

PROJECT Metropolen 17
geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Jahresabschluss und Lagebericht

Gliederung

I	Jahresbilanz zum 31. Dezember 2017	3
II	Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2017	4
III	Anhang zum 31. Dezember 2017	5
IV	Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	16
V	Bilanzeid	36
VI	Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers	37

I Jahresbilanz zum 31. Dezember 2017

Investmentanlagevermögen	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%
A. Aktiva				
1. Beteiligungen			96.659,14	34,42
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben			142.075,96	50,60
3. Forderungen				
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen			37.868,00	13,49
4. Kapitalanteil Kommanditisten				
a) Durch Verluste entstandenes negative Kapital			4.196,44	1,49
			280.799,54	100,00
	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	%
B. Passiva				
1. Rückstellungen			37.843,00	13,48
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen			82.819,29	29,49
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern		4.492,14		1,60
b) Andere		22.362,50		7,96
			26.854,64	9,56
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Kommanditisten	4.100.933,47			1.460,45
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	- 3.793.310,00			- 1.350,90
eingefordertes Kapital		307.623,47		109,55
b) Nicht realisierte Verluste aus Neubewertung		- 174.340,86		- 62,08
			133.282,61	47,47
			280.799,54	100,00

II Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2017

Investmenttätigkeit	Geschäftsjahr EUR
1. Aufwendungen	
a) Verwaltungsvergütung	122.122,77
b) Verwahrstellenvergütung	23.205,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	13.638,00
d) Sonstige Aufwendungen	508.688,95
Summe der Aufwendungen	667.654,72
2. Ordentlicher Nettoertrag	-667.654,72
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-667.654,72
4. Zeitwertänderung	
a) Aufwendungen aus der Neubewertung	174.340,86
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	-174.340,86
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-841.995,58

III Anhang zum 31. Dezember 2017

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25 und ist im Handelsregister des Amtsgerichtes in Bamberg unter der Nummer HRA 12184 eingetragen.

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

Die PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (»die Gesellschaft«) ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB.

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Einzelne Positionen wurden wie folgt bewertet:

1. Beteiligungen

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

2. Barmittel

Die Barmittel und Barmitteläquivalente wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

3. Forderungen

Die Forderungen wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

4. Rückstellungen

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

5. Verbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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

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

Die Forderungen sind Forderungen gegenüber Anlegern und betreffen eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen. Alle Forderungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 82.819,29 EUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten in Höhe von 22.362,50 EUR Einzahlungen von Anlegern, deren Beitritt erst im Folgejahr rechtswirksam wird und in Höhe von 4.492,14 EUR Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern. Alle Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 4.557.240,00 EUR ist in Höhe von 3.831.178,00 EUR ausstehend (davon eingefordert: 37.868,00 EUR). Das Kommanditkapital beinhaltet neben den Hafteinlagen der Kommanditisten die Einlagen der als Treugeber beteiligten Anleger, denen der Gesellschaftsvertrag im Innenverhältnis eine den Kommanditisten vergleichbare Rechtsstellung einräumt.

Die Entwicklung der Kapitalkonten ist der beigefügten Kapitalkontenentwicklung zu entnehmen.

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

Die Verwaltungsvergütungen betreffen mit 471,17 EUR laufende Verwaltungsgebühren und mit 121.651,60 EUR einmalige Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

Provisionsanspruch	455.319,55 EUR
Marketing	40.601,74 EUR
Treuhandenschaft	10.403,68 EUR
Rechts- und Beratungskosten	1.071,09 EUR
Haftungsvergütung	7,68 EUR
Sonstige Aufwendungen	1.285,21 EUR
Summe	508.688,95 EUR

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

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Wert des Investmentvermögens	129.086,17	0,00	0,00

Das Investmentvermögen ist erst 2017 gestartet.

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

C. VERWENDUNGS- UND ENTWICKLUNGSRECHNUNG

Verwendungsrechnung	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	- 667.654,72 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten	667.654,72 EUR
3. Bilanzgewinn	0,00 EUR

Entwicklungsrechnung	
I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	0,00 EUR
1. Zwischenentnahmen:	0,00 EUR
2. Mittelzuflüsse (netto)	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten	933.213,75 EUR
b) Veränderung eingeforderte Gesellschaftereinlagen	37.868,00 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres:	-667.654,72 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-174.340,86 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	129.086,17 EUR

Vom Wert des Eigenkapitals werden 133.282,61 EUR passiv und 4.196,44 EUR aktiv ausgewiesen.

D. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Beteiligungsgesellschaft

Die PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienentwicklungen. Die Beteiligungsgesellschaft ist:

1. PROJECT M 17 Beteiligungs GmbH & Co. KG,
mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

2. Kommanditkapital zum 31. Dezember 2017:
Die Gesellschaft hält seit der Gründung (3. März 2017) 100 Prozent der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital wurde sukzessive erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 271.000,00 EUR.

3. Verkehrswert der Beteiligung: 96.659,14 EUR

Gesamtkostenquote

Für das Geschäftsjahr 2017 beträgt die Gesamtkostenquote 61,55 Prozent.

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

Da die Gesellschaft sich im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Platzierungsphase befunden hat und damit das durchschnittliche Fondsvermögen nicht zu aussagekräftigen Werten führt, ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 30,77 Prozent für das Geschäftsjahr 2017, wenn man die Kosten im Verhältnis zum Net-Asset-Value zum Stichtag 31. Dezember 2017 setzt. Diese Gesamtkostenquote wird sich konzeptionsbedingt durch die monatlichen Teilzahlungen bei nahezu gleichbleibenden Kosten zügig und stetig absenken.

Die Gesamtkostenquote bezogen auf die Initialkosten beträgt 972,89 Prozent; dies resultiert aus dem nicht aussagekräftigen durchschnittlichen Net-Asset-Value in der Platzierungsphase.

Pauschalgebühren und Rückvergütungen

Die Gesellschaft hat keine Pauschalgebühren für das abgelaufene Geschäftsjahr vereinbart.

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

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

Anzahl und Wert umlaufender Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 4.557.240,00 EUR mit 143 Zeichnungen und der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.140,00 EUR. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 60 EUR und müssen ganzzahlig sein. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat keinen Wert für einen Anteil, da jede Beteiligung individuell zu behandeln ist und die Gewinnverteilung im Verhältnis der absoluten durchschnittlichen Kapitalbeteiligung des jeweiligen Kommanditisten berechnet wird. Dadurch hat jede Beteiligung unabhängig von dem gezeichneten Kapital einen individuellen Wert. Um trotzdem einen Anteilswert als Orientierung darzustellen, wird zur vereinfachten Darstellung der Wert des Investmentvermögens ins Verhältnis zum eingezahlten Kommanditkapital gesetzt. Bei Ansatz dieser Werte ergibt sich für den AIF ein Faktor von 0,18.

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

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Wertentwicklung pro Anteil	0,18	0,00	0,00

Das Investmentvermögen ist erst 2017 gestartet.

Sonstige Informationspflichten

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

Das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

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

Angaben zu mittelbaren Immobilien (Immobilienübersicht)

Die PROJECT M 17 Beteiligungs GmbH & Co. KG ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobilien-gesellschaft	Objekt Straße/Hausnummer	Objekt Ort	Gesell-schaftskapital (in TEUR)	Beteiligungs- quote	Zeitpunkt des Erwerbs ¹
PROJECT Gewerbebau 53 GmbH & Co. KG (Babelsberger Straße)	Nürnberg	Babelsberger Straße	Potsdam	140	7,14 %	2017
PROJECT Wohnbau 98 GmbH & Co. KG (Bilker Allee 233)	Nürnberg	Bilker Allee 233	Düsseldorf	70	14,29 %	2017
PROJECT Wohnbau 96 GmbH & Co. KG (Bleichertwiete 10-16)	Nürnberg	Bleichertwiete 10-16	Hamburg	1.447	0,69 %	2017
PROJECT Wohnbau 85 GmbH & Co. KG (Dankwardweg)	Nürnberg	Dankwardweg	Wiesbaden	110	9,09 %	2017
PROJECT Wohnbau 87 GmbH & Co. KG (Eitelstraße 9-10)	Nürnberg	Eitelstraße 9-10	Berlin	2.311	0,43 %	2017
PROJECT PW Fürther Str. 188 Nürnberg GmbH Co. KG	Nürnberg	Fürther Straße 188	Nürnberg	11.522	0,09 %	2017
PROJECT Wohnbau 93 GmbH & Co. KG (Geschwister-Scholl-Straße)	Nürnberg	Geschwister-Scholl-Straße	Dachau	5.274	2,09 %	2017
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hugo-Cassirer Straße/ An der Havelspitze	Berlin	6.859	0,15 %	2017
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hansaallee 242	Düsseldorf	11.533	0,09 %	2017
PROJECT Wohnbau 94 GmbH & Co. KG (Haydnstraße 11)	Nürnberg	Haydnstraße 11	Hamburg	1.250	0,80 %	2017
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	Nürnberg	Jägerstraße 46	Düsseldorf	684	1,46 %	2017
PROJECT Wohnbau 97 GmbH & Co. KG (Mainburger Straße)	Nürnberg	Mainburger Straße	Freising	150	6,67 %	2017
PROJECT PW Potsdamer Chaussee 72-74 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Potsdamer Chaussee 72, 74	Berlin	2.232	1,34 %	2017
PROJECT Wohnbau 82 GmbH & Co. KG (Rosenthaler Weg 50)	Nürnberg	Rosenthaler Weg 50	Berlin	5.708	0,18 %	2017

¹ rechtlicher Beitritt zur Gesellschaft

Die einzelnen Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Lage	Größe (m²)	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart	Projektstatus
Babelsberger Straße, Potsdam	4.754	GI*	2017	3.500	270	Neubau	Eingekauft und in Planung
Bilker Allee 233, Düsseldorf	534	WI*/GI*	2017	2.350	181	Neubau	Eingekauft und in Planung
Bleichertwiete 10-16, Hamburg	1.671	WI*	2017	2.400	287	Neubau	Eingekauft und in Planung
Dankwardweg, Wiesbaden	6.817	WI*	2017	3.050	220	Neubau	Eingekauft und in Planung
Eitelstraße 9-10, Berlin	6.349	WI*	2017	8.750	1.255	Neubau	Eingekauft und in Planung
Fürther Straße 188, Nürnberg	7.370	WI*/GI*	2015	4.703	519	Neubau	im Verkauf
Geschwister-Scholl-Straße, Dachau	2.220	WI*	2017	4.800	397	Neubau	Eingekauft und in Planung
Hugo-Cassirer Straße / An der Havelspitze, Berlin	2.635	WI*	2014	2.100	218	Neubau	im Bau und Verkauf
Hansaallee 242, Düsseldorf	6.027	WI*/GI*	2016	8.500	960	Neubau	Eingekauft und in Planung
Haydnstraße 11, Hamburg	1.028	WI*	2017	3.950	225	Neubau	Eingekauft und in Planung
Jägerstraße 46, Düsseldorf	3.479	WI*	2017	2.020	228	Neubau	Eingekauft und in Planung
Mainburger Straße, Freising	8.820	WI*	2017	13.000	611	Neubau	Eingekauft und in Planung
Potsdamer Chaussee 72, 74, Berlin	2.101	WI*	2017	1.750	251	Neubau	Eingekauft und in Planung
Rosenthaler Weg 50, Berlin	2.684	WI*	2017	4.200	602	Neubau	Eingekauft und in Planung

* WI = Wohnimmobilie | * GI = Gewerbeimmobilie | ** bewertungstechnische Anfangsaufwendungen zum Stichtag noch nicht durch eingezahltes EK gedeckt

	Gebäude- nutzfläche (m²)	Verkaufs- beginn	Baubeginn	Projekt- verkaufs- volumen (in TEUR)	Verkaufs- stand	Bauten- stand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert nach DCF (in TEUR)	Projekt- fertigstellung
	12.064	2020	2019	52.247	-	-	3.500	-5**		2022
	2.270	2020	2020	13.403	-	-	2.700	-24**		2022
	2.083	2018	2019	11.169	-	-	2.410	8		2021
	4.501	2020	2021	26.256	-	-	6.407	-20**		2023
	9.108	2018	2019	47.028	-	-	9.300	2		2021
	13.686	09/2017	2018	68.915	7%	-	6.425	10		2021
	2.313	2018	2019	17.323	-	-	5.100	102		2021
	5.844	03/2016	11/2016	25.472	86%	15%	n/a da DCF- Bewertung		11	2019
	8.685	2018	2019	47.571	-	-	8.679	10		2021
	2.020	2018	2019	13.233	-	-	4.115	6		2020
	5.958	2020	2020	19.827	-	-	2.490	6		2022
	4.495	2018	2019	31.857	-	-	13.110	-34**		2021
	1.036	2018	2018	6.384	-	-	2.200	27		2020
	4.058	2018	2018	21.165	-	-	4.300	8		2021

E. ERGEBNISVERWENDUNG

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

Das Jahresergebnis von –667.654,72 EUR wird den Kapitalkonten belastet. Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres wird auf neue Rechnung vorgetragen.

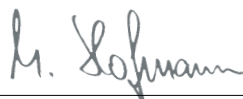
Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der von der Geschäftsführung vorgeschlagenen Ergebnisverwendung aufgestellt.

Bamberg, den 29. März 2018

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH



Ralf Cont
Geschäftsführer



Matthias Hofmann
Geschäftsführer

ANLAGENGITTER VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

alle Werte in EUR

	Entwicklung der Anschaffungskosten				Entwicklung der Abschreibungen			
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017	01.01.2017	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2017
I. Beteiligungen								
Beteiligungs KG	0,00	271.000,00	0,00	271.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	0,00	271.000,00	0,00	271.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Entwicklung der Neubewertung				Restwert Ende GJ	Restwert Ende VJ		
	01.01.2017	Abschreib.	Zuschreib.	31.12.2017				
I. Beteiligungen								
Beteiligungs KG	0,00	- 174.340,86	0,00	- 174.340,86	96.659,14	0,00		
Summe Anlagevermögen	0,00	- 174.340,86	0,00	- 174.340,86	96.659,14	0,00		

KAPITALKONTENENTWICKLUNG ZUM 31. DEZEMBER 2017

alle Werte in EUR

	Eigenkapital 01.01.2017	Fremd- kap./Ford. 01.01.2017	Einlagen/ Erhöhungen	Entnahmen/ Vermind.	Ergebnis- anteil GJ 31.12.2017	Eigenkapital 31.12.2017	Fremd- kap./Ford. 31.12.2017
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft							
Kommanditkapital	0,00		1.000,00			1.000,00	
Verlustausgleich (EK)	0,00				- 239,29	- 239,29	
Kapitalkonto III	0,00					0,00	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft – Treuhand							
Kommanditkapital	0,00		4.556.240,00			4.556.240,00	
Kapitalkonto II			207.151,75	- 207.151,75		0,00	
Verlustausgleich (EK)	0,00		207.151,75		- 667.415,43	- 456.067,24	- 4.196,44
Kapitalkonto III	0,00					0,00	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen – Einzahlungsverpflichtungen	0,00		- 37.868,00				- 37.868,00
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0,00		- 4.518.372,00	725.062,00		- 3.793.310,00	
Summe	0,00	0,00	415.303,50	517.910,25	- 667.654,72	307.623,47	- 42.064,44

IV Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

1. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Die PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG («die Gesellschaft») ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF und hat am 9. Juni 2017 die Vertriebsgestattung der BaFin gemäß § 316 Absatz 3 Satz 1 KAGB erhalten. Die Anlagebedingungen wurden mit Bescheid vom 3. April 2017 nach dem KAGB genehmigt. Damit ist die Gesellschaft gemäß §§ 1 Absatz 5, 149 KAGB eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und den Regeln des KAGB unterworfen. Der erste Zeichnungsschein wurde am 18. Juli 2017 angenommen. Die Anleger der Gesellschaft erfüllen ihre Einzahlungsverpflichtungen mit einer Einmalzahlung bei Beitritt und den verbleibenden Restbetrag mit monatlichen Teilzahlungen. Gegenstand der Gesellschaft ist insbesondere der Erwerb, das Halten, Verwalten und Verwerten von Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung.

Besonders hervorzuheben ist, dass mit dem KAGB die Beauftragung einer Verwahrstelle für jedes Investmentvermögen vorgeschrieben wird (§ 80 KAGB). Die Aufgabe der Verwahrstelle ist im Wesentlichen die Sicherung der Vermögenswerte des Investmentvermögens. Für die Gesellschaft bedeutet dies eine lückenlose Überwachung und Freigabe der Investitionen und Zahlungen. Als Verwahrstelle wurde die CACEIS Bank Deutschland GmbH, seit 1. Januar 2017 unter CACEIS Bank S. A., Germany Branch firmierend, mit dem Sitz in München ausgewählt.

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) wurde die PROJECT Investment AG mit dem Sitz in Bamberg beauftragt. Der Fondsverwaltungsvertrag wurde mit Datum vom 11. Januar 2017 unterzeichnet und endet mit der Vollbeendigung der Gesellschaft. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist von sechs Monaten zulässig.

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

Einmalige Vergütungen erhält die KVG für die Konzeption 0,98 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals, für die Entwicklung, Ausarbeitung und Drucklegung der Verkaufsunterlagen 0,88 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des gezeichneten Kapitals und für die Einrichtung des AIF 0,81 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Als laufende Vergütung erhält die KVG für die Fondsverwaltung eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,46 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes inklusive etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

Am Ende der Abrechnungsperiode erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 Prozent des Betrages, welcher den Ausgabepreis unter Berücksichtigung bereits geleisteter Ausschüttungen zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 Prozent übersteigt, jedoch insgesamt höchstens bis zu 6 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

Im Geschäftsjahr sind einmalige Verwaltungsgebühren in Höhe von 121.651,60 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 471,17 EUR angefallen.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutschen Immobilienmärkte haben sich in 2017 trotz einer zunehmenden Verknappung bei Wohnimmobilien und einer hohen Nachfrage nach Immobilieninvestments anhaltend stabil entwickelt.

Das heißt auch im vergangenen Geschäftsjahr sind die Wohnungsverkäufe in den von PROJECT ausgewählten Metropolregionen gestiegen. Der Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien ist dabei mit 7,9 Prozent geringer ausgefallen als im Jahr 2016 (8,8 Prozent).

Im Jahr 2017 wurden zwar mehr als 300.000 Wohnungen fertiggestellt, was den Bedarf an neu zu schaffenden freien Wohnraum aber immer noch nicht decken kann und auch die bereits vorhandene Knappheit nicht ausgleichen konnte. Deutschland befindet sich in einem kräftigen Aufschwung, welcher besonders in den Metropolregionen auch weiterhin zu einer erhöhten Bautätigkeit zur Deckung der Nachfrage an Wohnraum führen wird. Dies wird unter anderem durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dieser Regionen gestützt. Ein ansprechender Arbeitsmarkt mit entsprechender wirtschaftlicher Entwicklung sichert den Metropolregionen langfristigen Zuwachs der Bewohnerzahlen. Zusätzlich verstärkt ein seit fünf Jahren anhaltender stetiger Anstieg des verfügbaren Einkommens im Zusammenspiel mit dem kontinuierlichen Niedrigzinsumfeld die Nachfrage nach eigenem Wohnraum. Die Leerstandquoten erreichen mit einer Tendenz zu null weiterhin historische Tiefstände. Die seit Jahren feststehende Aussage, dass in Deutschland mehr als 400.000 Wohnungen neu gebaut werden müssten, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entspannen hat ungebrochen Gültigkeit. Gerade mit Blick auf die Metropolregionen sind die Rahmenbedingungen derzeit äußerst vorteilhaft: Der Arbeitsmarkt ist stabil, die Einkommen steigen kräftig und die Einwohnerzahlen steigen. Die Zinsen liegen nach wie vor auf einem äußerst niedrigen Niveau. Damit ist gerade in den Metropolregionen der Bedarf deutlich höher als das Angebot. Diese Standorte sind nicht nur generell größer und dichter besiedelt, sie sind in der jüngeren Vergangenheit auch schneller gewachsen als die kleinen Standorte. Auch die Einkommen haben sich in den Metropolregionen besser entwickelt als in den übrigen Städten. Auch wenn sich die durchschnittlichen Preissteigerungen im

letzten Geschäftsjahr etwas verringert haben, besteht in Deutschland keine Immobilienblase. Zum einen spricht hier die bereits dargestellte Wohnraumknappheit gegen einen Nachfrageeinbruch. Unter Betrachtung der Faktoren Immobilienpreise, Kredite, Einkommen und Wirtschaftswachstum ist eine Immobilienblase für Deutschland nicht festzustellen. Zwar steigen die Hauspreise und das Kreditvolumen hat zugenommen, aber die Kredite sind langsamer gestiegen als die Löhne. Das heißt, dass der Verschuldungsgrad eher zurückgegangen ist als gestiegen. In Deutschland bringen die Käufer viel Eigenkapital mit und tilgen die Kredite zuverlässig und schnell. Eine spekulative Blase würde sich vor allem dadurch zeigen, dass Immobilien nicht mehr primär wegen ihrer Nutzung gekauft werden, sondern wegen der Erwartung kurzfristiger Wertsteigerungen. Das geht dann aber einher mit höheren Beleihungsausläufen und kürzeren Zinsbindungen. Aber gerade dies ist in Deutschland nicht der Fall, sondern entwickelt sich genau entgegengesetzt.

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

In Zeiten sinkender Margen bei Geldanlagen zehrt die Inflation die realen Investitionsgewinne häufig auf. Aktuell sind überdies Negativzinsen am Geldanlagemarkt zu beobachten, die nicht einmal mehr eine Teilkompensation zulassen. Damit droht ein Substanzverlust des eingesetzten Kapitals. Die Alternative hierzu ist die Investition in Sachwertanlagen. Die Anbieter von Sachwertanlagen konnten im Jahr 2017 ihre Platzierungsleistungen im Privatkundengeschäft um 57 Prozent steigern; wobei die Assetklasse »Immobilien Deutschland« mit einem Anteil von 36 Prozent das größte Segment stellt. Davon decken wiederum die »geschlossenen Publikums-AIF« mit 60 Prozent den größten Teil ab. Besonders bemerkenswert ist hierbei, dass die Zahl der Anbieter rückläufig ist und damit eine Marktberreinigung nahezu abgeschlossen ist. Die Regulierung der geschlossenen Immobilienfonds durch das KAGB, hat damit nachweislich das Schutz- und Sicherheitsbedürfnis der privaten Anleger erhöht, so dass diese Option viele Anleger nutzen, um die Risiken in ihrem Depot durch AIF breiter zu streuen. Die PROJECT Investment Gruppe hat sich mit ihrem nachgewiesenen erfolgreichen Konzept sehr gut im Markt positioniert und ihre Marktposition für einen weiteren Ausbau der Marktanteile gefestigt.

2.2. Geschäftsverlauf

Der AIF ist seit 9. Juni 2017 aktiv im Vertrieb. Die Anleger erfüllen ihre Einzahlungsverpflichtungen mit monatlichen Teilzahlungen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden neben der Hafteinlage der Treuhandkommanditistin Einlagen in Höhe von 762.930,00 EUR eingefordert, von denen 37.868,00 EUR zum Stichtag noch ausstehend waren. Insgesamt sind zum 31. Dezember 2017 726.062,00 EUR von dem gezeichneten Kapital in Höhe von 4.557.240,00 EUR eingezahlt.

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

2.3. Lage des Unternehmens

a) Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%
Sonstige betriebliche Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe der Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00
Verwaltungsvergütungen	- 122.122,77	18,29	0,00	0,00
Verwahrstellenvergütung	- 23.205,00	3,48	0,00	0,00
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	- 13.638,00	2,04	0,00	0,00
Sonstige Aufwendungen	- 508.688,95	76,19	0,00	0,00
Summe der Aufwendungen	- 667.654,72	100,00	0,00	0,00
Ordentlicher Nettoertrag	- 667.654,72	100,00	0,00	0,00
Realisiertes Ergebnis	- 667.654,72	100,00	0,00	0,00
Aufwendungen aus Neubewertung	- 174.340,86	26,11	0,00	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses	- 174.340,86	26,11	0,00	0,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	- 841.995,58	126,11	0,00	0,00

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

Die Verwaltungsvergütungen lassen sich wie folgt aufteilen:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Einmalige Vergütungen		
Fondseinrichtung	36.905,54	0,00
Konzeption	44.651,15	0,00
Prospektierung	40.094,91	0,00
Laufende Vergütung		
Fondsverwaltung	471,17	0,00
	122.122,77	0,00

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

Fondseinrichtung	0,81 %
Konzeption	0,98 %
Prospektierung	0,88 %

Die laufende Fondsverwaltung ist eine jährliche Vergütung in Höhe von 1,46 Prozent inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapitalvermittlung	455.319,55	0,00
Marketing	40.601,74	0,00
Treuhanderschaft	10.357,59	0,00
Sonstige Aufwendungen inkl. lfd. Treuhanderschaft	2.410,07	0,00
	508.688,95	0,00

Die hier gesondert genannten Aufwendungen sind einmalige Vergütungen und beziehen sich auf das gezeichnete Kommanditkapital.

Sie wurden wie folgt berechnet (inklusive Umsatzsteuer):

Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	10,99 %
Marketing	0,98 %
Treuhanderschaft	0,25 %

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

Nach dem sich der AIF im Geschäftsjahr 2017 in der Platzierungsphase befand, ist das Ergebnis der Gesellschaft im Wesentlichen mit den Initialkosten belastet, denen in dieser Phase noch keine Erträge entgegenstehen.

Da sich der AIF auch in 2018 teilweise noch in der Platzierungsphase befinden wird, wird auch das Ergebnis 2018 voraussichtlich durch die einmaligen Initialkosten geprägt sein und sich nochmals konzeptionsbedingt verschlechtern.

b) Finanzlage und Liquidität

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Jahresergebnis	-841.995,58	0,00
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	174.340,86	0,00
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	0,00	0,00
	-667.654,72	0,00
Zahlungswirksame Veränderungen der Forderungen	0,00	0,00
Zahlungswirksame Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	125.154,43	0,00
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-542.500,29	0,00
Auszahlung für Beteiligungen	-271.000,00	0,00
Einzahlungen aus Beteiligungen	0,00	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-271.000,00	0,00
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	955.576,25	0,00
Mittelveränderungen aus Auszahlungen an die Anleger	0,00	0,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	955.576,25	0,00
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	0,00	0,00
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	-542.500,29	0,00
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-271.000,00	0,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	955.576,25	0,00
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	142.075,96	0,00

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

Gleichzeitig ist während der Platzierungsphase durch die Zahlungen der Anleger bei Beitritt zur Gesellschaft sowie den monatlichen Einzahlungen der Anleger ein positiver Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erreicht worden. In den Einzahlungen sind Einzahlungen in Höhe von 22.362,50 EUR von Anlegern enthalten, die erst im Folgejahr rechtswirksam beigetreten sind.

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

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

c) Vermögenslage

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

	Geschäftsjahr EUR	%	Vorjahr EUR	%	Veränderung EUR
Aktiva					
Beteiligungen	96.659,14	34,42	0,00	0,00	96.659,14
Barmittel	142.075,96	50,60	0,00	0,00	142.075,96
Forderungen	37.868,00	13,49	0,00	0,00	37.868,00
Durch Verluste erst. Neg. Kapital	4.196,44	1,49	0,00	0,00	4.196,44
Bilanzsumme	280.799,54	100,00	0,00	0,00	280.799,54
Passiva					
Rückstellungen	37.843,00	13,48	0,00	0,00	37.843,00
Verbindlichkeiten aLuL*	82.819,29	29,49	0,00	0,00	82.819,29
Sonstige Verbindlichkeiten	26.854,64	9,56	0,00	0,00	26.854,64
Eigenkapital	133.282,61	47,47	0,00	0,00	133.282,61
Bilanzsumme	280.799,54	100,00	0,00	0,00	280.799,54

* aus Lieferungen und Leistungen

Die Erhöhung der Beteiligungen resultiert im Wesentlichen aus den Einlagen im Geschäftsjahr 2017 in die Beteiligungsgesellschaft PROJECT M 17 Beteiligungs GmbH & Co. KG und der Neubewertung der Beteiligung.

Die Barmittel beinhalten die im Geschäftsplan im Zusammenhang mit dem Risikomanagement festgelegte Liquiditätsreserve.

Die Forderungen betreffen zum Stichtag ausstehende eingeforderte Einlagen gegenüber angenommenen Anlegern.

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlusskosten und Verwahrrstellenvergütungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beziehen sich im Wesentlichen auf noch nicht bezahlte Initialkosten für beigetretene Anleger. Von den sonstigen Verbindlichkeiten sind 22.362,50 EUR Geldeingänge von Anlegern, die erst im Geschäftsjahr 2018 rechtswirksam beigetreten sind bzw. Überzahlungen bestehender Anleger.

3. TÄTIGKEITSBERICHT

a) Anlageziele und -politik

Der Bedarf an Wohnungen in Deutschland und Wien kann seit Jahren nicht durch fertiggestellte Neubauten gedeckt werden. Trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung lassen der Trend zu kleineren Haushalten und der steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf eine weiter ansteigende Nachfrage nach Wohnfläche erwarten. Dies kann insbesondere in Ballungszentren zu einer Verknappung an Wohnraum führen. Der Trend beim Wohnen geht zurück in die Städte. Das höhere Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Bildung und Kultur ist ebenso Magnet wie eine flächendeckende medizinische Grundversorgung – sowohl für junge als auch für ältere Menschen.

Das größte Wertschöpfungspotential sieht die PROJECT Gruppe daher bei Investitionen in Immobilienentwicklungen in unterschiedlichen Metropolregionen. Der Fokus liegt dabei auf dem Grundstückserwerb, der Entwicklung, dem Bau oder der Sanierung und dem Verkauf von (Wohn)Immobilien. Durch die Konzentration auf die kurzen und attraktiven Phasen Neubau und Sanierung (Investitionszyklen von etwa drei bis fünf Jahren) können die Vorteile der Immobilie genutzt und gleichzeitig Stressfaktoren von Bestandsimmobilien wie Leerstände oder die schlechte Abschätzbarkeit späterer Verkaufspreise vermieden werden. Dadurch liegen die Renditeerwartungen deutlich über denen klassischer Immobilien oder Immobilienfonds.

Die Gesellschaft investiert im Sinne des § 261 KAGB mittelbar über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilien als Sachwerte. Ziel der Anlagen der Gesellschaft ist es hierbei durch den Erwerb und die Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen an Gesellschaften, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind, Erträge aufgrund zufließender Erlöse zu erwirtschaften, um dadurch einen kontinuierlichen Wertzuwachs bei der Gesellschaft zu erreichen.

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

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

Die Gesellschaft verfolgt bei den Investitionen im Wesentlichen folgende Anlageziele:

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

b) Risikomanagement

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

Die Umsetzung und Einhaltung eines angemessenen Risikomanagementsystems hat aufgrund der zentralen Bedeutung des Risikomanagements sehr hohe Priorität. Das Risikomanagement ist Bestandteil der betrieblichen Steuerungs- und Überwachungsprozesse, dessen oberstes Ziel neben der Erfüllung gesetzlicher Anforderungen die Optimierung des Chancen-/Risiko-Profiles ist. Dieses Ziel trägt maßgeblich zur Sicherung der Existenz der Gesellschaft und zur Erhöhung des Unternehmenswerts bei. Ziel des Risikomanagements ist ausdrücklich nicht die Vermeidung aller potenziellen Risiken, sondern ein bewusster und kontrollierter Umgang mit Risiken auf Basis einer möglichst umfassenden Kenntnis der Risikozusammenhänge.

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

Das eingerichtete Risikomanagementsystem soll gewährleisten, dass die sich aus der Anlagestrategie ergebenden Risiken anhand systematisierter Risikomanagementprozesse jederzeit erfasst, gemessen, gesteuert, überwacht und kommuniziert werden können. Durch die strukturierte Aufbauorganisation mit fachlich qualifiziertem Personal und adäquater IT-technischer Unterstützung soll eine qualitativ hochwertige Durchführung der Prozesse erreicht werden.

Die wesentlichen Risiken aus der Anlagestrategie sind:

Assetrisiko

Das Assetrisiko ergibt sich aus der Tätigkeit der Immobilienentwicklung. Es bezeichnet das Risiko, dass sich das geplante Ergebnis aus den Immobilienentwicklungen nicht wie geplant darstellt und sich somit ungünstig auf die Rendite der Gesellschaft auswirken kann.

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

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

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

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

Durch den regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Portfoliomanagement und der unabhängigen Risikomanagementfunktion werden die Assetrisiken laufend überwacht und durch einschlägige Organisationsrichtlinien und Arbeitsanweisungen proaktiv gesteuert. Dabei spielt der Investitionsprozess eine wesentliche Rolle. Ein Investitionsvorhaben durchläuft demnach immer ein Due-Diligence-Verfahren, das alle den Wert beeinflussenden Faktoren beleuchtet und eine Risikoeinschätzung liefert. Die Auswahl der einzelnen Immobilienobjekte erfolgt somit auf Basis festgelegter Investitionskriterien im Hinblick auf stabile Renditeerwartung sowie planbaren und zügigen Verkauf. Dabei wird vor dem Hintergrund einer angemessenen Risikosteuerung stets das Gesamtportfolio berücksichtigt. Unterstützt wird der Investitionsprozess durch eine laufende Risikoüberwachung des Beteiligungsbestandes. Das Limitsystem spielt hierbei eine zentrale Rolle, da es rechtzeitig Überschreitungen der festgelegten Risikobereitschaft und der definierten Anlagebeschränkungen, wie z. B. max. Investitionsquote je Region, signalisiert und damit ein frühzeitiges Einleiten von Steuerungsmaßnahmen ermöglicht.

Marktrisiko

Ein Marktrisiko resultiert für die Gesellschaft in der Platzierungsphase besonders im Rahmen des Verkaufs seiner Anteile auf dem Kapitalmarkt (Platzierungsrisiko). Das heißt, dass das geplante Eigenkapital nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in der benötigten Höhe zur Verfügung steht. Dies kann aufgrund nicht ausreichender Investitionsmittel zu einer Verzögerung der geplanten Investition führen. Im Rahmen des Frühwarnsystems wird der Planumsatz laufend überwacht, um frühzeitig gegensteuern zu können.

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

Liquiditätsrisiko

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

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

Operationelles Risiko

Das operationelle Risiko beschreibt die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit interner Verfahren und Systeme bzw. des Versagens von Menschen (sonstige operationelle Risiken) oder aufgrund von Rechtsverstößen (Compliancerisiken) und externer Risiken (politisches, rechtliches und steuerliches Risiko sowie Katastrophenrisiko) entstehen können.

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

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

Maßnahmen zur Bewertung der Sensitivität des AIF-Portfolios

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

- außerordentlicher Anstieg der Auszahlungen für Investitionen (Kostenanstieg) um 5 Prozent (Baukosten, Bauzeit- und Genehmigungsrisiko sowie operationelles Risiko der Objektgesellschaft)
- außerordentlicher Rückgang der Einzahlungen aus Rückflüssen (Kostenanstieg und sinkende Immobilienverkaufspreise) um 5 Prozent (Baukosten, Bauzeit- und Genehmigungsrisiko sowie operationelles Risiko der Objektgesellschaft und Verkaufs-/Vermarktungsrisiko)
- außerordentlich negative Entwicklung des Zeichnungsvolumens (in der Platzierungsphase) um 20 Prozent (Platzierungsrisiko)

Die Überprüfung der Parameter hat ergeben, dass alle wesentlichen Risiken im Rahmen des Stresstests berücksichtigt werden. Die Datengrundlage wurde auf Daten des Liquiditätsmanagements umgestellt, so dass die Stresstests noch realistischer sind. Im Zuge des jährlichen Backtestings konnte nachgewiesen werden, dass die durchschnittliche jährliche Änderung der Gesamtkosten auf Objektebene bei 0,64 Prozent lag. Da es sich bei den Stresstests um ein Extremereignis handelt, wurde die maximale jährliche Änderung der Gesamtkosten eines Objektes (4,90 Prozent p. a.) herangezogen, um die Stressparameter des Investmentvermögens festzulegen (5 Prozent). Ein Stresstest auf Einzelrisikoebene anhand komplexer und damit aufwendiger Simulationsrechnungen (Monte-Carlo-Simulation) ist vorgesehen und befindet sich unter Anwendung der weltweit führenden Risikosoftware im Aufbau.

Das Ergebnis des Stresstests zeigt, dass nach der Umstellung der Datenbasis bei außergewöhnlichen, aber plausibel möglichen Ereignissen die Liquiditätsreserve im Laufe der betrachteten Periode ausreicht. Die permanente Unterschreitung der geforderten Liquiditätsreserve ist in der Anfangszeit des AIF inhärent, die Reserve wird im Lauf der Zeit Stück für Stück aufgebaut.

Das Risikoprofil der Gesellschaft und die zu dessen Steuerung eingerichteten Risikomanagementsysteme beruhen auf der im Prospekt beschriebenen Anlagestrategie und stellen dar, wie sich das Gesamtrisiko in den jeweiligen Phasen der Fondslaufzeit zusammensetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Übergangszeiten eine klare Abgrenzung der Phasen kaum möglich ist.

Platzierungsphase

Während der Platzierung des AIF stehen die Investitionsrisiken im Vordergrund. Die Auswahl und Höhe der Einzelinvestitionen steht noch nicht abschließend fest. Es besteht daher das Risiko, dass das Kapital aufgrund von Immobilienmarktrisiken nicht in einem angemessenen Zeitraum renditebringend investiert werden kann. Neben den Investitionsrisiken bestehen noch operationelle Risiken.

Investitionsphase

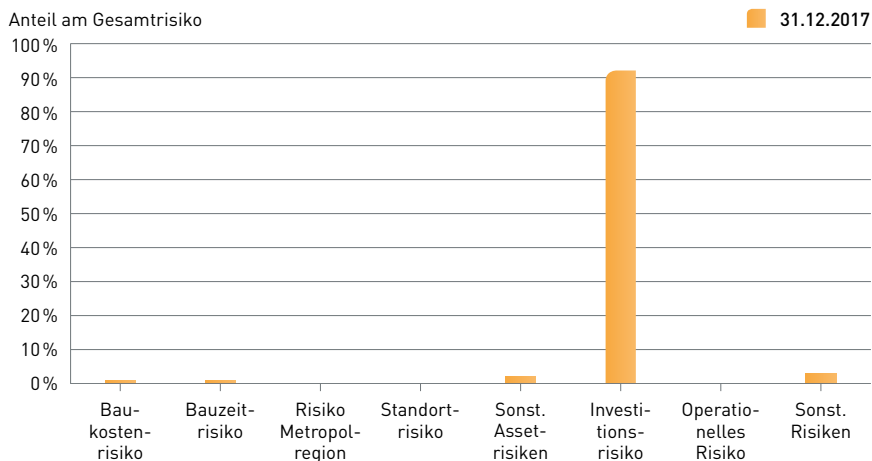
In der Investitionsphase investiert die Gesellschaft über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienentwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu gehören insbesondere Risiken, die sich bei der Umsetzung einer Immobilienentwicklung ergeben. Dies sind z. B. Baukosten- und Bauzeitenrisiken sowie Risiken aus der Veräußerung der entwickelten Wohneinheiten (Verkaufs- und Vermarktungsrisiken). Die Assetrisiken haben somit einen großen Anteil am Gesamtrisiko. Bei einer bezüglich des Rendite-Risiko-Verhältnisses optimalen Investitionsquote werden dabei die Investitionsrisiken reduziert, d. h. sie besitzen einen eher geringeren Anteil am Gesamtrisiko. Operationelle Risiken sind im Verhältnis zu den Asset- und Investitionsrisiken eher geringer.

Liquidierungsphase

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

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

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

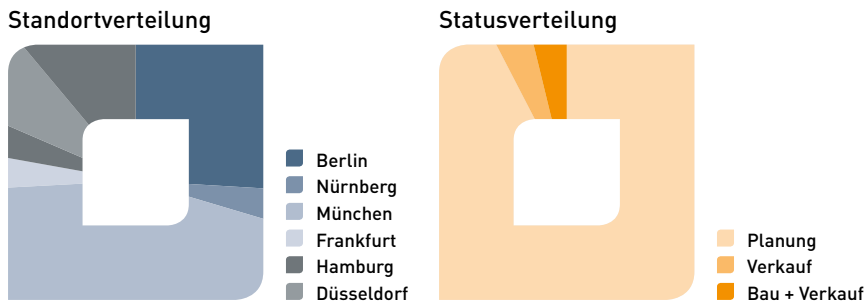


Das Risikoprofil entspricht dem für die Phase typischen Bild, d. h. in dieser Phase wird im Regelfall deutlich schneller Kapital eingeworben, als investiert werden kann. Dadurch ist der AIF einem sehr hohen Investitionsrisiko ausgesetzt.

c) Struktur des Portfolios

Zum 31. Dezember 2017 war der in Platzierung befindliche AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften PROJECT M 17 Beteiligungs GmbH & Co. KG, an denen er zu 100 Prozent beteiligt ist, an insgesamt 14 Immobilienentwicklungen in den sechs deutschen Metropolregionen Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Nürnberg und München beteiligt.

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



In der zweiten Hälfte des Jahres 2017 wurde mit Start der Emissionsphase des AIF auch mit dem Aufbau des Investitionsportfolios begonnen. Bis Ende des Geschäftsjahres 2017 wurden Beteiligungen an vierzehn Immobilienentwicklungen eingegangen. Davon wurden elf Immobilienentwicklungen im zweiten Halbjahr 2017 neu angekauft, bei den restlichen drei erfolgte eine Beteiligung an bereits begonnen Immobilienentwicklungen. Bei den Immobilienvorhaben, welche mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft und die jeweilige Objektgesellschaft erworben wurden, handelt es sich um fünf Objekte in der Metropolregion Berlin, zwei Objekte in der Metropolregion Hamburg, ein Objekt in der Metropolregion Frankfurt am Main, drei Objekte in der Metropolregion Düsseldorf, ein Objekt in der Metropolregion Nürnberg und zwei Objekte in der Metropolregion München:

Babelsberger Straße, Potsdam

Ende Dezember 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Gewerbebau 53 GmbH & Co. KG in der Metropolregion Berlin das 4.754 m² große Baugrundstück östlich des Potsdamer Hauptbahnhofs erworben. Geplant wird hier ein moderner und vielseitig nutzbarer Büro- und Gewerbekomplex mit einer Nutzfläche von 12.064 m² sowie eine Tiefgarage mit 128 Stellplätzen. Für das Bauvorhaben wird die Eingabeplanung zur Baugenehmigung vorbereitet.

Bilker Allee 233, Düsseldorf

Ende Dezember 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 98 GmbH & Co. KG (Bilker Allee 233) in Düsseldorf das 534 m² große Baugrundstück an der Bilker Allee im Stadtteil Friedrichstadt erworben. Die Planung sieht die Errichtung eines Wohngebäudes mit 30 Eigentumswohnungen, verteilt auf insgesamt ca. 2.094 m² Wohnfläche, zwei Gewerbeeinheiten mit 176 m² Nutzfläche, sowie acht Tiefgaragenstellplätze und vier Gewerbestellplätze vor. Für das Bauvorhaben wird die Eingabeplanung zur Baugenehmigung vorbereitet.

Bleichertwiete 10–16, Hamburg

Im Dezember 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 96 GmbH & Co. KG (Bleichertwiete 10–16) in Hamburg das 1.671 m² große Baugrundstück in der Bleichertwiete im Bezirk Bergedorf erworben. Geplant wird ein modernes Wohnensemble mit 28 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 2.083 m², sowie eine Tiefgarage mit 28 Stellplätzen. Für das Bauvorhaben wird die Eingabeplanung zur Baugenehmigung vorbereitet.

Dankwardweg, Wiesbaden

Mitte Dezember 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 85 GmbH & Co. KG (Dankwardweg) in der Metropolregion Frankfurt das 6.817 m² große Baugrundstück am Dankwardweg erworben. Die Planung sieht hier die Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt 60 Eigentumswohnungen verteilt auf ca. 4.501 m² Wohnfläche sowie 60 Tiefgaragenstellplätze vor. Die Planungsvorbereitungen für die Immobilienentwicklung laufen.

Eitelstraße 9–10, Berlin

Anfang November 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 87 GmbH & Co. KG (Eitelstraße 9–10) in Berlin das 6.349 m² große Baugrundstück in der Eitelstraße erworben. Geplant ist die Errichtung einer Eigentumswohnanlage mit 155 Wohneinheiten, verteilt auf insgesamt 9.108 m² Wohnfläche, sowie eine Tiefgarage mit 85 Stellplätzen. Es sollen ca. 54 1-Zimmer-Apartments, 13 exklusive Eigentumswohnungen, 18 Lofts und 29 Standard-Eigentumswohnungen realisiert werden. Für das Bauvorhaben wird die Eingabeplanung zur Baugenehmigung vorbereitet.

Fürther Straße 188, Nürnberg

Im Oktober 2015 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Fürther Str. 188, Nürnberg GmbH & Co. KG in Nürnberg das 7.370 m² große Baugrundstück in der Fürther Straße erworben. Auf einer Gesamtfläche von 13.685 m² sollen 368 m² Gewerbefläche und 13.317 m² Wohnfläche realisiert werden. Dabei wird die geplante Wohnnutzung neben 71 Micro-Apartments und 46 Wohnungen auch Atelierwohnungen, Geschosswohnungen und Stadthäuser umfassen. Zusätzlich wird eine Tiefgarage mit insgesamt 171 Stellplätzen realisiert. Die in 2017 beantragte Baugenehmigung wurde Anfang 2018 erteilt und darauffolgend die Vermarktung erfolgreich gestartet.

Geschwister-Scholl-Straße, Dachau

Im Oktober 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 93 GmbH & Co. KG in der Metropolregion München das 2.220 m² große Baugrundstück in der Geschwister-Scholl-Straße in Dachau erworben. Das Konzept sieht ein Mehrfamilienhaus mit ca. 31 Eigentumswohnungen und eine Tiefgarage mit 31 Stellplätzen vor. Es soll eine Gesamtwohnfläche von 2.313 m² realisiert werden. Die Eingabeplanung für das Bauvorhaben läuft.

Hansaallee 242, Düsseldorf

Im April 2016 wurde über die Objektgesellschaft Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG das Grundstück an der Hansaallee 242 in Düsseldorf erworben. Das in Rheinnähe befindliche Grundstück im Stadtteil Heerdt hat eine Größe von 6.027 m². Dort ist die Entwicklung von insgesamt 108 Wohnungen, davon 40 öffentlich gefördert, sowie 71 Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen. Geplant sind 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 8.460 m² sowie zusätzlich eine Gewerbeeinheit mit 225 m². Die behördlichen Planungsabstimmungen für die bauliche Realisierung laufen.

Haydnstraße 11, Hamburg

Anfang November 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 94 GmbH & Co. KG in Hamburg das 1.028 m² große Baugrundstück in der Haydnstraße erworben. Geplant wird ein modernes Wohngebäude mit 24 Eigentums- und vier geförderten Wohnungen auf 2.020 m² Wohnfläche, sowie eine Tiefgarage mit neun Stellplätzen. Die Eingabeplanung für die Baugenehmigung ist in Vorbereitung.

Hugo-Cassirer-Straße, Berlin

Im Dezember 2014 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Hugo-Cassirer-Straße Berlin GmbH & Co. KG das 2.635 m² große Grundstück an der Hugo-Cassirer-Straße/Ecke An der Havel Spitze in Berlin-Spandau erworben. Errichtet wird ein Wohnhochhaus mit 17 Geschossen und 76 Eigentumswohnungen. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 5.844 m². Zusätzlich wird eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen erstellt. Das Wohnbauvorhaben befindet sich bei sehr guten Vermarktungsquoten Ende 2017 in der Rohbauerstellung.

Jägerstraße 46, Düsseldorf

Im August 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG in Düsseldorf das 3.479 m² große Grundstück an der Jägerstraße im Stadtteil Eller erworben. Die Planung sieht hier die Errichtung eines Wohngebäudes mit insgesamt 48 Eigentumswohnungen auf ca. 3.575 m² Wohnfläche, sowie 40 Tiefgaragenstellplätze und drei Außenstellplätze vor. Die Genehmigungsvorarbeiten für die Objektrealisierung laufen.

Mainburger Straße, Freising

Im Dezember 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 97 GmbH & Co. KG in der Metropolregion München die 8.820 m² große Liegenschaft in der Mainburger Straße in Freising erworben. Das Konzept sieht zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 61 Wohneinheiten und 61 Tiefgaragen-Stellplätzen mit einer Gesamtwohnfläche von 4.550 m² vor. Die Eingabeplanung zur Erlangung der Baugenehmigung wird vorbereitet.

Potsdamer Chaussee 72, 74, Berlin

Im September 2017 wurde über die PROJECT PW Potsdamer Chaussee 72–74 Berlin GmbH & Co. KG in Berlin das 2.101 m² große Grundstück in der Potsdamer Chaussee in Steglitz-Zehlendorf erworben. Die Planung sieht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt elf Eigentumswohnungen auf einer Gesamtfläche von 1.036 m² vor. Zusätzlich ist die Errichtung von wlf Außenstellplätzen vorgesehen. Die Eingabeplanung ist in Bearbeitung und nach Erhalt der Baugenehmigung der Vertriebsstart in 2018 geplant.

Rosenthaler Weg 50, Berlin

Ende August 2017 wurde über die Objektgesellschaft PROJECT Wohnbau 82 GmbH & Co. KG in Berlin das 2.684 m² große Baugrundstück im Rosenthaler Weg im Stadtteil Pankow erworben. Auf dem Grundstück soll ein Wohnensemble mit insgesamt 55 Wohnungen und einer Wohnfläche von 4.058 m² errichtet werden. Die Planung sieht eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen vor. Für das Bauvorhaben ist der Vertriebsstart nach Baugenehmigungserhalt in 2018 vorgesehen.

Der AIF erfüllt damit per 31. Dezember 2017 bereits in der Emissionsphase mit der mittelbaren Beteiligung an vierzehn laufenden Immobilienentwicklungen in sechs ausgewählten Metropolregionen wesentliche Anlageziele und erreicht damit von Beginn an eine breite Risikostreuung. Dies wird zukünftig durch die verschiedenen Immobilienentwicklungsphasen – von Ankauf über Verkauf bis Bau – noch verstärkt. Da die Mehrzahl der Immobilienentwicklungen in 2017 neu in Angriff genommen wurden, befindet sich der überwiegende Objektanteil im Planungsstadium und in der Vorbereitung für die Vertriebs- und Baureife.

Für 2018 ist die mittelbare Beteiligung an weiteren neuen Immobilienentwicklungen geplant. Hierbei wird unter Berücksichtigung der gesellschaftsvertraglich festgelegten Investitionskriterien und des Reinvestitionskonzeptes des AIF eine breite Diversifizierung der Investitionsmittel in wachstumsstarken Metropolregionen an ausgewählten Standorten angestrebt.

Die Beteiligungen der PROJECT M 17 Beteiligungs GmbH & Co. KG haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2017	Einlagen 2017	Rückführungen 2017	Beteiligung 31.12.2017
PROJECT Gewerbebau 53 GmbH & Co. KG (Babelsberger Straße)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT Wohnbau 98 GmbH & Co. KG (Bilker Allee 233)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT Wohnbau 96 GmbH & Co. KG (Bleichertwiete 10-16)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT Wohnbau 85 GmbH & Co. KG (Dankwardweg)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT Wohnbau 87 GmbH & Co. KG (Eitelstraße 9-10)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Fürther Str. 188 Nürnberg GmbH Co. KG	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT Wohnbau 93 GmbH & Co. KG (Geschwister-Scholl-Straße)	0,00	110.000,00	0,00	110.000,00
PROJECT PW Hugo-Cassirer-Str. Berlin GmbH & Co. KG	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Hansaallee 242 Düsseldorf GmbH & Co. KG	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT Wohnbau 94 GmbH & Co. KG (Haydnstraße 11)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Jägerstraße 46 Düsseldorf GmbH & Co. KG	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT Wohnbau 97 GmbH & Co. KG (Mainburger Straße)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00
PROJECT PW Potsdamer Chaussee 72-74 Berlin GmbH & Co. KG	0,00	30.000,00	0,00	30.000,00
PROJECT Wohnbau 82 GmbH & Co. KG (Rosenthaler Weg 50)	0,00	10.000,00	0,00	10.000,00

alle Werte in EUR

d) Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Der AIF konnte zum Stichtag mittelbar über seine Beteiligungsgesellschaft eine Investitionsquote von 95,95 Prozent des frei verfügbaren Investitionskapitals erreichen, was für eine stabile Wertentwicklung des AIF positiv zu werten ist. Der Wert des Investmentvermögens steigt für die Phase, in der sich der AIF befindet, planmäßig an.

Mitarbeiter

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

Kundenzufriedenheit

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

Aus dem Beschwerdemanagement Bericht der Gesellschaft für das Jahr 2017 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,00 Prozent bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,00 Prozent beläuft. Dies bestätigt eine sehr hohe Kundenzufriedenheit. Ein Ausdruck dieser Zufriedenheit ist auch, dass die KVG im Geschäftsjahr 2017 in keinen einzigen gerichtlichen Rechtsstreit verwickelt war.

e) Wertentwicklung der Gesellschaft

Der Wert des Investmentvermögens ist im ersten Geschäftsjahr auf 129.086,17 EUR angestiegen. Der Wert des Investmentvermögens der Gesellschaft steigt seit der Auflegung des AIF kontinuierlich an. Dies ist zum einen auf die Einwerbung von neuem Kommanditkapital in der Platzierungsphase zurückzuführen. Zum anderen führt das Konzept der Einlagenerbringung mit laufenden Teilzahlungen der Anleger zu einem stetigen Anstieg der Investitionen in die Beteiligungsgesellschaft und damit mittelbar in die Projektentwicklungen. Dadurch ist zu erwarten, dass das Investmentvermögen der Gesellschaft in den folgenden Geschäftsjahren weiter ansteigt. Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

4. SONSTIGE AUFSICHTSRECHTLICHE ANGABEN

a) Vergütung Mitarbeiter der KVG

Im Geschäftsjahr 2017 hat die KVG an ihre Mitarbeiter 1.839.008,00 EUR bezahlt, davon 1.663.651,02 EUR feste Vergütung und 175.356,98 EUR als variable Vergütung. Die Vergütungssysteme stehen im Einklang mit den Regelungen des Interessenskonfliktmanagementsystems. Durchschnittlich hatte die KVG 24 Mitarbeiter und zwei Vorstände.

Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, haben im Geschäftsjahr 900.604,26 EUR erhalten und sind alles Führungskräfte. Die KVG verwaltet 13 Investmentkommanditgesellschaften, so dass eine sachgerechte Aufteilung auf den einzelnen AIF nicht möglich ist.

b) Wesentliche Veränderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen

Nach der Auflegung des AIF, gab es im Geschäftsjahr 2017 keine Anpassungen.

c) Anzahl der Anteile

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 4.557.240,00 EUR mit 143 Zeichnungen sowie der Hafteinlage der Treuhandkommanditistin. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.140,00 EUR. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 60 EUR und müssen ganzzahlig sein. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Bamberg, den 29. März 2018

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH



Ralf Cont
Geschäftsführer



Matthias Hofmann
Geschäftsführer

V Erklärung nach §§ 158, 135 KAGB i. V. m. §§ 264 Absatz 2 Satz 3, 289 Absatz 1 Satz 5 HGB für das Geschäftsjahr 2017

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Bamberg, den 29. März 2018

PROJECT Fonds Reale Werte GmbH



Ralf Cont
Geschäftsführer



Matthias Hofmann
Geschäftsführer

VI Wiedergabe des Vermerks des Abschlussprüfers

An die PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 11. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Prüfung umfasst auch die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Darüber hinaus liegt die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Absatz 1 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und den Lagebericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Gesellschaftsvermögens und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsleitung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Absatz 2 KAGB haben wir auf Basis einer Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss für das Rumpf-Geschäftsjahr vom 11. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß erfolgt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

Hamburg, 28. Juni 2018

RBD Realtreuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Curslacker Neuer Deich 66
21029 Hamburg

Gez. Gerold Winter
Wirtschaftsprüfer

Gez. Olaf Oestreich
Wirtschaftsprüfer



Werte für Generationen

Vermittler:

Schmidtner
FINANCE

Postfach 62 04 40
22404 Hamburg
Tele : +49 (0) 40 - 325 07 14 - 0
Fax : +49 (0) 40 - 325 07 14 - 50
Info@Schmidtner-GmbH.de
www.Schmidtner-GmbH.de