Geringwertige Wirtschaftsgüter	22.223,85	2.427,81			24.651,66
Summe Anlagevermögen	331.189,78	37.590,63	0,00	0,00	368.780,41
			Entwicklung der Abschreibungen		
	01.01.2021	**Abschreib. GJ**	**Zuschreib. GJ**	**Veränd. i. Z. m. Abgängen**	**31.12.2021**
I. Immaterielle Anlagewerte					
Software	104.450,93	6.450,00			110.900,93
II. Sachanlagen					
1. Betriebsausstattung	107.217,00	30.610,82			137.827,82
2. Geringwertige Wirtschaftsgüter	22.223,85	2.427,81			24.651,66
Summe Anlagevermögen	233.891,78	39.488,63	0,00	0,00	273.380,41
			Restwert Ende GJ		**Restwert Ende VJ**
I. Immaterielle Anlagewerte					
Software			8.035,00		7.135,00
II. Sachanlagen					
1. Betriebsausstattung			87.365,00		90.163,00
2. Geringwertige Wirtschaftsgüter			0,00		0,00
Summe Anlagevermögen			95.400,00		97.298,00

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENSGESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die PROJECT Investment AG ist eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sin- ne der §§ 17 Absatz 1, 2; 18 KAGB. Gemäß ihrem satzungsmäßigen Geschäftszweck ist sie im Bereich der kollektiven Verwaltung und Konzeption von geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF), vornehmlich in der Rechtsform der deutschen GmbH & Co. KG sowie von allgemeinen offenen inländischen Spezial-AIF 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 AlF zugunsten der Anleger, Gebühren aus der Konzeption von AIF und der damit verbundenen Übernahme der Prospektverantwortung sowie Gebühren aus Dienstleistungen und Nebendienstleistungen gemäß § 20 Absatz 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. Darüber hinaus entstehen 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 bis dahin relativ ungeregelten geschlossenen 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. Mit Zustellungsurkunde vom 18. Oktober 2016 wurde die Erlaubnis um die Möglichkeit erweitert an inländische Spezial-AIF gem. §§ 285 ff. KAGB Gelddarlehen im Sinne des § 285 Abs. 2 KAGB und des § 285 Abs. 3 KAGB auszureichen. Darüber hinaus wurde mit Zustellungsurkunde vom 05. Oktober 2018 die Zulassung um die Möglichkeit erweitert, offene inländische Spezial-AIF gemäß §§ 278 ff. KAGB - unter Ausschluss von Hedgefonds gemäß § 283 KAGB - aufzulegen. Die Erlaubnis im Bereich der Verwaltung von geschlossenen inländischen AIF bezieht sich im Wesentlichen auf Immobilien als Investitionsgegenstand.

Als Verwahrstelle wurde mit der CACEIS Bank Deutschland GmbH, ab dem 01 .Januar 2017 durch Verschmelzungen unter CACEIS Bank S.A., Germany Branch firmierend, 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 sich als einer der ersten AIFM im Bereich der geschlossenen Immobilienvermögen am Markt positioniert. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden für einen Publikums-AIF, dem PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG die Anlagebedingungen genehmigt und auch der Vertrieb gestattet.

Zusätzlich wurde im Geschäftsjahr die Verwaltung gemäß §34 Abs. 1 KAGB des offenen Spezial-AIFs PROJECT Wohnen Deutschland, der sein erstes Anteilsgeschäft im September 2021 vollzogen hat, aufgenommen. Beim PROJECT Wohnen Deutschland handelt es sich um einen offenen Spezial-AIF im Sinne des § 284 KAGB, der für Investoren als sogenannter Club Deal ausgestaltet ist. Der Vertrieb von Anteilen des PROJECT Wohnen Deutschland ist mit Schreiben der Aufsichtsbehörde vom 10. September 2019 gemäß § 321 Abs. 3 Satz 1 KAGB statthaft.

Es wird davon ausgegangen, dass im Laufe des Geschäftsjahres 2022 weitere Anteilsgeschäft für diesen offenen Spezial-AIF erfolgen werden. Im Bereich der offenen Spezial-AIF fokussiert sich die PROJECT Investment AG auf die Kombination von Projektentwicklung und der anschließenden Überführung der so entwickelten Projekte in die Bestandshaltung. Damit verbindet die PROJECT ihre Kernkompetenz der Projektentwicklung mit der langfristigen Rendite und Ausschüttungsprognose der Immobilienbestandshaltung.

Neben diesen AIF erfolgte im Geschäftsjahr 2021 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
- PROJECT Wohnen 15 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
- PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
- PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
- PROJECT Metropolen 18 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
- PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
- PROJECT Metropolen 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

2. Spezial-AIF

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

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

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

•PROJECT Metropol Invest geschlossene Investment GmbH & Co. KG

•PROJECT Metropolen SP 2 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

•PROJECT Metropolen SP 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

3. Offene Spezial-AIF

•PROJECT MS WohnInvest

Die 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 in Deutschland und in Österreich.

Die PROJECT Investment AG sieht auch weiterhin sowohl die Immobilie als Sachwert als auch die definierten Metropolregionen als stabile Geschäftsstrategie an. Im Bereich der offenen Spezial-AIF werden Objekte auch außerhalb der definierten Metropolregionen angekauft.

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 expansive 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 Zimmer- und 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 Immobilienmarktes. 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 Finanzierungsstrukturen der Wohnungskäuferstellen 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 niedrige 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 Preiseinbruch, sondern 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 liegt 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 Vorteil stabiler 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 Mieteinnahmen als auch für die Wertsicherung bei Eigentumswohnungen. Wohnmieten in Deutschland kennen seit über 20 Jahren keine Volatilität und auch die Aussichten für die Zukunft sind aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklungen enorm stabil. Der Cashflow durch Mieteinnahmen auf mindestens dem Niveau der Gegenwart lässt sich deshalb für einen langfristigen Anlagezeitraum kalkulieren. 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.

Allgemein wird von einem hohen Niveau der Transaktionsvolumina ausgegangen, was das Anlageprodukt Immobilie auch weiterhin als ein attraktives Investment darstellt. Gleichzeitig wird durch - wenn auch nur kleine -Zinswende in Verbindung mit grünen, ESG nachhaltigen Investitionskriterien das renditestarke Wohnungsmanagement deutlich herausfordernder, so dass das Anlageprodukt alternativer Investmentfonds auch im kommenden Geschäftsjahr attraktiv sein wird.

Immobilieninvestments machten im Jahr 2021 ähnlich wie im Vorjahr ca. 71 Prozent des Platzierungsvolumens bei geschlossenen Sachwertanlagen für Privatanleger aus. In diesem Investitionssegment bleibt der Anteil der geschlossenen Publikums-Immobilienfonds mit ca. 60 Prozent zwar hinter dem Vorjahr (ca. 70 Prozent) zurück, aber weiterhin auf einem hohen Niveau. In absoluten Zahlen ergab sich im Vergleich zum Vorjahr mit 35 Prozent eine deutliche Steigerung. In absoluten Zahlen war das Jahr 2021 seit der Einführung des KAGBs ein Rekordjahr, das die bisherigen Spitzenjahre 2017 und 2019 übertroffen und die Corona-bedingten Rückgänge des Vorjahres wettgemacht hat. Der erhebliche Zuwachs an Platzierungsvolumen im Jahr 2021 erfolgte mit einer im Vergleich zum Vorjahr stagnierenden Anzahl von Angeboten. Die Gründe für die positive Entwicklung sind im Wesentlichen die Negativzinspolitik der EZB, die sich anbahnende steigende Inflation. Darüber hinaus nehmen die Pandemie-Auswirkung und die entsprechenden Unwägbarkeiten gefühlt ab und auch die Marktbereinigung durch die fortwährende Regulierung der Branche ist nahezu abgeschlossen.

Die Branche geht davon aus, dass der Aufwärtstrend auch im kommenden Geschäftsjahr anhalten wird. Gerade bei steigender Inflation und gleichzeitig steigenden Anforderungen an das erfolgreiche Management von Immobilieninvestments (Stichwort ESG), wird die sich die Professionalität der Anbieter geschlossener-AIF auf die Anlageentscheidung der Anleger positiv auswirken. Inwieweit sich hier die Konkurrenz durch andere Vehikel (z. B. Anleihen) als Publikums-AIF bemerkbar machen wird, hängt davon ab, ob diese die Hürden einer verschärften Regulierung (u.a. Blind-Pool-Regelungen) meistern können.

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.

Die PROJECT Investment Gruppe hat sich mit ihrem nachweislich erfolgreichen Konzept sehr gut im Markt positioniert und ihre Marktposition für einen weiteren Ausbau der Marktanteile, insbesondere im Bereich des develop and hold, gefestigt. Im Bereich der Projektentwicklung hat die PROJECT Gruppe eine sehr Marktposition inne, was sich unter anderem in einem Anstieg der Investoren um mehr als 1.700 (bzw. ca. +8,8 Prozent) gegenüber dem Vorjahr zeigt.

2.2. Geschäftsverlauf

Das vergangene Geschäftsjahr war auch für die PROJECT Investment Gruppe weiterhin von der Unsicherheit der Auswirkungen der Corona-Pandemie bestimmt. Niemand konnte seriös voraussagen welchen Einfluss Covid-19 auf den Geschäftsverlauf nehmen wird. Durch die auch im Laufe dieses Jahres immer wieder geltenden Kontaktbeschränkungen war es definitiv erschwert Kundenkontakte, sowohl in der Kapitaleinwerbung als auch für Wohnungsverkäufe, zu generieren.

Trotzdem konnte im Publikumsbereich mit ca. 60 Millionen Euro (abgerechnete Zeichnungssumme) eine ansprechende Platzierungszahl erreicht werden, gleichwohl hat der Zeichnungsumsatz nicht das geplante Niveau erreicht.

Mit dem PROJECT Metropolen 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hatte die PROJECT Investment AG durchgehend einen AIF in der Anlageform durch Einmalzahlung am Markt. Wie schon in der Vergangenheit hat PROJECT auch im vergangenen von Corona geprägten Geschäftsjahr einen nahtlosen Übergang bei der Anlagemöglichkeit durch Teilzahlung geschaffen. Die Platzierung des PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG konnte zur Mitte des Jahres mit einem Volumen von ca. 30 Millionen beendet werden. Der PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG sorgte ab der zweiten Jahreshälfte 2021 für einen nahtlosen Übergang der Anlagemöglichkeit in diesem Bereich. Bis zum Stichtag beträgt das gezeichnete Zeichnungsvolumen ca. 3 Millionen. Im Gegensatz zum Vorjahr konnten in diesem Bereich wieder Objektankäufe mit einem Ankaufsvolumen von ca. 71 Millionen erfolgen.

Für semiprofessionelle Anleger hatte PROJECT auch im abgelaufenen Geschäftsjahr kein Produkt in der Platzierung. Da für den PROJECT Metropol Invest II geschlossene Investment GmbH & Co. KG weder semiprofessionelle Anleger noch Family Offices gewonnen werden konnten, wurde zur Mitte des Vorjahres die Vertriebsgenehmigung dieses Produktes an die Bundesanstalt für Finanzen zurückgegeben. Es ist aktuell kein neues Produkt speziell für semiprofessionelle Anleger geplant.

Für die institutionelle Produktreihe der Vier Metropolen wurde nach den drei Vorgängern kein weiterer AIF aufgelegt. Damit haben auch in diesem Geschäftsjahr in diesem Bereich keine neuen Investitionsmittel zur Verfügung gestanden. Daneben wurden die Vergütungen für den PROJECT Vier Metropolen II GmbH & Co. geschlossene-Investment KG im Berichtsjahr eingestellt. Für den PROJECT Vier Metropolen III GmbH & Co. geschlossene Investment KG wurden die Abrechnungen der Verwaltungsvergütungen zwar erstellt, aber zur Stützung der Performance des AIF erfolgt die Begleichung der Rechnung erst mit Abschluss des AIF.

Im Bereich der offenen Spezial-AIF hat der PROJECT WohnInvest MS Fonds sein Portfolio mit zwei weiteren Objekten erweitert. Zu beachten ist jedoch, dass bei einem Objekt eine aufschiebende Bedingung bis zum Stichtag nicht erfüllt ist, so dass im folgenden Geschäftsjahr der Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt worden ist. Ein Nachfolgeobjekt ist bereits in Planung.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde darüber hinaus der PROJECT Wohnen Deutschland mit einem Zeichnungsvolumen in Höhe von 26 Millionen aktiv in die Verwaltung genommen. Zum Ende des Geschäftsjahres wurde das erste Objekt für dieses Sondervermögen mit einem Ankaufsvolumen in Höhe von 9,8 Millionen angekauft. Damit entwickelte sich der offene Spezial-AIF im Sondervermögen im Bereich des »develop and hold« erfreulich, aber nicht in einem der Planung entsprechendem Umfang. Die Transaktions- und Verwaltungsgebühren in diesem Bereich sind entsprechend angestiegen.

Insgesamt sind durch die wiederaufgenommenen Objektankäufe die Transaktionsgebühren für die PROJECT Investment AG wieder angestiegen. Trotzdem wurden in den AIF die aus dem Vorjahr gestärkten Liquiditätsreserven in das Berichtsjahr überführt.

Die Corona bedingten Einschränkungen haben bei vielen der im Portfolio befindlichen Objekten sowohl im Abverkauf wie auch in der Fertigstellung zu Verzögerungen geführt. Dadurch wurden im vergangenen Geschäftsjahr weniger Objekte als geplant endgültig abgeschlossen.

Die Investitionen der AIF erstrecken sich auch weiterhin in alle identifizierten deutschen Metropolregionen der PROJECT Investment Gruppe, so dass damit auch zukünftig eine qualitativ ansprechende Diversifikation für die AIF gewährleistet ist.

Damit hat die PROJECT Investment AG ein breites Fundament für eine unabhängige und stabile Wachstumsstrategie.

Wie bereits in den Vorjahren wurden auch in diesem Geschäftsjahr die Geschäftsprozesse laufend überprüft und verbessert, so dass die Anlegerverwaltung und die Zusammenarbeit mit den jeweiligen Dienstleistern auch weiterhin den an uns gerichteten Ansprüchen entsprechen können.

Trotz dieses Anspruches hat sich die PROJECT Investment AG in diesem Geschäftsjahr quantitativ personell nur moderat erweitert. Die sich aus dem Infektionsschutzgesetz ergebende Homeoffice-Pflicht wurde im Geschäftsjahr bei der PROJECT Investment AG vollständig umgesetzt. Einschränkungen für die Verwaltungstätigkeiten haben sich hierbei nicht ergeben.

2.3. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	%	EUR	%
Zinsaufwendungen	-748,00	0,00 %	-2.267,00	-0,02 %
Provisionserträge	9.390.746,19	106,99 %	10.493.030,04	108,13 %
Provisionsaufwendungen	-613.345,96	-6,99 %	-787.203,92	-8,11 %
Nettoertrag	8.776.652,23	100,00 %	9.703.559,12	100,00 %
Sonstige betriebliche Erträge	527.791,42	6,01 %	148.239,92	1,53 %
Personalaufwand	-2.934.778,80	-33,44 %	-2.926.298,44	-30,16 %
Andere Verwaltungsaufwendungen	- 4.318.966,52	-49,21 %	-4.798.527,05	- 49,45 %
Abschreibungen	- 39.488,63	-0,45 %	-45.569,46	-0,47 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 563.049,83	- 6,42 %	-477.479,16	- 4,92 %
Steuern vom Ergebnis	- 408.862,53	-4,66 %	-497.053,43	-5,12 %
Sonstige Steuern	-11.141,19	- 0,13 %	-5.055,79	- 0,05 %
Jahresergebnis	1.028.156,15	11,70 %	1.101.815,71	11,36 %

Die Provisionserträge lassen sich wie folgt aufteilen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Kollektive Vermögensverwaltung	8.992.957,67	10.083.602,78
Nebendienstleistungen	397.788,52	409.427,26
	9.390.746,19	10.493.030,04

Die Provisionserträge sind im vergangenen Geschäftsjahr um ca. 10,50 Prozent zurückgegangen.

Dies ist im Wesentlichen auf den institutionellen Bereich und hier insbesondere auf den Bereich der geschlossenen Spezial-AIF zurückzuführen. Der Rückgang betrug hier 2.219 TEUR. Für das erste Produkt in diesem Bereich wurden im Geschäftsjahr keine laufenden Vergütungen mehr abgerufen und für das zweite Produkt endeten diese Abrufe ca. Mitte des Berichtsjahres. Lediglich für das dritte Produkt wurden Abrechnungen für die laufende Verwaltung gestellt, zur Unterstützung der Performance aber nicht abgerufen. Objektankäufe in diesem Bereich haben im Geschäftsjahr nicht stattgefunden, so dass hierfür keine Transaktionsgebühren angefallen sind. Darüber hinaus wurden die bisher gebildeten Abgrenzungen für noch abzurechnende Transaktions- und Verwaltungsgebühren aufgelöst.

Im offenen Spezial-AIF, dem sogenannten »develop to hold« Segment, sind sowohl die Transaktionsgebühren durch Ankäufe als auch durch das damit gestiegene Verwaltungsvolumen die laufenden Verwaltungsgebühren gestiegen.

Im Publikumsfondsbereich fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder Objektankäufe statt, so dass die Transaktionsgebühren hier wieder deutlich gestiegen sind. Die Initialgebühren, die bei Zeichnungen neuer Anleger in diesem Bereich entstehen, sind aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen Neugeschäfts um 317 TEUR (ca. 32,87 Prozent) zurückgegangen. Der Anstieg des Umsatzes in diesem Bereich ist insbesondere durch die einmaligen Gebühren (An- und Verkaufsgebühren) verursacht. Mit den semi-professionellen AIF haben sich die Erlöse zum Vorjahr ebenfalls reduziert. Dies liegt auch daran, dass für die Produkte Im Berichtsjahr teilweise keine Verwaltungsgebühren mehr erhoben wurden.

Die sonstigen Erträge enthalten mit 430 TEUR Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Diese betreffen im Wesentlichen Gebühren und Gebührenerstattungen im Zusammenhang mit dem Bereich der geschlossenen Spezial-AIF.

Im Zusammenhang mit den Spezial-AIF haben sich die Provisionsaufwendungen ergeben. Der Rückgang hier ist im Wesentlichen auf die fehlenden Umsätze im Bereich der geschlossenen Spezial-AIF zurückzuführen.

Die Personalkosten sind trotz des Anstiegs der Personalzahl im Wesentlichen gleich geblieben. Der notwendige Personalaufbau im Zuge des erfolgten und weiterhin geplanten Wachstums des verwalteten Vermögens hat sich nur mit 0,29 Prozent Anstieg in den Personalaufwendungen niedergeschlagen.

In den anderen Verwaltungsaufwendungen, die um ca. 9,99 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu rückgegangen sind, sind im Wesentlichen Kosten für Nutzungsrechte in Höhe von 2.202.765,57 EUR und Übernahmegebühren in Höhe von 760.782,03 EUR für die AIF, die bereits vor der Zulassung der PROJECT Investment AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft für den Publikumsvertrieb zugelassen waren, enthalten.

Der Rückgang der Nutzungsrechte (ca. 13,62 Prozent) ist im Wesentlichen auf die Veränderungen der Umsätze im geschlossenen Spezial-AIF zurückzuführen. Daneben sind Kosten für Werbung und Öffentlichkeitsarbeit in Höhe von 272.476,94 EUR (Rückgang um ca. 7,78 Prozent) sowie Rechtskosten in Höhe von 20.315,59 EUR und Beratungskosten in Höhe von 256.971,59 EUR (insg. Rückgang um ca. 20,74 Prozent) enthalten, welche sich im Wesentlichen auf die Neuinitiierungen der AIF in 2021 und den folgenden Jahren sowie die Betreuung bzw. Auflösung der leider nicht ertragswirksamen Struktur in Luxemburg des PROJECT Vier Metropolen III GmbH & Co. geschlossene Investment-KG beziehen. Der relative Anteil der anderen Verwaltungsaufwendungen ist im Verhältnis zum Nettoertrag trotz des Rückgangs nur leicht um 0,24 Prozent gesunken.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind nicht abziehbare Vorsteuern in Höhe von 551.799,83 EUR (Anstieg zum Vorjahr um 86 TEUR bzw. 18,59 Prozent) enthalten, die durch die Neufassung des § 4 Nr. 8h UStG verursacht sind. Mit dieser Neuregelung, anzuwenden ab dem 01.01.2018, sind bestimmte nach dem KAGB regulierte Investmentvermögen von der Umsatzsteuer befreit. Dies führt dazu, dass die Vorsteuerbeträge auf Aufwendungen, welche im Zusammenhang mit den entsprechenden Investmentvermögen anfallen, nicht mehr geltend gemacht werden können und damit die Aufwendungen insoweit erhöhen. Ohne diese gesetzliche Veränderung, die durch die PROJECT Investment AG nicht durch eine Erhöhung der Nettovergütungen an die entsprechenden Investmentvermögen weitergegeben wurde, wäre das Geschäftsergebnis entsprechend höher.

Für das vergangene Geschäftsjahr werden Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von insgesamt 428.279,00 EUR zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 11.937,53 EUR erwartet.

Vor allem durch die geringere Kapitalakquise sowohl im Publikumsbereich wie auch im Bereich der offenen Spezial-AIF und der damit verbundenen geringeren Initial- und Transaktionsgebühren konnte die Vorjahresprognose eines deutlich verbesserten Jahresergebnisses im Jahr 2021 nicht erreicht werden.

b) Finanzlage und Liquidität

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Jahresergebnis	1.028.156,15	1.101.815,71
Abschreibungen	39.488,63	45.569,46
Verluste aus Anlagenabgängen		
Veränderungen der Rückstellungen	-588.619,89	514.708,80
	479.024,89	1.662.093,97
Veränderungen der Forderungen und sonstiger Aktiva	- 1.970.655,05	-757.720,29
Veränderungen der Verbindlichkeiten	66.265,17	201.151,57
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-1.425.364,99	1.105.525,25
Auszahlung für Erwerb von Sachanlagen	- 30.240,63	-45.406,61
Auszahlung für Erwerb von Immat. VG	-7.350,00	-1.424,85
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-37.590,63	-46.831,46
Mittelveränderungen aus Gewinnausschüttungen	0,00	-500.000,00

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	-500.000,00
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	5.281.789,37	4.723.095,58
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-1.425.364,99	1.105.525,25
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-37.590,63	- 46.831,46
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0,00	-500.000,00
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	3.818.833,75	5.281.789,37

Der Zahlungsmittelbestand ist zum Ende des Geschäftsjahres trotz des positiven Jahresergebnisses vor allem durch die Ausreichung des Darlehens um 1.462.955,62 EUR gesunken.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit entspricht mit EUR - 1.425.364,99 nahezu dem Jahresergebnis in Höhe von 1.028.156,15 EUR abzüglich der Darlehensausreichung in Höhe von 2.500.000,00 EUR. Dies ergibt sich jedoch auch daraus, dass die im Geschäftsjahr erfassten Veränderungen der Rückstellungen für potenzielle Aufwendungen, die erst in den Folgejahren liquiditätswirksam werden, nahezu der Veränderung der stichtagsbezogenen Forderungen und Verbindlichkeiten entsprechen.

Durch die Darlehensausreichung gibt es im Geschäftsjahr keine Ausschüttung an die Gesellschafter.

Die PROJECT Investment AG ist verpflichtet alternativ Eigenmittel nach §25 Absatz 1 KAGB (abhängig vom Wert der verwalteten Investmentvermögen) oder nach §25 Absatz 4 KAGB (kostenabhängige Kapitalanforderung) vorzuhalten. Für die PROJECT Investment AG ist §25 Absatz 4 KAGB anzuwenden.

Nach §25 Absatz 4 des Kapitalanlagegesetzbuches ist die PROJECT Investment AG verpflichtet jederzeit Eigenmittel in Höhe von mindestens einem Viertel ihrer fixen Gemeinkosten des Vorjahres vorzuhalten. Für das Geschäftsjahr 2021 beliefen sich die für die PROJECT Investment AG maßgeblichen Kosten auf 9.042.400,82 EUR (ohne einer zulässigen Kürzung variabler Gemeinkosten), so dass die PROJECT Investment AG hieraus mindestens 2.260.600,21 EUR in liquiden Mitteln vorhalten musste. Die PROJECT Investment AG übererfüllt diese Anforderungen mit einem ständig verfügbaren Zahlungsmittelfonds zum Stichtag in Höhe von 3.818.833,75 EUR, wovon die entsprechenden liquiden Mittel auf einem separaten Bankkonto vorgehalten werden.

Die vorzuhaltenden Eigenmittel unterliegen einer laufenden Kontrolle und sind lückenlos nachgewiesen. Zur Überwachung der vorzuhaltenden Eigenmittel wurde ein laufendes Monitoring eingerichtet.

Für das Geschäftsjahr 2022 betragen die für die PROJECT Investment AG maßgeblichen Kosten gemäß §25 Absatz 4 KAGB 8.481.518,93 EUR, so dass hieraus mindestens 2.120.379,73 EUR vorzuhalten sind.

Obwohl im Berichtsjahr kein negativer Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit durch Ausschüttungen entstanden ist, ist durch die Ausreichung des Darlehens der Zahlungsmittelbestand insgesamt gesunken. Gleichwohl wird die finanziell stabile Lage der PROJECT Investment AG durch eine wieder angestiegene, sehr hohe Eigenkapitalquote von ca. 82 Prozent dokumentiert.

c) Vermögenslage

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Aktiva					
Barreserve	461,63	0,00 %	838,86	0,01 %	-377,23
Forderungen an Kreditinstitute	3.818.372,12	40,37 %	5.280.950,51	58,99 %	-1.462.578,39
Forderungen an Kunden	2.723.878,11	28,80 %	1.888.018,13	21,09 %	835.859,98
Immaterielle Anlagewerte	8.035,00	0,09 %	7.135,00	0,08 %	900,00
Sachanlagen	87.365,00	0,92 %	90.163,00	1,01 %	-2.798,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.805.975,63	29,67 %	1.670.387,76	18,65 %	1.135.587,87
Rechnungsabgrenzungsposten	14.588,20	0,15 %	15.381,00	0,17 %	-792,80

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderung
	EUR	%	EUR	%	EUR
Bilanzsumme	9.458.675,69	100,00 %	8.952.874,26	100,00 %	505.801,43
Passiva					
Sonstige Verbindlichkeiten	454.427,71	4,80 %	388.162,54	4,34 %	66.265,17
Rückstellungen	1.204.182,96	12,73 %	1.792.802,85	20,02 %	-588.619,89
Eigenkapital	7.800.065,02	82,47 %	6.771.908,87	75,64 %	1.028.156,15
Bilanzsumme	9.458.675,69	100,00 %	8.952.874,26	100,00 %	505.801,43

Der Anstieg der Bilanzsumme ist niedriger als das positive Jahresergebnis. Dies ist insbesondere mit dem verringerten stichtagsbezogenen Ausweis von Rückstellungen und Forderungen zu erklären.

Den Investitionen ins Anlagevermögen in Höhe von 37.590,63 EUR stehen Abschreibungen in Höhe von 39.488,63 EUR gegenüber, so dass sich ein Buchwert des Anlagevermögens von 95.400,00 EUR ergibt. Die Investitionen beziehen sich im Wesentlichen auf die Erneuerung der Hardware der Mitarbeiter, auf Anpassungen bzw. Erweiterungen der Software sowie auf die Modernisierung des Bürostandortes.

Die Forderungen an Kreditinstitute betreffen ständig verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten.

Die übrigen Aktiva enthalten im Wesentlichen kurzfristig fällige Kundenforderungen, abgegrenzte Forderungen aus der Verwaltungsvergütung und den Transaktionsgebühren sowie Steuererstattungsansprüche. Der Anstieg erklärt sich mit dem gestiegenen AIF-Volumen, für die die PROJECT Investment AG während des Geschäftsjahres weniger als 50 Prozent der ihr zustehenden am Nettoinventarwert bemessenden laufenden Verwaltungsvergütung bei den betreffenden AIF abrechnet sowie der Ausreichung eines Darlehens an die PROJECT Beteiligungen AG. Im Zusammenhang mit der Ausreichung des Darlehens ist auch der Rückgang der Forderung an Kreditinstitute zu sehen.

Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten ist im Wesentlichen stichtagsbezogen. Die Position enthält im Wesentlichen stichtagsbezogene Abrechnungen der Nutzungsrechte und für Lieferungen und Leistungen sowie Steuerverbindlichkeiten des Monats Dezember.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Bereiche des Personals (v.a. Urlaubsrückstellung und Boni), der Nutzungsrechte und Provisionsaufwendungen, des Jahresabschlusses (sowohl externe als auch interne Kosten) und der Anpassungen der Vergütungsansprüche für Fondsverwaltung und Geschäftsbesorgung in Abhängigkeit vom Projektverkaufsvolumen. Im Laufe des letzten Geschäftsjahres wurden entsprechende Steuervorauszahlungen geleistet, so dass nur eine geringe Rückstellung für die Steuern vom Einkommen und Ertrag gebildet wurde.

2.4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Bereich der Aufwendungen und Erträge haben sich die Provisionserträge als erste Messgröße um 1.102.283,85 EUR bzw. 10,50 Prozent verringert. Dieser Rückgang ist auf die fehlenden Erträge aus dem Bereich der geschlossenen Spezial-AIF zurückzuführen, wenngleich der Arbeitsaufwand hier ungebrochen hoch ist. Dieser Rückgang konnte durch die Steigerungen in anderen Bereichen nicht vollständig kompensiert werden. Insbesondere im Bereich der Publikums-AIF, der weiterhin als das Kerngeschäft der PROJECT Investment AG betrachtet werden kann, konnte ein Steigerung um 13,56 Prozent bzw. 864.398,76 EUR erzielt werden. Dies liegt insbesondere an den wieder erfolgten Objektankäufen der AIF und den damit einhergehenden einmaligen Provisionserlösen.

Gleichzeitig sind die Erlöse im offenen Spezial-AIF aufgrund des gestiegenen Investitionsvolumens in diesem Bereich um 381.944,43 EUR bzw. 47,68 Prozent gestiegen.

Die Personalquote ist trotz einer sehr geringen Steigerung des Personalaufwandes in Höhe von 8.480,36 EUR bzw. 0,29 Prozent von 27,89 Prozent auf 31,25 Prozent gemessen an den Provisionserträgen gestiegen. Dies ist gemessen an dem gestiegenen AIF-Volumen und der erfolgreichen Umsetzung des neuen Geschäftskonzeptes des offenen Spezial-AIF eine folgerichtige Entwicklung und belegt den hohen qualitativen Organisationsstand der PROJECT Investment AG.

Das Eigenkapital ist durch das positive Ergebnis und unterbliebenen Ausschüttungen mit 7.800.065,02 EUR (Vorjahr: 6.771.908,87 EUR) und einer Quote von 82,47 Prozent (Vorjahr: 75,64 Prozent) gefestigt.

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 strukturierten Personalentwicklung 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 2021 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital konstant auf 0,01 Prozent bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,02 Prozent bezieht. Dies bestätigt eine sehr hohe Kundenzufriedenheit.

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 in den Vorjahren erhalten hat. Auch im Jahr 2021 wurden die Leistungen der PROJECT Investment Gruppe honoriert. Die PROJECT Investment Gruppe erhielt beim Exxecnews Reporting Award 2021 für die Berichterstattung im Rahmen des Lagebericht die Beurteilung »sehr gut«.

Diese Auszeichnung und auch die vielen Auszeichnungen der Vorjahre 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.

2.5. Gesamtaussage

Die PROJECT Investment AG hat das Jahresergebnis des Vorjahres im Geschäftsjahr nicht wiederholen bzw. nicht steigern können. Der Rückgang ist vor allem auf die fehlenden Umsätze bzw. die Bereinigungen im geschlossen Spezial-AIF Bereich zurückzuführen. Die Geschäftsleitung hatte darüber hinaus mit höheren Eigenkapitalplatzierungen im offenen Spezial-AIF und mit einer schnelleren Erholung der Wirtschaft und der Gesellschaft bezüglich der Corona-Pandemie gerechnet. Damit wären die prognostizierten Eigenkapitalplatzierung in allen Bereichen und damit auch die angestrebten Objektankäufe möglich gewesen.

Aber angesichts des trotzdem kontinuierlichen Anstiegs der Assets under Management nehmen die laufenden Provisionserlöse in den Publikums-AIF weiter zu. Die Platzierung der aufgelegten Produkte im Publikums-Bereich erfolgt nur leicht unter Plan. Die Konzeption neuer Produkte erfolgt planmäßig. Mit diesen Entwicklungen, der neuen Produktlinie des offenen Spezial-AIFs und einem kostenmäßig adäquaten Unternehmensaufbau verfolgt die PROJECT Investment AG auch weiterhin eine homogene und nachhaltige Wachstumsstrategie.

3. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

a) Prognosebericht

Der Prognosezeitraum bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2022.

Auch im Geschäftsjahr 2022 steht für die PROJECT Investment AG die Erweiterung und Stabilisierung ihrer Geschäftsfelder und Anlageprodukte im Vordergrund.

In dem Kerngeschäftsfeld der PROJECT Investment AG, dem geschlossenen Publikums-AIF will das Unternehmen weiterhin Marktpotentiale nutzen und die Marktanteile sukzessive ausbauen.

Der PROJECT Vier Metropolen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG wird in 2022 auch für die verblieben Investoren - einzig Holdinggesellschaften der PROJECT Gruppe - abgeschlossen und die Gelder an die Anleger ausbezahlt werden. Für die PROJECT Vier Metropolen II GmbH & Co. geschlossene Investment-KG und PROJECT Vier Metropolen III GmbH & Co. geschlossene Investment-KG werden die Objekte weiter vorangetrieben, so dass der Abschluss der entsprechenden Objekte in 2022 und auch in späteren Geschäftsjahren erfolgreich zu Ende gebracht werden wird. Die Auflage eines Nachfolgeproduktes in dieser AIF-Reihe ist auch für das Geschäftsjahr 2022 nicht geplant. Aktuell erfolgt die Marktsondierung hinsichtlich dieser Produktreihe. Zu diesem Zweck wird an einer Optimierung des AIF-Konzeptes entsprechend der Bedürfnisse der potentiellen Investoren gearbeitet.

Der offene Spezial-AIF PROJECT WohnInvest MS Fonds, der im Konzept eines Einzelmandats mit einer Kapitalzusage von 100 Millionen Euro konzipiert ist, wird im Laufe des Geschäftsjahres das zugesagte Eigenkapital vollständig in Objekte allokieren. Anfang des Geschäftsjahres 2022 hat sich die aufschiebende Bedingung des Kaufvertrages für ein Objekt nicht erfüllt. Ein weiteres Objekt zur Allokation von Eigenkapital wurde bereits identifiziert. Nach dem damit der erfolgreiche Einstieg in das Geschäftsfeld des offenen Spezial-AIFs mit Bestandsimmobilienhaltung gelungen abgeschlossen ist, wurde bereits ein weiterer offener Spezial-AIF als Club-Deal platziert. Der PROJECT Wohnen Deutschland soll in 2022 bis zu 150 Millionen Euro Kapital zugeführt werden. Darüber hinaus wird wiederum ein Individualmandat mit einer Kapitalzusage von 100 Millionen eingeplant. Durch diese Volumina wird der Bereich weitere Transaktions- und erhöhte Verwaltungsgebühren erzielen. Der Bereich des offenen Spezial-AIF mit dem Konzept »Develop and hold« wird damit neben dem traditionellen Publikumsgeschäft im geschlossenen Bereich eine tragende Rolle im zukünftigen Geschäftsmodell der PROJECT Investment Gruppe darstellen.

Im Semi-professionellen Bereich ist aktuell nicht die Auflegung eines neuen Produktes geplant. Für den PROJECT Wohnen Fünf Metropolen geschlossene Investment GmbH & Co. KG, dessen ursprüngliches Laufzeitende am 31.12.2020 erreicht worden war, werden seit 2021 keine weiteren Verwaltungsgebühren mehr abgerechnet.

Im Publikumsbereich wird zur Mitte des Geschäftsjahres die PROJECT Metropolen 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG die Platzierungsphase abschließen. Wir gehen davon aus, dass das Investmentvermögen mit ungefähr einem Volumen von 80 Millionen Euro abschließen wird. Das Nachfolgeprodukt in diesem Bereich wird für einen nahtlosen Übergang sorgen, so dass ganzjährig eine Zeichnungsmöglichkeit im Bereich des Einmalzahler-Segments bestehen wird. Im Teilzahler-Segment wird die PROJECT Metropolen 21 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ganzjährig zur Zeichnung zur Verfügung stehen. Die Platzierungszahlen entwickeln sich hier wie geplant, so dass wiederum mit einer Fondsschließung zum Ende der Platzierungszeit mit einem vergleichbaren Zeichnungsvolumen wie das des Vorgänger-AIF gerechnet werden kann.

Insgesamt wird auch im Laufe des Geschäftsjahres 2022 mit bis zu zwei geschlossenen AIF und zwei offenen Spezial-AIF gleichzeitig Kapital eingeworben. Mit dieser Produktvielfalt will die PROJECT Investment AG im Geschäftsjahr 2022 steigende Eigenkapital-platzierungszahlen und damit deutliche Umsatzsteigerungen sowohl in den Konzeptionsgebühren als auch in den Verwaltungsgebühren erzielen. Auch wenn im vergangenen Geschäftsjahr ein geringer Umsatz mit geschlossenen AIF erzielt wurde, geht die PROJECT Investment AG davon aus, dass v.a. nach Abflauen der Corona-Pandemie ab der zweiten Jahreshälfte 2022 der Anlagedruck der Investoren sehr hoch sein wird und damit die ambitionierten Planungen erfüllt werden können.

Aktuell betreibt die PROJECT Investment AG im geschlossenen AIF Bereich bereits für 17 geschlossene Investmentvermögen und im offenen Bereich für zwei Investmentvermögen die aktive Vermögensverwaltung. Mit den aktiv in den Vertrieb gehenden und noch neu zu investierenden AIF werden zum Ende des Geschäftsjahres 20 Investmentvermögen verwaltet werden. Insgesamt erwarten wir eine weitere Gewinnung von Marktanteilen. Durch diese Produktanzahl werden die Verwaltungsgebühren stabil generiert. Insbesondere die Transaktionsgebühren werden im Geschäftsjahr 2022 durch das neu eingesammelte Eigenkapital, aber auch durch die Rückführungen aus den abzuschließenden Projektentwicklungen in allen Geschäftsbereichen deutlich zunehmen.

Mit den zu erwartenden Umsatzsteigerungen insbesondere in dem neuen Produktfeld sind voraussichtlich steigende Beratungsleistungen und Personalkosten verbunden. 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.

In diesem Bereich soll nicht unerwähnt bleiben, dass sich PROJECT selbstverständlich verpflichtet die von der EU auch gesetzlich geforderten nachhaltigen Investments und Bewirtschaftungen umzusetzen. Entsprechende Gremien und Arbeitskreise innerhalb der PROJECT Investment AG wurden bereits im Vorjahr ins Leben gerufen und haben im Geschäftsjahr die Tätigkeiten deutlich intensiviert. Inwieweit diese Umsetzung zu steigenden Beratungsleistungen führt, ist derzeit nicht abschätzbar. Auch die sicherlich entstehenden Mehrkosten - sowohl für die AIFs als auch für die KVG - sind aufgrund der letztlich noch unklaren Gesetzeslage und der entsprechenden Verordnungen noch nicht seriös abschätzbar.

Entsprechend den weiter wachsenden verwalteten Investmentvermögen und den sich etablierenden Geschäftsfeld des develop and hold werden sich auch die Verwaltungskosten adäquat erhöhen. Insbesondere da sich in der Bestandsimmobilienhaltung die ersten Objekte in der Vermietungsphase befinden werden und hier der Aufbau der Betreuung des externen Propertymanagers forciert wird.

Aufgrund der beschriebenen Effekte wird für das Geschäftsjahr 2022 wieder ein deutlich verbessertes Jahresergebnis erwartet. Dies wird vor allem durch Umsatzsteigerungen in allen Bereichen angestrebt. Insgesamt erwartet die Geschäftsleitung Provisionserlöse von ca. 12,6 Millionen Euro.

Aber ob diese Entwicklungen für das Geschäftsjahr 2022 in dem beschriebenen Maße erreicht werden können, ist auch zu einem erheblichen Teil von der weiteren Entwicklung der Pandemie (v.a. im Herbst 2022) infolge des Coronavirus SARS CoV 2 abhängig. Diese Entwicklungen sind auch in diesem Geschäftsjahr leider bis heute nicht abzusehen, so dass die Prognosen einer nicht abzuschätzenden Variabilität unterworfen sind und nicht quantifiziert werden können. Mit dem Entstehen des Ukrainekonfliktes sind seriöse Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 nahezu unmöglich. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Risikobericht verwiesen.

b) 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. Trotz der angekündigten Zinserhöhungen, 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. Insbesondere die bereits erwähnten absehbaren gesetzlichen Vorschriften der EU bezüglich nachhaltiger Investments bieten PROJECT die Chance sich durch proaktive und umfassende Umsetzung der Kriterien von anderen Marktteilnehmern positiv abzugrenzen. Vor allem der institutionelle Bereich wird sich in naher Zukunft ausschließlich mit nachhaltigen Investments im Sinne des ESG und der EU-taxonomie beschäftigen. Damit sieht die PROJECT in dieser Herausforderung auch eine große Chance sich als verlässlicher Partner institutioneller Investoren zu positionieren.

Unteranderem deshalb plant die PROJECT Investment AG für die kommenden Wirtschaftsjahre insbesondere für institutionelle Investoren das Produktangebot zu erweitern und damit eine höhere Kundenbindung und Abdeckung des Marktpotenziales zu erreichen.

Am Kapitalmarkt gehen wir auch für das Jahr 2022 trotz der vermutlich beginnenden Zinserhöhungen von einem niedrigen Zinsniveau aus. Auch die starke Volatilität an den Aktienmärkten, die sich insbesondere mit dem Beginn der Ukrainekrise verstärkt gezeigt hat, wird sich fortsetzen. Verwahrentgelte und der Mangel an Anlageprodukten wird den Anlagedruck bei den Kunden weiterhin hochhalten.

Im aktuellen Marktumfeld sieht sich die PROJECT Investment AG in einer weitgehenden Alleinstellung im Bereich der Immobilienentwicklung bei AIF und der »develop to hold«-Strategie, was ein enormes Wachstumspotenzial zur Verfügung stellt.

Darüber hinaus hat PROJECT einen nachgewiesenen Zugang zu Immobilien, mit dem es gelingen sollte, institutionelle Investoren gerade für die Bestandsstrategie der offenen Spezial-AIF zu gewinnen.

c) Risikobericht

Allgemeine Grundlagen

Gemäß §28 KAGB müssen alle Kapitalverwaltungsgesellschaften über eine ordnungsgemäße Geschäftsorganisation verfügen. Hierzu gehören auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines funktionsfähigen Risikomanagementsystems. 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.

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 dauerhafte Risikocontrolling-Funktion ist dabei so einzurichten, dass sie von den operativen Bereichen hierarchisch und funktional unabhängig ist (Funktionstrennung).

Die Geschäfts- und Risikostrategie stellen die Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung der Geschäftsorganisation sowie des Risikomanagements dar.

Das eingerichtete Risikomanagementsystem soll gewährleisten, dass die sich aus der Geschäfts- bzw. Anlagestrategie ergebenden Risiken anhand systematisierter Risikomanagementprozesse stets 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.

Die Ausgestaltung des Risikomanagements ist in einem Risikomanagementhandbuch detailliert beschrieben.

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, der gesetzlichen Intention und der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit folgend, ein Konzept eingeführt, 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 Sicherung der Existenz des Unternehmens. Mittel hierzu ist die Optimierung des Chancen-/Risiko-Profils, welches von der Geschäftsstrategie sowie der Risikobereitschaft bestimmt wird. Dies trägt maßgeblich 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 gefördert und ein laufender Verbesserungsprozess unterstützt werden.
- Die Sicherstellung einer dauerhaften Risiko-Controlling-Funktion nach KAGB (insbesondere nach §§ 28, 29 und 30 KAGB).
- Der Erhalt und die Weiterentwicklung 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.

Ziel des Risikomanagements ist ausdrücklich nicht die Vermeidung aller potenziellen Risiken, sondern ein kontrollierter Umgang mit Risiken, die ein bewusstes Eingehen von Risiken aufgrund einer möglichst umfassenden Kenntnis der Risiken und Risikozusammenhänge zulassen.

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 Unternehmens sicherstellen.

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

Die Risikostrategie wird durch risikostrategische Ziele konkretisiert. Darin werden die Risikobereitschaft (Limits) und die vorzuhaltende Mindestreserve sowie die Parameter für die durchzuführenden Stresstests 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 Risikomanagementprozess inkl. 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.

Um sämtliche Aufgaben des Risikomanagements zielorientiert und effizient durchführen zu können, setzt die KVG zur Unterstützung das auf MS Excel sowie dem Add-In »Palisade @RISK« basierende System »PRisMa« (PROJECT Risikomanagement) ein. PRisMa ermöglicht mittels stochastischer Simulationsrechnung die Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Risikoarten sowie die Erfassung von Konzentration und Interaktion wesentlicher Risiken gemäß Tz. 4.3.7 und 4.8.2 KAMaRisk. Ein entscheidender Vorteil der stochastischen Simulationsrechnung im Vergleich zur statischen Analyse ist, dass die Auswirkungen von Planabweichungen und ungeplanten Extremfällen sichtbar werden, wodurch die möglichen Folgen analysiert werden können. Es ergibt sich eine höhere Transparenz über die Unsicherheit in den Annahmen und ihre Ergebniswirkungen (Sensitivitäten), was eine Konzentration auf kritische bzw. potenziell bestandsbedrohende Parameter und Risiken ermöglicht.

Die PROJECT Investment AG definiert folgende Prozesse innerhalb des Risikomanagements als wesentlich:

•Risikoidentifikation

•Risikobewertung inkl. Stresstests

•Risikosteuerung

•Risikoüberwachung

•Risikoberichterstattung

•Schadensfallmeldung

•Jährliche Überprüfung des Risikomanagementsystems

Darüber hinaus unterstützt ein proaktives Risikomanagement in den Geschäftsprozessen der Bereiche Portfoliomanagement, Liquiditätsmanagement, Compliance- management, 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:

•Assetrisiken

•Marktrisiko

•Liquiditätsrisiko

•Ausfallrisiko

•Operationelles Risiko

•Corona Pandemie

Assetrisiken

Beim Assetrisiko handelt es sich u.a. um Baukosten- und Bauzeitrisiken im Rahmen der Immobilien-Projektentwicklung sowie um Vermarktungs- und Verkaufsrisiken, d.h. um eine potenziell negative Entwicklung der geplanten /prognostizierten Erlöse bei den Immobilieninvestments. Über die Einnahmen/Gebühren aus den AIF tragen auch die Assetrisiken indirekt zum Gesamtrisiko der PROJECT Investment AG bei.

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. Ein Hauptrisiko sehen wir zum einen 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. Zum anderen entsteht durch die gestiegene Bautätigkeit der letzten Jahre eine Vollauslastung der Handwerker, so dass die Baukosten überproportional ansteigen. Hierzu tragen auch teilweise erschwerte Bedingungen bei der Materialbeschaffung bei, was insgesamt eine Herausforderung für die Einhaltung der Renditeerwartungen darstellt.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiko beschreibt das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit, d. h. Zahlungsverpflichtungen können nicht mehr uneingeschränkt oder nicht mehr termingerecht erfüllt werden. Das Liquiditätsrisiko wird durch die Unsicherheit von Zahlungsströmen in Höhe und Zeitpunkt aufgrund unvorhergesehener Ereignisse beeinflusst. Grundsätzlich können alle anderen Risiken Einfluss auf das Liquiditätsrisiko haben. 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, so dass 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. Darüber hinaus liegt eine Auskunft der Creditreform zur PROJECT Real Estate AG mit einer Ausfallwahrscheinlichkeit innerhalb eines Jahres von 0,13 Prozent vor.

Operationelles Risiko

Das operationelle Risiko ist definiert als Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit bzw. des Versagens von Menschen und Systemen, internen Verfahren und Systemen oder aufgrund von Verstößen gegen Gesetze und interne Richtlinien und externe Risiken entstehen können. Dabei schließt das operationelle Risiko die Risiken, die sich aus strategischen Entscheidungen ergeben, sowie Reputationsrisiken aus.

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 Jahressabschlussprüfung durch den Wirtschaftsprüfer (Stichproben). Die PROJECT Investment AG hat durch diese Strukturierung wesentliche Kontrollvorgaben erteilt und sieht die operationellen Risiken als gering und beherrschbar an.

Corona Pandemie

Die Geschäftstätigkeiten der PROJECT Investment AG sind selbstverständlich in das gesamtwirtschaftliche nationale und auch teilweise internationale Marktumfeld eingebettet.

Die Ein- und Beschränkungen der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona Pandemie beeinflussen trotz Lockerungsbestreben weiterhin das Geschäftsfeld der PROJECT Gruppe. Vor allem durch die fortgesetzten Kontaktbeschränkungen wird sowohl das Einwerben von Kapital im Publikumsbereich aber auch die Gesprächsmöglichkeiten mit potentiellen institutionellen Anlegern erschwert. Auch auf der Immobilienseite ergeben sich durch die Corona Pandemie Herausforderungen. 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.

Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Corona Pandemie die tatsächliche Geschäftsentwicklung von der Prognose negativ abweicht.

Ukraine-Konflikt

Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine ist in Europa und auch global eine unsichere und instabile politische Lage entstanden. Gemeinsam mit ihren internationalen Partnern hat die Europöische Union scharfe Sanktionen gegen Russland verhängt. Die Sanktionen erstrecken sich über die Bereiche Finanzmärkte und Banken, Verkehrssektor, IT-Business bis hin zu direkten Sanktionen gegen Wladimir Putin und weitere Personen aus dem Umfeld des russischen Präsidenten.

Die wesentlichsten Sanktionen sind die Trennung der russischen Banken von nahezu allen internationalen Finanzströmen (u.a. Swift und Transaktionsverbote), Schließung des Luftraums der EU für russische Flugzeuge, Verbot von Geschäftsbeziehungen zu russischen Fluggesellschaften und Exportverbote für Schlüsseltechnologien (u.a. Halbleiter, modernste Software), damit die Mondernisierung der russischen Industrien (ins. der Ölraffinerien) nicht mehr erfolgen kann. Die Pipeline Nord Stream 2 wird nicht in Betrieb genommen. Russland hat mit Gegen-Sanktionen reagiert.

Die Auswirkungen spiegeln sich u.a. in gestiegen Energiepreisen, Verknappung von Rohstoffen etc. wider. 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 unsere AIF nicht quantifizierbar.

Aber kritische Alternativplanungen des Geschäftsjahres haben gezeigt, dass selbst bei erheblichen negativen Auswirkungen der Corona Pandemie und/oder des Ukrainekonfliktes das Geschäftsjahr 2022 noch mit einem positiven Jahresergebnis abschließen könnte.

4. ABHÄNGIGKEITSBERICHT DES VORSTANDES

Aufgrund der Beteiligung der PROJECT Beteiligungen AG 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 AG und mit ihr verbundenen Unternehmen nicht getroffen oder unterlassen.«

Bamberg, den 31.03.2022

PROJECT Investment AG

Ralf Cont, Vorstand

Stefan Herb, Vorstand

Matthias Hofmann, Vorstand