

## Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
PROJECT REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG Bamberg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014	31.07.2015

## PROJECT REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH &amp; Co. KG

## Bamberg

## Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

## A. Aktiva

	EUR	Geschäftsjahr 2014 EUR		Vorjahr 2013 EUR	
I. Investmentanlagevermögen					
1. Beteiligungen		5.503.989,11	(93,41%)	2.699.729,30	(90,94%)
2. Barmittel und Barmitteläquivalente					
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		387.817,76	(6,58%)	230.001,44	(7,75%)
3. Forderungen					
a) Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen		535,44	(0,01%)	39.085,00	(1,32%)
Summe AKTIVA		5.892.342,31	(100,00%)	2.968.815,74	(100,00%)

## B. Passiva

1. Rückstellungen		46.477,00	(0,79%)	20.277,00	(0,68%)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		31.259,98	(0,53%)	50.685,07	(1,71%)
3. Sonstige Verbindlichkeiten					
a) gegenüber Gesellschaftern	20.572,86		(0,35%)	44.527,56	(1,50%)
b) Andere	0,00	20.572,86	(0,00%)	28.317,00	(0,95%)
4. Eigenkapital					
a) Kapitalanteile bzw. gezeichnetes Kapital	32.312.687,36			23.953.188,19	
./. nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-			- 21.128.179,08	
= eingefordertes Kapital	26.613.088,95				
b) Nicht realisierte Gewinne/Verluste aus Neubewertung	5.699.598,41		(96,73%)	2.825.009,11	(95,16%)
Summe PASSIVA	94.434,06	5.794.032,47	(1,60%)	0,00	(0,00%)
		5.892.342,31	(100,00%)	2.968.815,74	(100,00%)

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	EUR	Geschäftsjahr 2014 EUR		Vorjahr 2013 EUR
I. Investmenttätigkeit				
1. Erträge				
a) Sonstige betriebliche Erträge			866,59	1.268,04
Summe der Erträge			866,59	1.268,04
2. Aufwendungen				
a) Verwaltungsvergütung		365.092,92		297.882,32
b) Verwahrstellenvergütung		23.200,00		0,00
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		12.277,00		12.327,27
d) Sonstige Aufwendungen		1.542.113,07		2.338.197,67
Summe der Aufwendungen			1.942.682,99	2.648.407,26
3. Ordentlicher Nettoertrag			- 1.941.816,40	- 2.647.139,22
4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			- 1.941.816,40	- 2.647.139,22

	Geschäftsjahr 2014 EUR	Vorjahr 2013 EUR
5. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	94.434,06	0,00
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	94.434,06	0,00
6. Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.847.382,34	- 2.647.139,22

## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

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 REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (>die Gesellschaft) ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach § 1 Absatz 5 KAGB.

Auf den Jahresabschluss wurden erstmalig die Vorschriften des KAGB und der KARBV angewendet, dementsprechend wurde die Gliederung der Vorjahreszahlen angepasst.

#### I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde erstmals nach den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Vorschriften des KAGB und der KARBV aufgestellt. Hierdurch haben sich Abweichungen bei der Bewertung der Position Beteiligung ergeben. Die erstmalige Bewertung nach dem KAGB in Verbindung mit der KARBV führt gegenüber der Bewertung nach dem HGB zu einem um 94.434,06 EUR höheren Bilanzansatz. Dieser Betrag wird in der Gewinn- und Verlustrechnung im nicht realisierten Ergebnis erfasst und im Eigenkapital gesondert ausgewiesen. Bei entsprechender Bewertung hätte sich im Vorjahr ein um 29.263,52 EUR niedriger Bilanzansatz ergeben.

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 Artikel 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 % 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 nicht zum Handel an einer Börse noch an einem anderen Markt zugelassen sind zu dem Wert anzusetzen sind 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 nach 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 Nummer 3 KARBV bestimmt. Vor Baubeginn ist laut § 30 II Nummer 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 2jähriger

Restlaufzeit angesetzt. Als Marktrisikoprämie wird 7,0 % zugeschlagen. 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 Abs. 3 KAGB ergebenden Wert angesetzt. In dieser Vermögensaufstellung werden die Beteiligungen an den Objektgesellschaften gemäß der oben beschriebenen Bewertungsmethode angesetzt und weitere im Fall der Nichtprojektrealisierung rückforderbare Vergütungen vor Baubeginn als sonstiger Vermögensgegenstand erfasst. Die übrigen Vermögensgegenstände und Schulden werden mit Ihren Werten aus dem geprüften Jahresabschluss (HGB-Bewertung) angesetzt.

#### 2. Barmittel

▪ Die Barmittel und Barmitteläquivalente wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt

#### 3. Forderungen

▪ Die Forderungen wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

#### 4. Rückstellungen

▪ Rückstellungen wurden zum nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag ermittelt. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

#### 5. Verbindlichkeiten

▪ Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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

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

Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen in Höhe von 31.236,94 EUR.

Das gezeichnete Kommanditkapital in Höhe von 36.605.234,00 EUR ist in Höhe von 26.613.624,39 EUR ausstehend (davon eingefordert: 535,44 EUR). Das Kommanditkapital beinhaltet neben den Haftenlagen 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 95.387,18 EUR einmalige und mit 269.705,74 EUR laufende Verwaltungsgebühren.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten:

- Eigenkapitalvermittlung, Platzierungsgarantie:	1.163.516,54 EUR
- Konzeption, Prospektierung:	162.473,06 EUR
- Marketing:	104.821,30 EUR
- Treuhandschaft/Mittelverwendungskontrolle:	68.849,13 EUR
- Sonstige Aufwendungen:	„42.453,04 EUR
Summe:	1.542.113,07 EUR

Die vergleichende Dreijahresübersicht gemäß § 14 KARBV, 101 I Satz 3 Nr. 6 KAGB stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014 EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
Wert des Investmentvermögens	5.794.032,47	2.795.745,59	777.685,15

### C. Verwendungs- und Entwicklungsrechnung

#### Verwendungsrechnung:

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres:	- 1.941.816,40 EUR
2. Belastung auf Kapitalkonten:	1.941.816,40 EUR
3. Bilanzgewinn:	0,00 EUR

#### Entwicklungsrechnung:

I. Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres:	2.825.009,11 EUR
--	---------------------

1. Veränderung des Vorjahres (Ausschlüsse):	6.013,32 EUR
2. Zwischenentnahmen:	- 174,25 EUR
2. Mittelzuflüsse (netto):	
a) Mittelzuflüsse aus Gesellschaftereintritten:	4.815.230,69 EUR
b) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten:	- 4.664,06 EUR
3. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres:	- 1.941.816,40 EUR
4. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres:	94.434,06 EUR
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres:	5.794.032,47 EUR

#### D. Sonstige Pflichtangaben

##### Beteiligungsgesellschaft

Die PROJECT REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittelbar über eine Beteiligungsgesellschaft in Immobilienentwicklungen. Die Beteiligungsgesellschaft:

1. PROJECT RW 11 Beteiligungs GmbH & Co. KG, mit dem Sitz in der Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg
2. Kommanditkapital zum 31. Dezember 2014: Die Gesellschaft hält seit der Gründung (28. Oktober 2011) 100 % der Anteile. Das eingezahlte Kommanditkapital wurde sukzessive erhöht und beträgt zum Bilanzstichtag 5.410.000,00 EUR
3. Verkehrswert der Beteiligung: 5.503.989,11 EUR

##### Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den Kosten der Gesellschaft im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen (Net-Asset-Value) innerhalb des Geschäftsjahres. Da die Gesellschaft sich im abgelaufenen Geschäftsjahr noch die überwiegende Zeit in der Platzierungsphase befunden hat und damit das durchschnittliche Fondsvermögen nicht zu aussagekräftigen Werten führen würde, ist die Gesamtkostenquote für das Geschäftsjahr 2014 im Verhältnis zum Net-Asset-Value zum Stichtag 31. Dezember 2014 berechnet.

Für das Geschäftsjahr 2014 beträgt die Gesamtkostenquote 33,53 %.

Die Gesamtkostenquote ist in der Platzierungsphase einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft wesentlich durch die Initialkosten der beitretenden Anleger belastet. Nach Kürzung der Einmaleffekte der Initialkosten ergibt sich eine Gesamtkostenquote von 6,43 %. Das Konzept der Gesellschaft mit Teilzahlungen der Anleger sieht bei nahezu unveränderten laufenden Kosten und einem stetig ansteigenden Net-Asset-Value eine abfallende Gesamtkostenquote vor.

##### Pauschalgebühren und Rückvergütungen

Die Gesellschaft hat keine Pauschalgebühren vereinbart mit Ausnahme der Vergütung für die Führung des Rechnungswesens, welche an die PROJECT Investment AG mit einem monatlichen Betrag in Höhe von 700,00 EUR zzgl. Umsatzsteuer abgegolten wird und die jährliche Haftungsvergütung von 5.000,00 EUR zzgl. Umsatzsteuer.

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 36.603.234,00 EUR mit 1.351 Anlegern mit 1.413 Zeichnungen. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.000 EUR. Höhere Beteiligungen sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 50 EUR und müssen ganzzahlig sein. Im Geschäftsjahr 2014 hat sich das Zeichnungsvolumen um 9.771.370,00 EUR erhöht. Es wurden 405 neue Zeichnungen aufgenommen. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat keinen Wert für einen Anteil, da jede Beteiligung individuell zu behandeln ist und die Gewinnverteilung am maßgeblichen Kapital berechnet wird. Dadurch hat jede Beteiligung unabhängig von dem gezeichneten Kapital einen individuellen Wert. Um trotzdem einen Anteilswert als Orientierung darzustellen, wird zur vereinfachten Darstellung der Wert des Investmentvermögens ins Verhältnis zum maßgeblichen Kapitalanteil gesetzt. Der maßgebliche Kapitalanteil ist das eingezahlte Kapital unter Berücksichtigung von Entnahmen und Ergebnisvorträgen. Bei Ansatz dieses Wertes, der auch für die Gewinnverteilung maßgeblich ist, ergibt sich ein Faktor von 0,95.

##### Sonstige Informationspflichten

Von den Vermögensgegenständen der Gesellschaft ist die Beteiligung an der PROJECT RW 11 Beteiligungs GmbH & Co. KG schwer liquidierbar, was einem Prozentsatz von 93,41 % der Bilanzsumme entspricht.

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 RW 11 Beteiligungs GmbH & Co. KG ist an folgenden Objektgesellschaften beteiligt:

Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Straße & Hausnummer	Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote	Zeitpunkt des Erwerbs <sup>1</sup>
PROJECT PW Albrechtstr. 112A Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Albrechtstraße 112a, 113	Berlin	3.989	6,04 %	2012
PROJECT PW Badstr. 40, Fürth GmbH & Co. KG	Nürnberg	Badstraße 40	Fürth	1.622	4,62 %	2014
PROJECT Wohn-/Gewerbebau 18 GmbH & Co. KG (Brabandstraße 51, Hamburg)	Nürnberg	Brabandstraße 51	Hamburg	2.992	5,92 %	2012
PROJECT PW Brandenburgische Str. 10-12 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Brandenburgische Straße 10-12	Berlin	897	5,57 %	2012
PROJECT PW Diestelstr. 30 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Diestelstraße 30/30a	Hamburg	5.218	2,74 %	2012
PROJECT PW Durlacher Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Durlacher Straße 5	Berlin	11.901	5,55 %	2013
PROJECT PW Euckenstr. 27 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Euckenstraße 27	München	6.389	1,93 %	2013
PROJECT PW Finckensteinallee 137-139 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Finckensteinallee 137/139	Berlin	983	2,24 %	2012
PROJECT PG Franz-Ehrlich-Str., Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Franz-Ehrlich-Straße, Ernst-Augustin-Straße	Berlin	4.347	10,35 %	2014
PROJECT Wohn-/Gewerbebau 38 GmbH & Co. KG (Friedrich-Ebert-Straße 4-4b, Hamburg)	Nürnberg	Friedrich-Ebert-Straße 4-4b	Hamburg	0	0,00 %	2014
PROJECT PW Görzer Str. 99 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Görzer Straße 99	München	3.458	1,27 %	2013
PROJECT PW Hasengartenstr. 19a Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hasengartenstraße 19a	Wiesbaden	3.396	5,59 %	2013
PROJECT PW Hechtseestr. 62 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Hechtseestraße 62	München	5.033	2,48 %	2013
PROJECT PW Heschredder 7 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Heschredder 7	Hamburg	3.586	3,29 %	2013
PROJECT Wohn-/Gewerbebau 40 GmbH & Co. KG (Hugo-Cassirer-Str., Berlin)	Nürnberg	Hugo-Cassirer-Straße/ An der Havelspitze	Berlin	0	0,00 %	2014
PROJECT PW Kalbacher Hauptstr. 37, Frankfurt GmbH & Co. KG	Nürnberg	Kalbacher Hauptstraße 37/37a	Frankfurt	939	2,13 %	2014
PROJECT PW Rothenburger Str. 465, Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rothenburger Straße 463-465	Nürnberg	450	7,00 %	2014
PROJECT PW Rungestr. 21 Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	Rungestraße 21	Berlin	15.343	2,43 %	2012

Objekt							Zeitpunkt des Erwerbs <sup>1</sup>
Name der Immobiliengesellschaft	Sitz der Immobiliengesellschaft	Straße & Hausnummer	Ort	Gesellschaftskapital (in TEUR)	Beteiligungsquote		
PROJECT PW Sundgauer Str. Berlin GmbH & Co. KG	Nürnberg	1 Schlettstadter Str./Sundgauer Str.	Berlin	13.492	4,64 %		2012
PROJECT Wohn-/Gewerbebau 36 GmbH & Co. KG (Sellhopsweg 3-11, Hamburg)	Nürnberg	Sellhopsweg 3-11	Hamburg	1.275	0,00 %		2014
PROJECT PW Sylter Str. Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Sylter Straße/Juister Straße 1-11	Wiesbaden	3.491	5,89 %		2012
PROJECT PW Von-Kahr-Str. 31 München GmbH & Co. KG	Nürnberg	Von-Kahr-Straße 31	München	2.920	2,00 %		2012
PROJECT PW Walddörferstr. 292-296 Hamburg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Walddörferstraße 292-296	Hamburg	2.988	3,51 %		2013
PROJECT PW Walkmühltalanlage 2 Wiesbaden GmbH & Co. KG	Nürnberg	Walkmühltalanlagen 2	Wiesbaden	1.879	6,79 %		2013
PROJECT PW Wilhelmshavener Str. 10 Nürnberg GmbH & Co. KG	Nürnberg	Wilhelmshavener Straße 10	Nürnberg	8.318	4,78 %		2012

<sup>1</sup> Als Erwerbszeitpunkt ist der rechtliche Beitritt der Gesellschaft dargestellt

Zu den mittelbar gehaltenen Immobilien werden folgende ergänzende Angaben gemacht:

Lage	Größe (m <sup>2</sup> )	Art	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart
Albrechtstraße 112a, 113, Berlin	6.100	WI*	2011	2.900	330	Neubau
Badstraße 40, Fürth	2.229	WI*	2014	1.150	41	Neubau
Brabandstraße 51, Hamburg	1.471	WI*	2012	1.700	193	Neubau
Brandenburgische Straße 10-12, Berlin	1.923	WI*	2012	725	88	Neubau
Diestelstraße 30/30a, Hamburg	9.702	WI*	2012	3.650	389	Neubau
Durlacher Straße 5, Berlin	7.661	WI*	2013	7.600	1.014	Neubau
Euckenstraße 27, München	1.300	WI*	2013	4.800	300	Neubau
Finckensteinallee 137/139, Berlin	5.884	WI*	2011	1.600	183	Neubau
Franz-Ehrlich-Straße, Ernst-Augustin-Straße, Berlin	8.833	GI*	2014	2.120	127	Neubau
Friedrich-Ebert-Straße 4-4b, Hamburg	2.621	WI*	2014	2.750	219	Neubau
Görzer Straße 99, München	887	WI*	2013	2.400	146	Neubau
Hasengartenstraße 19a, Wiesbaden	2.330	WI*	2013	2.200	228	Neubau
Hechtseestraße 62, München	2.800	WI*	2013	3.956	163	Neubau
Heschredder 7, Hamburg	1.802	WI*	2013	2.450	238	Neubau
Hugo-Cassirer-Straße/ An der Havel Spitze, Berlin	2.635	WI*	2014	2.100	213	Neubau
Kalbacher Hauptstraße 37/37a, Frankfurt	1.790	WI*	2014	889	57	Neubau
Rothenburger Straße 463-465, Nürnberg	3.566	WI*	2014	1.067	43	Neubau
Rungestraße 21, Berlin	3.905	WI*	2012	7.500	867	Neubau
Schlettstadter Str./Sundgauer Str., Berlin	18.950	WI*	2012	8.625	1.053	Neubau
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	7.711	WI*	2014	4.100	464	Neubau
Sylter Straße/Juister Straße 1-11, Wiesbaden	4.441	WI*	2012	1.776	219	Neubau
Von-Kahr-Straße 31, München	2.243	WI*	2011	2.370	202	Neubau
Walddörferstraße 292-296, Hamburg	1.653	WI*	2013	1.900	222	Neubau
Walkmühltalanlagen 2, Wiesbaden	1.595	WI*	2013	1.175	105	Neubau
Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg	12.730		2012	5.100	285	Neubau

Lage	Größe (m <sup>2</sup> )	Art WI*	Erwerbsjahr	Kaufpreis (in TEUR)	Nebenkosten der Anschaffung (in TEUR)	Projektart
Lage	Projektstatus	Gebäudenutzfläche (m <sup>2</sup> )	Verkaufsbeginn	Baubeginn	Projektverkaufsvolumen (in TEUR)	Verkaufsstand
Albrechtstraße 112a, 113, Berlin	in Bau und Verkauf	6.091	Mal. 13	Nov. 13	24.723	100 %
Badstraße 40, Fürth	Eingekauft und in Planung	2.521	2015	2015	10.582	-
Brabandstraße 51, Hamburg	in Bau und Verkauf	974	Jun. 14	Okt. 14	6.585	64 %
Brandenburgische Straße 10-12, Berlin	in Bau und Verkauf	1.866	Sep. 13	M-z. 14	7.752	79 %
Diestelstraße 30/30a, Hamburg	Eingekauft und in Planung	2.487	2015	2015	13.676	-
Durlacher Straße 5, Berlin	Eingekauft und in Planung	20.901	2015	2015	98.323	-
Euckenstraße 27, München	im Verkauf	2.234	Sep. 14	2015	15.705	0 %
Finckensteinallee 137/139, Berlin	in Bau und Verkauf	2.206	Jan. 13	Aug. 13	9.685	86 %
Franz-Ehrlich-Straße, Ernst-Augustin-Straße, Berlin	Eingekauft und in Planung	17.001	-	2015	46.271	-
Friedrich-Ebert-Straße 4-4b, Hamburg	Eingekauft und in Planung	2.926	2015	2016	14.296	-
Görzer Straße 99, München	im Verkauf	1.346	Jun. 14	2015	8.258	4 %
Hasengartenstraße 19a, Wiesbaden	im Verkauf	2.602	Nov. 14	2015	11.705	0 %
Hechtseestraße 62, München	in Bau und Verkauf	2.126	Jul. 14	Dez. 14	14.782	45 %
Heschredder 7, Hamburg	im Verkauf	2.327	Nov. 14	2015	12.176	0 %
Hugo-Cassirer-Straße/ An der Havel Spitze, Berlin	Eingekauft und in Planung	5.912	2015	2016	25.312	-
Kalbacher Hauptstraße 37/37a, Frankfurt	Eingekauft und in Planung	1.430	2015	2015	6.094	-
Rothenburger Straße 463-465, Nürnberg	Eingekauft und in Planung	2.750	2015	2015	11.711	-
Rungestraße 21, Berlin	in Bau und Verkauf	11.196	Nov. 13	Sep. 13	57.922	21 %
Schlettstadter Str./Sundgauer Str., Berlin	in Bau und Verkauf	9.970	Feb. 14	Nov. 14	56.339	32 % <sup>1</sup>
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	Eingekauft und in Planung	3.092	2015	2016	16.680	-
Sylter Straße/Juister Straße 1-11, Wiesbaden	im Verkauf	4.297	Jun. 14	2015	17.604	5 %
Von-Kahr-Straße 31, München	in Bau und Verkauf	1.799	Jan. 14	Jul. 14	11.026	57 %
Walddörferstraße 292-296, Hamburg	Eingekauft und in Planung	2.300	2015	2015	11.258	-
Walkmühlaltanlagen 2, Wiesbaden	Eingekauft und in Planung	1.424	2015	2015	7.077	-
Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg	im Verkauf	11.372	Nov. 14	2015	53.575	0 %
Lage	Verkaufsstand	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Wert nach DGF (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	Projektfertigstellung

Lage	Verkaufsstand	Bautenstand	Verkehrswert Grundstück (in TEUR)	anteiliger Wert nach DGF (in TEUR)	anteiliger Verkehrswert (in TEUR)	Projektfertigstellung
Albrechtstraße 112a, 113, Berlin	100 %	23 %	n/a da DCF-Bewertung	336		2016
Badstraße 40, Fürth	-	-	1.320		70	2017
Brabandstraße 51, Hamburg	64 %	4 %	n/a da DCF-Bewertung	200		2016
Brandenburgische Straße 10-12, Berlin	79 %	27 %	n/a da DCF-Bewertung	68		2016
Diestelstraße 30/30a, Hamburg	-	-	3.590		128	2017
Durlacher Straße 5, Berlin	-	-	9.020		676	2020
Euckenstraße 27, München	0 %	-	4.930		119	2017
Finckensteinallee 137/139, Berlin	86 %	95 %	n/a da DCF-Bewertung	36		2015
Franz-Ehrlich-Straße, Ernst-Augustin-Straße, Berlin	-	-	2.130		350	2018
Friedrich-Ebert-Straße 4-4b, Hamburg	-	-	2.830		0	2017
Görzer Straße 99, München	4 %	-	2.610		43	2016
Hasengartenstraße 19a, Wiesbaden	0 %	-	2.310		176	2017
Hechtseestraße 62, München	45 %	2 %	n/a da DCF-Bewertung	125		2016
Heschredder 7, Hamburg	0 %	-	2.125		102	2017
Hugo-Cassirer-Straße/ An der Havelspitze, Berlin	-	-	2.130		0	2018
Kalbacher Hauptstraße 37/37a, Frankfurt	-	-	967		17	2016
Rothenburger Straße 463-465, Nürnberg	-	-	1.170		21	2018
Rungestraße 21, Berlin	21 %	29 %	n/a da DCF-Bewertung	532		2017
Schlettstadter Str./Sundgauer Str., Berlin	32 % <sup>1</sup>	6 % <sup>1</sup>	n/a da DCF-Bewertung	675		2018
Sellhopsweg 3-11, Hamburg	-	-	4.130		0	2018
Sylter Straße/Juister Straße 1-11, Wiesbaden	5 %	-	2.050		185	2017
Von-Kahr-Straße 31, München	57 %	10 %	n/a da DCF-Bewertung	80		2016
Walddörferstraße 292-296, Hamburg	-	-	1.950		99	2018
Walkmühlaltanlagen 2, Wiesbaden	-	-	1.450		136	2017
Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg	0 %	-	7.730		443	2019

\* WI = Wohnimmobilie

\* GI = Gewerbeimmobilie

<sup>1</sup> Bautenstand und Verkaufsstand für BAI

### E. Ergebnisverwendung

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

Das Jahresergebnis von -1.941.816,40 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, 30. März 2015**

**Ralf Cont, Geschäftsführer**

**Jürgen Uwira, Geschäftsführer**



**Anlagengitter vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014**

	Historische Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Neubewertung EUR	Abschreibung kumuliert EUR
I. Beteiligungen					
Beteiligungen	2.699.729,30	2.710.000,00	174,25	94.434,06	0,00
Summe	2.699.729,30	2.710.000,00	174,25	94.434,06	0,00
Anlagevermögen					

	Abschreibung laufendes Geschäftsjahr EUR	Restwert Ende Geschäftsjahr EUR	Restwert Ende Vorjahr EUR
I. Beteiligungen			
Beteiligungen	0,00	5.503.989,11	2.699.729,30
Summe Anlagevermögen	0,00	5.503.989,11	2.699.729,30

**Kapitalkontenentwicklung zum 31. Dezember 2014**

	Eigenkapital 01.01.2014 EUR	Fremdkapital/ Forderungen 01.01.2014 EUR	Einlagen/ Erhöhungen EUR	Entnahmen/ Verminderungen EUR
PROJECT Fondsverwaltung GmbH				
Kommanditkapital	1.000,00			
Verlustausgleich (EK)	- 138,68			
Kapitalkonto III	- 0,18			- 0,02
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft				
Kommanditkapital	1.000,00			
Verlustausgleich (EK)	- 138,68			
Kapitalkonto III	- 0,18			- 0,02
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft -Treuhand				
Kommanditkapital	26.831.864,00		9.909.070,00	- 137.700,00
Kapitalkonto II			524.106,50	- 524.106,50
Verlustausgleich (EK)	- 2.880.127,75		524.106,50	6.012,65
Kapitalkonto III	- 270,34		0,67	- 174,21
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen -		- 39.085,00	- 535,44	39.085,00
Einzahlungsverpflichtungen				
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	- 21.128.179,08		- 9.908.534,56	4.423.624,69
Summe	2.825.009,11	- 39.085,00	1.048.213,67	3.806.741,59

	Ergebnisanteil Geschäftsjahr 31.12.2014 EUR	Eigenkapital 31.12.2014 EUR	Fremdkapital/ Forderungen 31.12.2014 EUR
PROJECT Fondsverwaltung GmbH			
Kommanditkapital		1.000,00	
Verlustausgleich (EK)	- 52,71	- 191,39	
Kapitalkonto III		- 0,20	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft			
Kommanditkapital		1.000,00	
Verlustausgleich (EK)	- 52,71	- 191,39	
Kapitalkonto III		- 0,20	
PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft -Treuhand			
Kommanditkapital		36.603.234,00	
Kapitalkonto II		0,00	
Verlustausgleich (EK)	- 1.941.710,98	- 4.291.719,58	
Kapitalkonto III		- 443,88	
eingeforderte, noch ausstehende Einlagen -			- 535,44
Einzahlungsverpflichtungen			
nicht eingeforderte ausstehende Einlagen		- 26.613.088,95	
Summe	- 1.941.816,40	5.699.598,41	- 535,44

**Lagebericht****1. Grundlagen des Unternehmens****a) Grundlagen der Gesellschaft**

Der PROJECT REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG („die Gesellschaft“) befand sich bis zum 21. Juli 2014 nach den Regeln des Vermögensanlagegesetzes im Vertrieb und wurde mit Ablauf der Übergangsfristen des KAGB zum gleichen Tage geschlossen. Gleichzeitig wurden mit Bescheid vom 21. Juli 2014 die Anlagebedingungen des PROJECT REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG nach dem KAGB genehmigt. Damit ist die Gesellschaft gemäß §§ 1 (5), 149 KAGB eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und den Regeln des KAGB unterworfen. 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 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 21. Juli 2014 unterzeichnet und endet mit der Vollbeendigung der Gesellschaft. Eine vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist von sechs Monaten zulässig.

Die PROJECT Investment AG erbringt für die Gesellschaft die kollektive Vermögensverwaltung gemäß den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des KAGB. Dies umfasst die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhangs I der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011. Von diesen Tätigkeiten hat die PROJECT Investment AG den Datenschutz, die interne Revision und die IT (bis Oktober 2014) ausgelagert.

Die Anlegerverwaltung wird intern in der KVG mit Hilfe einer hauseigenen Software durchgeführt.

Für die Fondsverwaltung erhält die KVG eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,69 % des gezeichneten Kommanditkapitals zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer und für das laufende Rechnungswesen eine monatliche Vergütung von EUR 700,00 zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

Im Geschäftsjahr sind einmalige Verwaltungsgebühren in Höhe von 95.387,18 EUR und laufende Verwaltungsgebühren in Höhe von 269.705,74 EUR angefallen.

Je ausgegebenen Anteil erhält die KVG eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen (gewinnunabhängige Entnahmen) geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 7 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 8 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit Auflage im Sinne des § 343 Abs. 4 KAGB und endet mit der Liquidation der Gesellschaft und ist damit identisch mit der Fondslaufzeit.

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.

## b) Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im deutschen Wohnimmobilienmarkt ziehen die Mieten und Kaufpreise seit einigen Jahren insbesondere in den Ballungsräumen deutlich an. Neben den Umbrüchen auf dem Finanzmarkt tragen die sich verändernde Gesellschaft und die sich damit wandelnden Wohnformen zu dieser Entwicklung bei. Diese führt vor allem in den Ballungsräumen zu einer wachsenden Wohnflächennachfrage. Dem in den Metropolregionen wachsenden Bedarf stand bisher eine über Jahrzehnte hinweg abnehmende Neubautätigkeit gegenüber. Wurden im Jahr 1995 noch gut 600.000 Wohnungen neu errichtet, sank diese Zahl bis 2012 auf nur noch etwa 200.000 Wohnungen. Erst in jüngster Zeit zieht die Neubautätigkeit wieder an, da Investoren verstärkt auf die veränderte Marktlage reagieren und auch zunehmend Kommunen die Bautätigkeit fördern. Die Entwicklung hat zunächst die Preise in den Premiumlagen in die Höhe getrieben. Dort entstanden viele Neubauten, die durch anspruchsvolle Architektur und beste Ausstattungen ein neues Hochpreisniveau markiert haben. Darüber hinaus ist seit der Finanzkrise die gut vermietbare Wohnimmobilie für private Kapitalanleger zunehmend interessanter geworden. Die niedrigen Hypothekenzinsen, die ab Mitte 2010 erstmals die 3 %-Marke bei zehnjähriger Laufzeit unterschritten haben, und das schwindende Vertrauen in die gemeinsame europäische Währung veranlassen eine breitere Schicht in der Bevölkerung, in Wohnimmobilien zu investieren. Dies gilt besonders für die wirtschaftsstarken Ballungszentren und Hochschulstandorte, die stabile bis steigende Mieten und damit eine positive Rendite - und Wertentwicklung versprechen. Diese Daten sprechen für Investitionen in den Metropolregionen Nürnberg, München, Frankfurt, Hamburg und Berlin.

Das Kapitalanlagegesetzbuch setzt die Vorgaben der EU-Richtlinie 2011/61/EU vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds bzw. Manager of Alternative Investment Funds („AIFM-Richtlinie“ oder kurz: „AIFM-R“) in nationales Recht um. Damit ist eine Regulierung des sogenannten grauen Kapitalmarktes erfolgt. Dies bedeutet, dass die bisher relativ unregulierten geschlossenen Fonds der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unterstellt wurden und die Fondsinstitute mit Inkrafttreten des Gesetzes, spätestens zum 21. Juli 2014, nur noch bei der BaFin zugelassene Alternative Investment Fonds Manager (AIFM) AIF initiieren und verwalten dürfen.

## 2. Lage des Unternehmens

### a) Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens stellt sich wie folgt dar:

	2014		2013	
	EUR	%	EUR	%
Sonstige betriebliche Erträge	866,59	- 0,04 %	1.268,04	- 0,05 %
Summe der Erträge	866,59	- 0,04 %	1.268,04	- 0,05 %
Verwaltungsvergütungen	- 365.092,92	18,80 %	- 297.882,32	11,25 %
Verwahrstellenvergütung	- 23.200,00	1,19 %	0,00	0,00 %
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	- 12.277,00	0,63 %	- 12.327,27	0,47 %
Sonstige Aufwendungen	- 1.542.113,07	79,42 %	- 2.338.197,67	88,33 %
Summe der Aufwendungen	- 1.942.682,99	100,04 %	- 2.648.407,26	100,05 %

	2014		2013	
	EUR	%	EUR	%
Ordentlicher Nettoertrag	- 1.941.816,40	100,00 %	- 2.647.139,22	100,00 %
Realisiertes Ergebnis	- 1.941.816,40	100,00 %	- 2.647.139,22	100,00 %
Erträge aus Neubewertung	94.434,06	- 4,86 %	0,00	0,00 %
Summe des nicht realisierten Ergebnisse	94.434,06	- 4,86 %	0,00	0,00 %
Ergebnis des Geschäftsjahres	- 1.847.382,34	95,14 %	- 2.647.139,22	100,00 %

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

Die Verwaltungsvergütungen lassen sich wie folgt aufteilen:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Einmalige Fondseinrichtung und Geschäftsführung	95.387,18	147.910,73
Laufende Geschäftsführung und Fondsverwaltung	269.705,74	149.971,59
	365.092,92	297.882,32

Die einmalige Fondseinrichtung berechnet sich mit 0,53% und die einmalige Geschäftsführung mit 0,38% des gezeichneten Kommanditkapitals (jeweils inklusive Umsatzsteuer).

Die laufende Geschäftsführung und Fondsverwaltung ist eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,69% des gezeichneten Kommanditkapitals und wurde bis Juli 2014 an PROJECT Fondsverwaltungs GmbH und ab August 2014 an die PROJECT Investment AG abgerechnet.

Die sonstigen Aufwendungen betreffen:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapitalvermittlung, Platzierungsgarantie	1.163.516,54	1.804.188,89
Konzeption, Prospektierung	162.473,06	251.936,54
Marketing	104.821,30	162.539,60
Treuhandenschaft/Mittelverwendungskontrolle	68.849,13	81.880,01
Sonstige Aufwendungen	42.453,04	37.652,63
	1.542.113,07	2.338.197,67

Die hier gesondert genannten Aufwendungen sind einmalige Vergütungen (mit Ausnahme der Treuhandenschaft und Mittelverwendungskontrolle, die auch laufende Vergütungsteile enthält) und beziehen sich auf das gezeichnete Kommanditkapital. Sie wurden wie folgt berechnet (inklusive Umsatzsteuer):

Eigenkapitalvermittlung zzgl. Ausgabeaufschlag	10,95 %
Konzeption	0,80 %
Prospektierung	0,75 %
Marketing	1,00 %
Treuhandenschaft	0,25 %
Mittelverwendungskontrolle	0,12 %
Platzierungsgarantie	0,15 %

Die Erträge aus Neubewertung entstehen durch die nach dem KAGB erforderliche Bewertung der Beteiligungsgesellschaft und damit mittelbar auch der angekauften Immobilienprojekte. Die Erträge entstehen im Wesentlichen durch die im Bau befindlichen Objekte, da das Bewertungsverfahren für diesen Fall die Einbeziehung zukünftiger Erträge vorschreibt.

Nach dem die Platzierungsphase im Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen wurde, wird sich das Ergebnis der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2015 erheblich verbessern, da keine Initialkosten anfallen werden.

## b) Finanzlage und Liquidität

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

	2014 EUR	2013 EUR
Jahresergebnis	- 1.847.382,34	- 2.647.139,22
Nicht realisierte Gewinne/Verluste	- 94.434,06	0,00
Zahlungsunwirksame Ergebnisveränderungen	6.013,32	0,00
	- 1.935.803,08	- 2.647.139,22
Zahlungswirksame Veränderungen der Forderungen	0,00	327,27
Zahlungswirksame Veränderungen der Verbindlichkeiten und Rückstellungen	- 45.496,79	- 6.710,58
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	- 1.981.299,87	- 2.653.522,53
Auszahlung für Beteiligungen	- 2.710.000,00	- 2.040.000,00
Einzahlungen aus Beteiligungen	174,25	179,87
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 2.709.825,75	- 2.039.820,13
Mittelveränderungen aus Einzahlungen der Anleger	4.860.102,16	4.725.157,42
Mittelveränderungen aus Auszahlungen der Anleger	- 11.160,22	- 179,87
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.848.941,94	4.724.977,55
Zahlungsmittelbestand zu Beginn des Geschäftsjahres	230.001,44	198.366,55
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	- 1.981.299,87	- 2.653.522,53
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 2.709.825,75	- 2.039.820,13

	2014 EUR	2013 EUR
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.848.941,94	4.724.977,55
Zahlungsmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres	387.817,76	230.001,44

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 Cashflow darstellt.

Gleichzeitig wurde durch die Zahlungen der Anleger bei Beitritt zur Gesellschaft und den monatlichen Einzahlungen der Anleger ein positiver Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erreicht.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist im Geschäftsjahr mit den Initialkosten belastet, welche nach der Schließung des Fonds im Juli 2014 im Geschäftsjahr 2015 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:

	2014		2013		Veränderungen EUR
	EUR	%	EUR	%	
<b>Aktiva</b>					
Beteiligungen	5.503.989,11	93,41 %	2.699.729,30	90,94 %	2.804.259,81
Barmittel	387.817,76	6,58 %	230.001,44	7,75 %	157.816,32
Forderungen	535,44	0,01 %	39.085,00	1,31 %	- 38.549,56
Bilanzsumme	5.892.342,31	100,00 %	2.968.815,74	100,00 %	2.923.526,57
<b>Passiva</b>					
Rückstellungen	46.477,00	0,79 %	20.277,00	0,68 %	26.200,00
Verbindlichkeiten aLuL *	31.259,98	0,53 %	50.685,07	1,71 %	- 19.425,09
Sonstige Verbindlichkeiten	20.572,86	0,35 %	72.844,56	2,45 %	- 52.271,70
Eigenkapital	5.794.032,47	98,33 %	2.825.009,11	95,16 %	2.969.023,36
Bilanzsumme	5.892.342,31	100,00 %	2.968.815,74	100,00 %	2.923.526,57

\* Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen

Die Erhöhung der Bilanzsumme ist nahezu ausschließlich auf die Aufnahme von weiteren Anlegern in der Platzierungsphase und den damit verbundenen Einzahlungen zurückzuführen.

Die Erhöhung der Beteiligungen betrifft im Wesentlichen die Einlagen im Geschäftsjahr 2014 in die Beteiligungsgesellschaft PROJECT RW 11 Beteiligungs GmbH & Co. KG.

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

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Jahresabschlusskosten, Vergütungen der Verwahrstelle und Kosten der Berichtserstattung.

### 3. Nachtragsbericht

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

### 4. Tätigkeitsbericht

#### a) Anlageziele und -politik

Der Bedarf an Wohnungen in Deutschland 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 dem Erwerb 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 15 verschiedene Immobilienentwicklungen
- Investitionen in mindestens drei verschiedene Metropolregionen (Regionen mit mehr als 400.000 Einwohner) und in keiner Region zu mehr als 70% des Portfolios
- keine Aufnahme von Fremdkapital
- Die Investitionen erfolgen überwiegend in bebaute und unbebaute Grundstücke
- Die Wohn- und/oder Nutzfläche einer Immobilienentwicklung beträgt mindestens 500 qm

#### **b) Risikomanagement**

Die Gesellschaft ist, um Chancen wahrnehmen zu können, im Rahmen seiner 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 Risikoeerkennung 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 Risikostreuung stets das Gesamtportfolio berücksichtigt. Unterstützt wird der Investitionsprozess durch eine laufende Risikoüberwachung des Beteiligungsbestandes. Das Limitsystem spielt hierbei eine zentrale Rolle, da es rechtzeitig Überschreitung 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 mit berücksichtigt.

#### - 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 Internes Kontrollsystem (IKS), das 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

Im Rahmen des Risikomanagements wurde zum 31. Dezember 2014 ein Stresstest durchgeführt. Es wurde hierbei auf Basis der bestehenden Liquiditätsplanung für das Jahr 2015 untersucht, welche Auswirkungen ein ungeplanter Anstieg der Investitionsauszahlungen in Höhe von 15% bei einem gleichzeitigen ungeplanten Rückgang der Rückflüsse aus den Objektgesellschaften in Höhe von 15% auf die Liquidität der Gesellschaft hat. Es ergaben sich keine Auffälligkeiten. Die Liquiditätslage war im Stresstest durchgängig positiv.

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 Fonds 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 Immobilienwicklungsgesellschaften mit den Investitionsschwerpunkten Entwicklung und Neubau von Wohnimmobilien sowie deren Veräußerung. Aus dieser Investitionstätigkeit entstehen sogenannte Assetrisiken. Hierzu gehören insbesondere Risiken, die sich bei der Umsetzung einer Immobilienentwicklung ergeben. Dies sind z.B. Baukosten- und Bauzeitenrisiken sowie Risiken aus der Veräußerung der entwickelten Wohneinheiten (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.

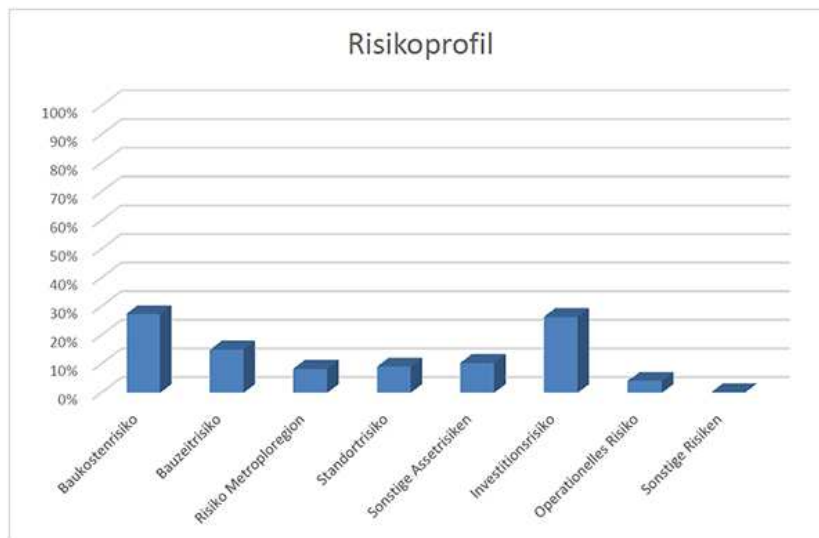
#### - Liquidierungsphase

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.

Die Gesellschaft befindet sich derzeit im Übergang von der Platzierungsphase in die Investitionsphase.

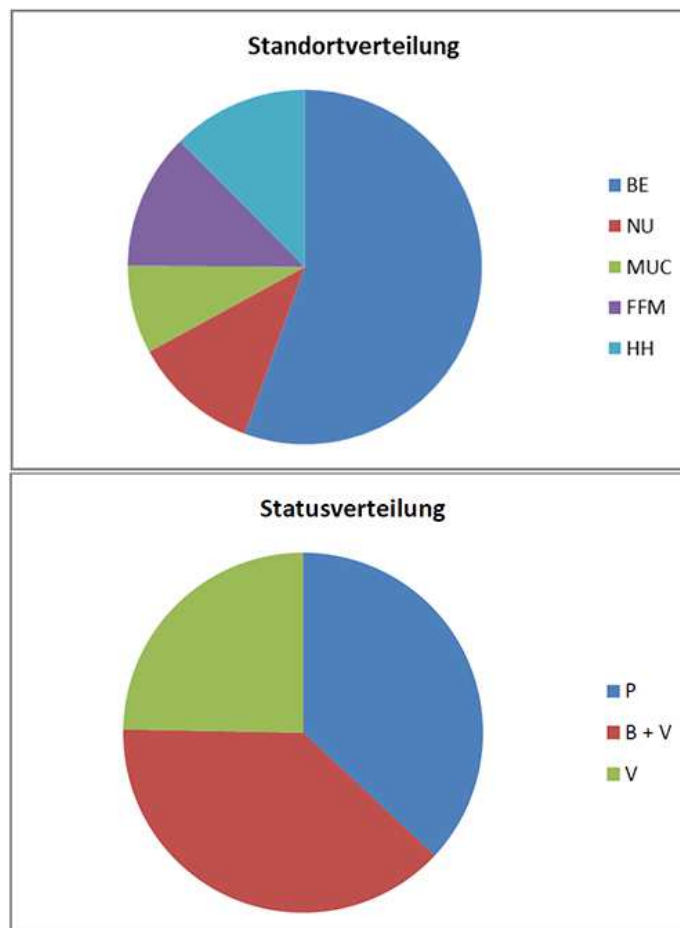
Dabei verteilt sich das Gesamtrisiko wie folgt auf die identifizierten Risiken (Risikoprofil):



**c) Struktur des Portfolios**

Zum 31. Dezember 2014 war der AIF mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft PROJECT RW 11 Beteiligungs GmbH & Co. KG, der er zu 100% beteiligt ist, an insgesamt 25 Immobilienprojekten in den fünf Metropolregionen Berlin, Hamburg, 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.



Im Geschäftsjahr 2014 hat sich das Investitionsportfolio um insgesamt sieben Immobilienentwicklungen erweitert und das Investitionsspektrum damit risikobewusst ausgebaut. Bei den neuen Immobilienvorhaben, welche mittelbar über die Beteiligungsgesellschaft und die jeweilige Objektgesellschaft angekauft wurden, handelt sich um zwei Objekte in der Metropolregion Nürnberg, zwei Objekte in der Metropolregion Berlin, zwei Objekte in der Metropolregion Hamburg und ein Objekt in der Metropolregion Frankfurt am Main:

- Badstraße, Fürth

Im Juni 2014 wurde das in der Badstraße 40 gelegene 2.229 m<sup>2</sup> große Objektgrundstück in der Metropolregion Nürnberg angekauft. Es befindet sich in zentraler Fürther Lage, direkt an der Uferpromenade der Regnitz und in einem grünen Umfeld mit idealen Naherholungsmöglichkeiten. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. Das Umfeld ist überwiegend von mehrgeschossigen Wohngebäuden

geprägt. Es finden sich sowohl Eigentumswohnanlagen aus jüngerer Vergangenheit als auch gewachsene Altbaustrukturen in der für Fürth typischen Blockrandbebauung. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten und ein Spielplatz. Sehr gute Infrastrukturmerkmale zeichnen den Wohnstandort aus. Auf dem Grundstück ist die Errichtung einer Wohnanlage geplant. Das Bebauungskonzept sieht zwei Gebäude mit 37 Wohneinheiten vor, die eine Gesamtwohnfläche von ca. 2.521 m<sup>2</sup> haben sowie fünf Tiefgaragenplätze und 32 Doppelparkplätze. Die Eingabeplanung ist erfolgt. Der Vermarktungs- und anschließende Baubeginn ist in 2015 geplant.

- Franz-Ehrlich-Straße / Ernst-Augustin-Straße, Berlin

Im Juli 2014 wurde das Grundstück an der Franz-Ehrlich-Straße/ Ecke Ernst-Augustin-Straße in Berlin-Adlershof erworben. Es ist annähernd quadratisch geschnitten und ist im südöstlichen Teil der Bundeshauptstadt angesiedelt. Es befindet sich im vorderen Bereich des Wissenschafts- und Technologieparks Adlershof, direkt am Ausgang des S-Bahnhofes Adlershof. Adlershof ist einer der erfolgreichsten Standorte für Hochtechnologie in Deutschland, an dem sich eine Vielzahl an wissenschaftlichen Einrichtungen und Unternehmen bereits angesiedelt haben. Daneben gibt es im Umfeld ein breites gastronomisches Versorgungsangebot. Auf dem freiliegenden Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 8.833 m<sup>2</sup> ist die Errichtung eines modernen Bürokomplexes mit Tiefgarage. Die Realisierung ist in drei Bauabschnitten geplant, wobei die drei einzelnen Bauten als eigenständig funktionsfähige Gebäude projektiert werden. Geplant sind eine Gesamtmietfläche von ca. 17.000 m<sup>2</sup> sowie ca. 118 Tiefgaragenplätze. Die Eingabeplanung ist erfolgt und der Baubeginn ist in 2015 vorgesehen. Parallel dazu wird die gewerbliche Vermietung und Vermarktung durchgeführt.

- Friedrich-Ebert-Straße 4-4b, Hamburg

Ende Dezember 2014 wurde das ca. 2.621 m<sup>2</sup> große Grundstück im Stadtteil Niendorf der freien Hansestadt Hamburg erworben. Der Standort befindet sich im Stadtbezirk Eimsbüttel im Hamburger Norden. Für den Neubau von 38 hochwertigen Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von 2.926 m<sup>2</sup> und 20 Tiefgaragenplätzen ist hier die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Deren Realisierung ist in dreigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss geplant. Die derzeit noch auf dem Objektgrundstück befindlichen Bestandsbauten werden abgerissen. Das zukünftige Wohnensemble verfügt über eine sehr gute Infrastrukturanbindung und ist gleichzeitig naturnah gelegen. Das zukünftige Stadtteilzentrum befindet sich in fußläufiger Nachbarschaft und bietet ein umfangreiches Einzelhandels- und Versorgungsangebot. Ebenso ist die Anbindung an den Bus- und U-Bahnverkehr bestens gewährleistet. Das Wohnbauvorhaben befindet sich derzeit in Planung und nach Erhalt der Baugenehmigung ist der Vertriebsstart in 2015 geplant.

- Hugo-Cassirer-Straße / An der Havel Spitze, Berlin

Im Dezember 2014 wurde das leerstehende Grundstück an der Hugo-Cassirer-Straße, Ecke An der Havel Spitze in Berlin-Spandau für eine neues Wohnbauprojekt erworben. Das, insgesamt 2.635 m<sup>2</sup> große, Grundstück liegt im Berliner Nordwesten direkt an der Havel und innerhalb des neu entstandenen und bereits etablierten Wohnquartiers Havel Spitze. Vorgesehen ist hier die Errichtung eines Wohnhochhauses mit 17 Geschossen. Geplant ist die Realisierung von 62 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 5.912 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen. Der Standort ist eingebettet in beliebte Naherholungsgebiete und Wasserlagen und zugleich Verkehrlich gut angebunden. Das Objekt selbst zeichnet sich durch einen unverbaubaren Westblick auf die Maselakebucht und den Maselakepark aus. Für das Bauvorhaben laufen die Planungsarbeiten und nach Abschluss der Genehmigungsphase ist noch in 2015 der Vertriebsstart vorgesehen.

- Kalbacher Hauptstraße 37, Frankfurt am Main

Im Juli 2014 wurde das 1.790 m<sup>2</sup> große Grundstück in der Kalbacher Hauptstraße 37 in Frankfurt am Main erworben. Das Objektgrundstück liegt im Stadtbezirk Kalbach-Riedberg am gewachsenen Ortskern Kalbachs. Der Ortsteil zeichnet sich als überaus familienfreundlicher Stadtteil und optimaler Wohnort in grüner Umgebung nahe des attraktiven Wirtschaftsstandortes Mainmetropole aus. Er genießt eine sehr gute Anbindung zu Nahversorgungs-, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie zu Arbeitsplätzen. Durch die guten Verkehrsanbindungen gelangt man problemlos in alle Teile der Metropolregion. Das Baukonzept sieht im südlichen Grundstücksteil einen zusammenhängenden Gebäudekomplex mit zwei Geschossen und einem ausgebauten Satteldach vor. Daneben soll im nördlichen Grundstücksteil in Anlehnung an die Grundstücksgrenze ein Gebäuderiegel in gleicher Bauhöhe mit hochwertigen Eigentumswohnungen entstehen. Insgesamt wird die Realisierung von 16 Wohnungen zzgl. Stellplätzen und eine Gesamtwohnfläche von ca. 1.430 m<sup>2</sup> geplant. Die Eingabeplanung ist erfolgt. Der Vermarktungs- und anschließende Baubeginn ist in 2015 geplant.

- Rothenburger Straße 465, Nürnberg

Im August 2014 wurde das 3.566 m<sup>2</sup> große Grundstück in Nürnberg für die Realisierung eines Wohnbauvorhabens erworben. Das Grundstück befindet sich im Bezirk Höfen, in der westlichen Außenstadt von Nürnberg. Der grüne Westen Nürnbergs überzeugt durch ruhige Wohngegenden, attraktive Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und kurze Wege ins Zentrum der Frankenmetropole. Schulen, Kindergärten und eine ausgezeichnete Nahversorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Südwesttangente und der Frankenschnellweg sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Nachbarstädte Fürth und Erlangen. Geplant ist die Errichtung von vier freistehenden Mehrfamilienhäusern im Bauhaus-Stil als zweigeschossige Baukörper mit einem Staffelgeschoss. Das Wohnungsangebot umfasst 32 gehoben ausgestattete Eigentumswohnungen mit insgesamt rund 2.750 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Tiefgarage und oberirdischen Stellplätze sind ebenfalls geplant. Die Eingabeplanung ist erfolgt und der Vermarktungsbeginn ist in 2015 vorgesehen.

- Sellhopsweg 3-11, Hamburg

Im November 2014 wurde das 7.711 m<sup>2</sup> große Grundstück erworben, welches im Hamburger Stadtteil Schnelsen im Nordwesten der Hansestadt liegt. Der Stadtteil ist ein beliebter Wohnstandort und größtenteils mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Der Standort bietet seinen Bewohnern sehr gute Infrastrukturbedingungen. Auf dem nördlichen Teil des Objektgrundstücks ist die Realisierung einer Wohnanlage mit vier Stadtvillen, mit einmal zwölf und dreimal je zehn Wohneinheiten, geplant. Diese besitzen eine Gesamtwohnfläche von ca. 3.092 m<sup>2</sup>. Zusätzlich wird eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen entstehen. Der südliche Teil des Grundstücks ist für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und zur Veräußerung an einen Drittinvestor vorgesehen. Der Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen liegt bei 30% des Gesamtprojektes. Für das Bauvorhaben laufen die Planungsarbeiten und nach Abschluss der Genehmigungsphase ist noch in 2015 der Vertriebsstart vorgesehen.

Von den weiteren 18 Wohnimmobilienentwicklungen (Stand 31. Dezember 2014) befinden sich die beiden Hamburger Wohnbauvorhaben Diestelstraße und Walddorfer Straße in der Planungsphase, wobei für beide Objekte in 2015 der Vertriebsstart geplant ist. Das gleiche gilt für das Berliner Objekt Durlacher Straße und das Objekt Walkmühlentalanlagen in Wiesbaden. In 2014 wurde nach erfolgreichem Abschluss der Planungs- und Genehmigungsphase der Verkauf der Teileigentumseinheiten für die sechs Wohnbauvorhaben Heschredder in Hamburg, Hasengartenstraße und Sylter Straße in Wiesbaden, Wilhelmshavener Straße in Nürnberg sowie die Objekte Euckenstraße und Görzer Straße in München eingeleitet. Für das ebenfalls in 2014 in den Verkauf gestartete Objekt Brabandstraße war noch in 2014 der Baubeginn, wie auch für den 1. Bauabschnitt des Objektes Schlettstadter Straße in Berlin. In 2014 hat weiterhin der Bau für die im



Verkauf befindlichen Wohnbauvorhaben Hechtseestraße und Von-Kahr-Straße in München begonnen worden. Für das Wohnobjekt Finckensteinallee steht in 2015 bei sehr guter Vermarktungsquote die bauliche Fertigstellung an und das bereits vollständig verkaufte Objekt Albrechtstraße befindet sich im fortgeschrittenen Rohbau.

Die Beteiligungen haben sich im Einzelnen während des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

Name der Immobiliengesellschaft	Beteiligung 01.01.2014 EUR	Einlagen 2014 EUR	Rückführungen 2014 EUR	Beteiligung 31.12.2014 EUR
PROJECT PW Albrechtstr. 112A Berlin GmbH & Co. KG	590.000,00	383.500,00	- 732.500,00	241.000,00
PROJECT PW Badstr. 40, Fürth GmbH & Co. KG	0,00	75.000,00	0,00	75.000,00
PROJECT Wohn/Gewerbebau 18 GmbH & Co. KG (Brabandstraße 51)	140.000,00	37.000,00	0,00	177.000,00
PROJECT PW Brandenburgische Str. 10-12 Berlin GmbH & Co. KG	61.000,00	110.000,00	- 121.000,00	50.000,00
PROJECT PW Diestelstr. 30 Hamburg GmbH & Co. KG	130.000,00	13.000,00	0,00	143.000,00
PROJECT PW Durlacher Str. 5 Berlin GmbH & Co. KG	100.000,00	560.500,00	0,00	660.500,00
PROJECT PW Euckenstr. 27 München GmbH & Co. KG	30.000,00	93.000,00	0,00	123.000,00
PROJECT PW Finckensteinallee 137-139 Berlin GmbH & Co. KG	100.000,00	13.000,00	- 91.000,00	22.000,00
PROJECT PG Franz-Ehrlich-Str., Berlin GmbH & Co. KG	0,00	450.000,00	0,00	450.000,00
PROJECT Wohn-/Gewerbebau 38 GmbH & Co. KG (Friedrich-Ebert-Straße 4-4b) <sup>1</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00
PROJECT PW Görzer Str. 99 München GmbH & Co. KG	30.000,00	14.000,00	0,00	44.000,00
PROJECT PW Hasengartenstr. 19a Wiesbaden GmbH & Co. KG	70.000,00	208.000,00	- 88.000,00	190.000,00
PROJECT PW Hechtseestr. 62 München GmbH & Co. KG	54.000,00	71.000,00	0,00	125.000,00
PROJECT PW Heschredder 7 Hamburg GmbH & Co. KG	30.000,00	88.000,00	0,00	118.000,00
PROJECT Wohn-/Gewerbebau 40 GmbH & Co. KG (Hugo-Cassirer-Str.) <sup>1</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00
PROJECT PW Kalbacher Hauptstr. 37, Frankfurt GmbH & Co. KG	0,00	20.000,00	0,00	20.000,00
PROJECT PW Rothenburger Str. 465, Nürnberg GmbH & Co. KG	0,00	31.500,00	0,00	31.500,00
PROJECT PW Rungestr. 21 Berlin GmbH & Co. KG	200.000,00	173.000,00	0,00	373.000,00
PROJECT PW Sundgauer Str. Berlin GmbH & Co. KG	319.000,00	307.000,00	0,00	626.000,00
PROJECT Wohn-/Gewerbebau 36 GmbH & Co. KG (Sellhopsweg 3-11) <sup>1</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00
PROJECT PW Sylter Str. Wiesbaden GmbH & Co. KG	165.500,00	40.000,00	0,00	205.500,00
PROJECT PW Von-Kahr-Str. 31 München GmbH & Co. KG	106.000,00	103.500,00	- 151.000,00	58.500,00
PROJECT PW Walddörferstr. 292-296 Hamburg GmbH & Co. KG	30.000,00	75.000,00	0,00	105.000,00
PROJECT PW Walkmühlatalanlage 2 Wiesbaden GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	0,00	127.500,00	0,00	127.500,00
PROJECT PW Wilhelmshavener Str. 10 Nürnberg GmbH & Co. KG	158.500,00	239.000,00	0,00	397.500,00

<sup>1</sup> Der rechtliche Beitritt zu den jeweiligen Objektgesellschaften ist in 2014 erfolgt; die ersten Einlagen erfolgen in 2015

<sup>2</sup> Der Beitritt zur Objektgesellschaft ist bereits in 2013 erfolgt; die ersten Einlagen erfolgten in 2014

#### d) Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

##### 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 2014 ist ersichtlich, dass sich die Anzahl der Beschwerden gemessen am verwalteten Beteiligungskapital auf 0,26% bzw. gemessen an der Anzahl der Beteiligten auf 0,28% bezieht. Dies bestätigt eine sehr hohe Kundenzufriedenheit. Ein Ausdruck dieser Zufriedenheit ist auch, dass die KVG im Geschäftsjahr 2014 in keinen einzigen gerichtlichen Rechtsstreit verwickelt war.

#### **e) Wertentwicklung der Gesellschaft**

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 bis Juli dieses Geschäftsjahres zurückzuführen. Zum anderen führt das Konzept der Einlagenerbringung der Anleger mit laufenden Teilzahlungen 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 Wertentwicklung. Gemäß Bewertungsverfahren ergeben sich Wertsteigerungen des Portfolios, sprich der Beteiligungsgesellschaft, im Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 123.697,58 EUR und im Geschäftsjahr 2013 in Höhe von 14.955,11 EUR. Im Geschäftsjahr 2012 war noch eine Wertminderung in Höhe von 44.218,63 EUR zu verzeichnen. Diesen Wertentwicklungen stehen die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Kosten gegenüber.

### **5. Sonstige aufsichtsrechtliche Angaben**

#### **a) Vergütung Mitarbeiter der KVG**

Im Geschäftsjahr 2014 hat die KVG an ihre Mitarbeiter 1.054.372,99 EUR bezahlt, davon 966.480,85 EUR feste Vergütung und 87.892,14 EUR als variable Vergütung. Die Vergütungssysteme stehen im Einklang mit den Regelungen des Interessenskonfliktmanagementsystems. Durchschnittlich hatte die KVG elf Mitarbeiter und zwei Vorstände.

Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, haben im Geschäftsjahr 629.912,99 EUR erhalten und sind alles Führungskräfte. Die KVG verwaltet sechs Investmentkommanditgesellschaften, so dass eine sachgerechte Aufteilung auf den einzelnen AIF nicht möglich ist.

#### **b) Wesentliche Veränderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen**

Mit Datum vom 14. November 2014 wurde der Gesellschaftsvertrag zur Anpassung an die Vorschriften des KAGB komplett neu gefasst.

#### **c) Anzahl der Anteile**

Die Gesellschaft hat ein Zeichnungsvolumen von 36.603.234,00 EUR mit 1.351 Anlegern mit 1.413 Zeichnungen. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seinem gezeichneten Kommanditkapital und dem Ausgabeaufschlag. Das gezeichnete Kommanditkapital beträgt mindestens 10.000,00 EUR. Höhere Beteiligungen sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein. Die Zahlung des gezeichneten Kommanditkapitals erfolgt mittels einer anfänglichen Einmalzahlung zuzüglich Ausgabeaufschlag und monatlichen Teilzahlungen. Die monatlichen Teilzahlungen betragen mindestens 50 EUR und müssen ganzzahlig sein. Im Geschäftsjahr 2014 hat sich das Zeichnungsvolumen um 9.771.370,00 EUR erhöht. Es wurden 405 neue Zeichnungen aufgenommen. Damit gibt es keine im Umlauf befindlichen Anteile der Gesellschaft.

**Bamberg, 30. März 2015**

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

*Ralf Cont, Geschäftsführer*

*Jürgen Uwira, Geschäftsführer*

Erklärung nach §§ 158, 135 KAGB i.V.m. §§ 264 Absatz 2 Satz 3, 289 Absatz 1 Satz 5 HGB für das Geschäftsjahr 2014

#### **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, 30.03.2015**

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

*Ralf Cont, Geschäftsführer*

*Jürgen Uwira, Geschäftsführer*

Vermerk des Abschlussprüfers

#### **An die PROJECT REALE WERTE Fonds 11 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 REALE WERTE Fonds 11 geschlossene Investment GmbH & Co. KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft.

**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 Geschäftsleitung der Gesellschaft.

**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 § 136 Abs. 1 Satz 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 insgesamt 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. 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 Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft.

**Hamburg, 26. Juni 2015**

**RBD Realtreuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

***Gerold Winter, Wirtschaftsprüfer***

***Roland Kilian, Wirtschaftsprüfer***

---