Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Dieser Fonds wird von der PROJECT Investment AG (im Folgenden KVG) verwaltet. Bei der PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF.

ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Die Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung an der PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (AIF) dar. Ziel des AIF ist die Erwirtschaftung von Erträgen aufgrund zufließender Erlöse durch den Erwerb und die Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen an Gesellschaften, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind, um dadurch einen kontinuierlichen Wertzuwachs beim AIF zu erreichen. Die Anlagestrategie des AIF ist es, aus Immobilienentwicklungen sowie deren anschließenden Verkauf einen Gesamtüberschuss zu erzielen. Die Anlagepolitik des AIF besteht somit in der Auswahl und dem mittelbaren Ankauf von geeigneten Immobilien mit Entwicklungspotenzial, die zu vorwiegend wohnwirtschaftlichen aber auch gewerblichen und gemischtgenutzten Zwecken nutzbar sind. Der Investitionsfokus liegt hierbei auf in Deutschland belegenen Immobilien. Investitionen sind aber auch in anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie in der Schweiz und Großbritannien möglich. Solche Investitionen können anstelle von Kapitaleinlagen auch mittels Darlehensvergabe an Gesellschaften innerhalb der AIF-Struktur erfolgen. Die Investitionen finden in mindestens zehn verschiedenen Immobilienentwicklungen und in mindestens drei verschiedenen Metropolregionen statt. Als Metropolregion in diesem Sinn gelten Regionen mit einer Kernstadt als deren Mittelpunkt mit mehr als 200.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich im Umland und/oder weiterer Städte von insgesamt mehr als 500.000 Einwohnern. Die Investitionen erfolgen dadurch, dass sich der AIF insbesondere an der PROJECT M19 Beteiligungs GmbH & Co. KG (Beteiligungsgesellschaft) beteiligt, die sich ihrerseits unmittelbar bzw. mittelbar an Immobilienentwicklungsgesellschaften beteiligt, welche die geplanten oder bereits erstellten Immobilien als Teileigentum oder insgesamt veräußert. Die konkreten mittelbaren Anlageobjekte (Gesellschaften für die Immobilienentwicklung) stehen im Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Die Auswahl der Immobilienbeteiligungen obliegt der KVG. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist der AIF noch nicht risikogemischt investiert; die Risikomischung wird innerhalb von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs herbeigeführt. Die verfügbare Liquidität sowie die Veräußerungsgewinne sollen in nachfolgende Immobilienentwicklungen reinvestiert werden.

- Der AIF investiert bis zu 100 % seines Wertes in die vorgenannten Anlageobjekte, darf jedoch auch bis zu 100 % seines Wertes für einen Zeitraum von 12 Monaten in liquiden Mitteln in Form von Bankguthaben vorhalten. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere 12 Monate verlängert werden.
- Zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Anlagepolitik darf der AIF kein Fremdkapital aufnehmen. Auch dürfen keine Techniken und Instrumente,wie etwa Derivate und/oder andere Finanzierungshebel, zum Einsatz gebracht werden. Gemäß den Anlagebedingungen des AIF sind über alle Gesellschaftsebenen innerhalb der AIF-Beteiligungsstruktur Gelddarlehen im Sinne von § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB zulässig.
- Die Höchstgrenze von 100 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Diese Höchstgrenze und der vorgenannte Zeitraum gelten ebenso in Bezug auf die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen.
- Anleger beteiligen sich an dem AIF, mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin (PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft). Die Gewinne werden seitens der Gesellschaft stets thesauriert. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen für alle Anleger einheitliche Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung).
- Die Laufzeit des AIF ist befristet bis zum 30.06.2034 (Grundlaufzeit). Die Gesellschafter können die Grundlaufzeit durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Stimmenmehrheit einmalig oder in mehreren Schritten von je einem Jahr um insgesamt bis zu vier Jahre verlängern. Von dieser Option kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Laufzeit einer Immobilienentwicklung über die vorgenannte Laufzeit hinausgeht. Der Anleger hat kein Recht zur ordentlichen Kündigung und damit keine Möglichkeit auf Rückgabe seiner Beteiligung. Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.
- Die vorzeitige Rückführung von Kommanditkapital an die Anleger kann vor dem 30.06.2034 beginnen, nicht jedoch vor dem 01.08.2031. Die Gesellschafter stimmen einer solchen Rückführung bereits vorab zu.
- Empfehlung: Dieser AIF ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld vor Ende der Laufzeit des AIF wieder zurückziehen wollen.
- Während der Laufzeit des AIF ist eine Änderung der dargestellten Anlagestrategie innerhalb des Rahmens der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie ohne Zustimmung der Anleger und außerhalb des Rahmens der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie nur mit Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und mit Zustimmung der Anleger zulässig.

RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

- Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF gemäß ihrer Beteiligungsquote an dem gesamt eingezahlten Kommanditkapital des AIF im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den AIF birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Die Ausprägung der Risiken wird durch die risikostrategische Ausrichtung des AIF bestimmt. Ziel ist es, ein optimales Rendite-Risiko-Verhältnis zu erzielen. Das Risikoprofil des AIF wird geprägt durch Asset-, Markt-, Liquiditäts-, Ausfallrisiken, operationelle Risiken und sonstige Risiken. Diese sind bedingt durch die Anlagestrategie und die Anlagepolitik des AIF, der in aussichtsreiche Immobilienentwicklungen investiert und hierbei den Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB beachtet. Folgende Risiken können die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. **Geschäftsrisiko/Spezifische Risiken der Vermögensgegenstände:** Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Anlage kann nicht vorhergesehen werden. Weder die KVG noch der AIF können Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf den AIF haben. Immobilienanlagen sind aufgrund von unterschiedlichen Marktzyklen

Wertschwankungen ausgesetzt. Der Wert von Immobilien, insbesondere von Immobilienentwicklungen, wird von zukünftigen Faktoren bestimmt, die nicht absolut vorhersehbar sind. Erwartete positive Ergebnisse sind daher ungewiss.

- **Insolvenzrisiko/Fehlende Einlagensicherung:** Der AIF kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn der AIF geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz des AIF kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da der AIF keinem Einlagensicherungssystem angehört.
- **Allgemeines Haftungsrisiko:** Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern des AIF in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften nicht unmittelbar. Sie sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. Die Haftsumme entspricht 1 % der Einlage (ohne Ausgabeaufschlag). Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Die persönliche Haftung des Anlegers kann dann wieder aufleben, wenn Auszahlungen im Namen und für Rechnung des AIF an den Anleger vorgenommen werden, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und damit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückgezahlt werden. Soweit dadurch die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt, haftet der Anleger bis maximal in Höhe der Haftsumme.
- **Eingeschränkte Handelbarkeit:** Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist grundsätzlich nur mit Wirkung zum jeweiligen Jahresende rechtlich möglich. Für geschlossene Publikums-AIF existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und Zustimmungsbedürftigkeit der Komplementärin zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch nicht sichergestellt.

Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist dem Verkaufsprospekt unter dem Abschnitt ›Risikohinweise‹ (Seite 28 ff.) zu entnehmen.

KOSTEN

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom AIF gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt unter dem Abschnitt ›Kosten‹ zu entnehmen.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

a) Ausgabeaufschlag	5 % des gezeichneten Kommanditkapitals
b) Rücknahmeabschlag	0 % des gezeichneten Kommanditkapitals
c) Weitere einmalige Kosten, die von dem AIF zu leisten sind	9,89 % des gezeichneten Kommanditkapitals – Dabei handelt es sich um Kosten, die von dem AIF einmalig für Ausgestaltung, Umsetzung und Drucklegung des Beteiligungsangebots, die Einwerbung des Kommanditkapitals, die Durchführung des Marketings einschließlich Öffentlichkeitsarbeit, die Fondseinrichtung, die Treuhandschaft und die Platzierungsgarantie während der Platzierungsphase zu leisten sind.

Die Summe aus Ausgabeaufschlag und den weiteren einmaligen Kosten betragen insgesamt 14,89 % des gezeichneten Kommanditkapitals.

Kosten, die vom AIF im Laufe des Jahres getragen werden:

Laufende Kosten (Gesamtkostenquote)

Für das Geschäftsjahr 2019 beträgt die Gesamtkostenquote 13,76 % des Nettoinventarwertes. Die Gesamtkostenquote gibt das Verhältnis der bei dem AIF anfallenden Verwaltungskosten sowie weiterer Aufwendungen, die dem AIF belastet werden können, zum Nettoinventarwert der Vermögensgegenstände an. Die Gesamtkostenquote umfasst nicht die einmaligen Initialkosten, die zu zahlenden Transaktionskosten und die erfolgsabhängige Vergütung der KVG. Die laufenden Kosten werden jeweils zum Geschäftsjahresende berechnet und können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten laufenden Kosten.

Kosten, die der AIF unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

Transaktionskosten

Für die Begleitung und Durchführung des Verkaufsprozesses (mit Ausnahme von Geldmarktinstrumenten, Bankguthaben und Gelddarlehen gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 8 KAGB) pro Vermögensgegenstand eine einmalige Vergütung von insgesamt bis zu 1,94 % des Transaktionsgegenwertes (anteiliger Projektverkaufspreis). Die Transaktionskosten werden direkt von der Beteiligungsgesellschaft gezahlt und gehen somit indirekt zu Lasten des AIF.

An die Wertentwicklung des AIF gebundene Gebühren

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, welcher das gezeichnete Kommanditkapital am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen (gewinnunabhängige Entnahmen) geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 % über-steigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 6 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode ist identisch mit der Fondslaufzeit.

Die vom Anleger getragenen Kosten werden auf die Funktionsweise des AIF verwendet, einschließlich der Vermarktung und des Vertriebs der AIF-Anteile. Diese Kosten beschränken das potenzielle Anlagewachstum des AIF. Die Beträge berücksichtigen die im Zeitpunkt der Aufstellung der wesentlichen Anlegerinformationen geltenden Steuersätze. Bei einer künftigen Änderung der Steuergesetzgebung, insbesondere in Bezug auf die Umsatzsteuer, werden die Bruttobeträge entsprechend angepasst. Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils (z. B. Vermittlungskosten, Makler, Verwaltungskosten oder Steuerzahlungen) oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.

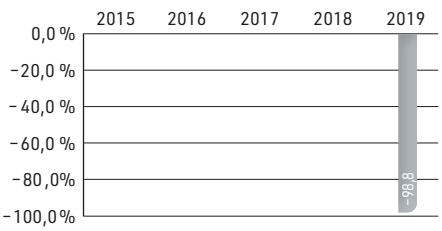
WERTENTWICKLUNG IN DER VERGANGENHEIT

Die Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2018 gegründet. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Investmentvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren mitberücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf das in dem jeweiligen Kalenderjahr durchschnittlich gebundene Kapital der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge). Die Höhe des gebundenen Kapitals im Kalenderjahr 2019 betrug EUR 441.357.

Die angegebene Wertentwicklung wurde mit der modifizierten internen Zinsfußmethode bezogen auf das volle Kalenderjahr berechnet. Seit Auflegung des Fonds wurden keine Ertragsausschüttungen getätigt. Die angegebene Wertentwicklung entspricht nicht der Verzinsung des anfänglich investierten Kapitals.

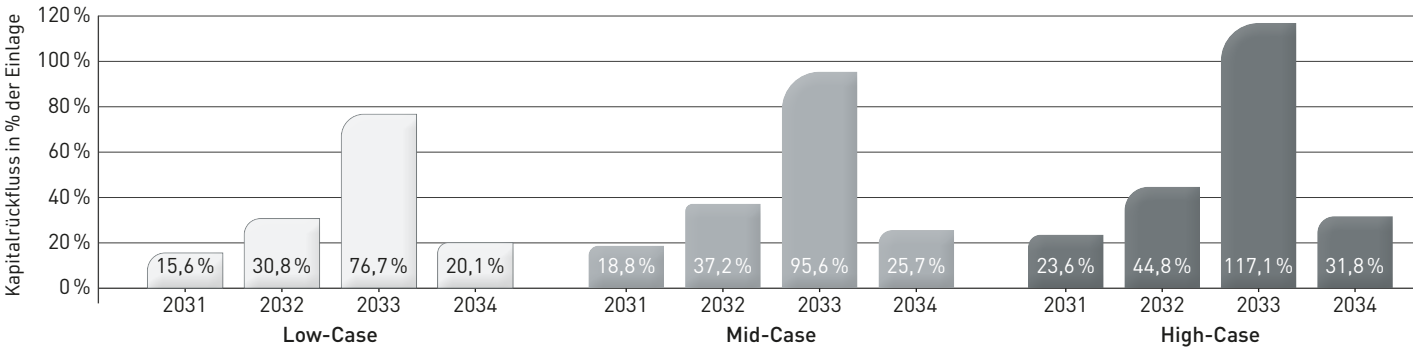
Warnhinweis: Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Wertentwicklung in der Vergangenheit



AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE

Unter Berücksichtigung verschiedener Marktsituationen sind nachfolgend drei Szenarien (Stand: 29.04.2019) einer möglichen Wertentwicklung dargestellt. Die drei beispielhaft dargestellten Szenarien (Mid-Case, Low-Case [– 20 % Abweichung von Basis des Mid-Case-Szenario] und High-Case-Szenario [+ 20 % Abweichung von Basis des Mid-Case-Szenario]) beruhen auf folgenden Annahmen: Auflage des Fonds im Juli 2019, Auflösung des Fonds zum 30.06.2034. Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 25 Millionen EUR. Beginn der Rückführung von investiertem Kapital ab 01.08.2031 vorgesehen. Abweichende Fondsvolumina, andere Gewinnverwendungsverteilungen oder Rückführungen von investiertem Kapital beeinflussen die wirtschaftliche Entwicklung des AIF und führen somit auch zu abweichenden Schlusszahlungen bei Fondsauflösung.



Die obigen Szenarien haben rein exemplarischen Charakter und bilden keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Abweichungen nach unten oder oben sind in größerem Umfang möglich.

PRAKTISCHE INFORMATIONEN

- Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seinem gezeichneten Kommanditkapital zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag. Der Ausgabepreis wird neben dem Verkaufsprospekt laufend im Internet unter www.project-investment.de im Bereich für Private Investoren veröffentlicht. Die Mindesteinlage beträgt 10.010 EUR zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag. Die Einlage erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag auf die Zeichnungssumme. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 70 EUR und müssen ganzzahlig sein. Die monatlichen Teilzahlungen erfolgen über 120 Monate, die anfängliche Einmalzahlung beträgt regelmäßig das 23-fache einer monatlichen Teilzahlung. Durch Sonderzahlungen kann die Einzahlungsdauer verkürzt werden.
- Verwahrstelle des AIF ist die CACEIS Bank S. A., Germany Branch.
- Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage und eventuelle Nachträge hierzu sowie die ›Wesentlichen Anlegerinformationen‹ unter www.project-investment.de im Bereich für Private Investoren und kann diese kostenlos bei der PROJECT Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg anfordern.
- Die Jahresberichte in deutscher Sprache können bei dem AIF und der KVG, geschäftsansässig jeweils: Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg kostenlos angefordert werden. Zusätzlich können die Jahresberichte auch durch Nutzung des Anlegerportals unter www.project-investment.de bezogen werden.
- Informationen zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert erhält der am Erwerb interessierte Anleger während der Platzierungsphase unter www.project-investment.de im Bereich für Private Investoren bzw. im letzten veröffentlichten Jahresbericht des AIF.
- Der Anleger erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Absatz 1 Nummer 2 EStG, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an dem AIF im Privatvermögen hält. Nähere Erläuterungen der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften sind im Abschnitt ›Kurzangaben zu Steuervorschriften‹ des Prospekts dargestellt. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.
- Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik, die auch eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen, einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, falls ein solcher eingerichtet wird, enthält, können im Internet unter www.project-investment.de abgerufen werden. Auf Verlangen können diese Internet-Angaben kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt werden.

Der AIF ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Erklärung

Die PROJECT Investment AG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Regelungen des Verkaufsprospekts vereinbar ist. Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 01.07.2020.

PROJECT Investment AG
Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg · Tel. 0951.91 790 100 · Fax 0951.91 790 101 · info@project-investment.de
www.project-investment.de