

## Risikomanagement bei PROJECT

Risiken	Maßnahmen von PROJECT	
<b>I. Assetrisiko</b>		
Standortrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verteilung auf mehrere Standorte und mehrere Objekte</li> <li>■ Kurze Laufzeit der Projektentwicklung</li> <li>■ Metropolkonzept</li> <li>■ Eigenes/externes Research</li> </ul>	
Fertigstellungsrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Die Finanzierung bis zur Fertigstellung ist durch die Fonds gesichert</li> <li>■ Einzelvergabe der Gewerke</li> <li>■ Begrenzung auf geringe Anzahl von Aufträgen für einen Handwerker</li> </ul>	
Bauzeitrisiko/Baukostenrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Lückenloses eigenes Controlling</li> <li>■ Kostensteigerung als Puffer eingerechnet</li> <li>■ Einzelvergabe</li> <li>■ Verkaufsmanagement mit Eskalationsstufen</li> <li>■ Lean-Management</li> </ul>	
Mängel-, Altlasten- und Schadstoffrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Externe Bodengutachten</li> <li>■ Externes Gutachten eines vereidigten Sachverständigen</li> <li>■ Langjährige Erfahrung der Akteure</li> <li>■ Ausführliche Due Diligence</li> <li>■ Eigene Vertragsgestaltung durch eigene kompetente Rechtsabteilung</li> </ul>	
<p><b>Beteiligungsrisiko an Immobilienentwicklungsgesellschaften und Risiko von Fehlentscheidungen der Organe der jeweiligen Immobilienentwicklungsgesellschaften</b></p> <p><b>Projektentwicklungsrisiko</b></p> <p><b>Inhalte der Risiken</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Gestehungskosten für Ankauf, Umbau, Modernisierung, Neubau</li> <li>2) Verkaufszeitpunkt und Veräußerungspreis nicht absolut vorherseh- und bestimmbar</li> <li>3) Qualitätsmängel</li> <li>4) Überschreitung der Planungs- und Bauphase</li> <li>5) Verlängerung der Projektvermarktungszeit</li> <li>6) Nicht Veräußerbarkeit der Immobilie</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Breite Streuung von mindestens zehn Objekten in mindestens drei unterschiedlichen Standorten</li> <li>■ Bisher kein Objekt negativ abgeschlossen</li> <li>■ Langjährige Erfahrung des Anbieters</li> <li>■ Eigenes/externes Research</li> <li>■ Einzelvergabe aller Gewerke</li> <li>■ Lernendes Unternehmen durch eigene Kompetenzteams</li> <li>■ Regionale Kompetenz durch Metropolkonzept</li> <li>■ Starkes, eigenes Controllingsystem</li> <li>■ Einbindung des eigenen Verkaufsteams vor Objekteinkauf</li> <li>■ Frühzeitiger Verkauf vor Baubeginn</li> <li>■ 100 % Eigenkapitalstrategie</li> <li>■ Bei größeren Objekten Aufteilung in mehrere Bauabschnitte</li> <li>■ Eigene Bauleiter</li> <li>■ Gewährleistungsübernahme durch den Asset Manager durch Zahlung von 1 % der Bausumme</li> <li>■ Langjährige Partnerschaft mit regionalen Handwerkern</li> <li>■ Standardisierung von Bauausführungen</li> <li>■ Intensivierung der Marketingmaßnahmen bis hin zur einzelnen Wohnung</li> <li>■ Erhöhung von Ausstattungsdetails</li> </ul>	<p>1, 6</p> <p>1</p> <p>1, 6</p> <p>1, 4</p> <p>2, 6</p> <p>2, 6</p> <p>2, 4, 5</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>5</p>
Versicherungsrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Diversifizierung, mehrere Objekte, mehrere Standorte</li> </ul>	
Kriegs- und Terrorrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Streuung auf mehrere Objekte und Standorte</li> </ul>	
Währungsrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Alle Investitionen erfolgen derzeit ausschließlich in Euro</li> </ul>	

## Risikomanagement bei PROJECT

Risiken	Maßnahmen von PROJECT	
<b>II. Marktrisiken</b>		
<b>Marktrisiko/Wertentwicklungsrisiko</b>  <b>Inhalte der Risiken</b> 1) Verschlechterung der Konjunktur des Landes 2) Höheres Angebot an Immobilien 3) Verschlechterung der Finanzierungs-konditionen 4) Geringere Mietnachfrage 5) Weniger Nachfrage von Kaufinteressenten 6) Sinkendes Mietniveau 7) Turbulenzen an den Finanzmärkten 8) Späterer und ggf. schlechterer Abverkauf der entwickelten Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Auswahl der Standorte (Metropolkonzept)</li> <li>■ Diversifikation (mindestens zehn Objekte)</li> <li>■ frühzeitiger Abverkauf</li> <li>■ Einzelvergabe der Gewerke</li> <li>■ Begrenzung auf geringe Anzahl von Objekten für einen Handwerker</li> <li>■ Unterteilung der Bauvorhaben in mehrere Bauabschnitte</li> <li>■ Ausführliche Due Diligence</li> <li>■ Zusätzlich Erweiterung auf Gewerbeobjekte möglich</li> <li>■ Regionales Marktwissen, umfangreiches Research</li> <li>■ Frühzeitiges Einbinden der eigenen Immobilienverkäufer</li> <li>■ Zielgruppe sind bonitätsstarke Käufer</li> <li>■ Konzept hat sich bereits in Hochzinsphasen bewährt</li> <li>■ Baubeginn erst ab ca. 20% Verkaufsstand</li> <li>■ Durch Eigenkapitalprinzip hat späterer Abverkauf nur geringe Auswirkung auf Objektrendite</li> <li>■ Verkauf an Eigennutzer, stabilster Käufermarkt, große Bandbreite an Käufern</li> </ul>	1, 2, 5 1 1, 8 1  2, 5 2, 4 2 2, 8 3 3 5, 8 5, 8 7, 1, 6
<b>(Re)Investitionsrisiko</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Desinvestitionsphase des Fonds</li> <li>■ Dealpipeline</li> </ul>	
<b>Investitionsrisiko</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Investitionspipeline von rund 3,5 Milliarden EUR</li> <li>■ Aktives Investitionsmanagement (eigenes Reseach, Planungsmanagement etc.)</li> <li>■ Gesellschaftsvertraglich verankerte Investitionskriterien</li> <li>■ Hohe Investitionsgeschwindigkeit durch gemeinsame Investition mit anderen PROJECT Fonds</li> </ul>	
<b>III. Liquiditätsrisiko</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Freigabe der Investitionsmittel über die Verwahrstelle</li> <li>■ Taggenaues Controlling</li> <li>■ Lean-Management</li> <li>■ Langjährige Erfahrung</li> <li>■ Eigenkapitalstrategie</li> <li>■ Circa 5% Liquiditätsreserve</li> </ul>	
<b>IV. Ausfallrisiken</b>		
<b>Verwahrstellenrisiko</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ CACEIS GmbH S. A. Germany Branch, eine der größten Verwahrstellen Europas für AIF mit einem Eigenkapital von über 2 Milliarden EUR</li> </ul>	
<b>Bankeninsolvenz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kein Klumpenrisiko, diverse Banken für diverse Fonds</li> <li>■ Hohe Investitionsquote mit hoher Investitionsgeschwindigkeit</li> </ul>	
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaftsrisiko (KVG)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ KVG mit Eigenkapital von 1 Millionen EUR</li> <li>■ Asset under Management auf rund 838 Millionen EUR angestiegen</li> <li>■ 100% Eigenkapitalstrategie auch auf Unternehmensebene</li> </ul>	
<b>Vertragpartnersrisiko</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Maximal drei Baustellen pro Handwerker</li> <li>■ Bonitätsüberprüfung durch Asset Manager vor Auftragserteilung</li> <li>■ Zahlung nach Baufortschritt</li> <li>■ Abnahme durch eigene Bauleiter</li> </ul>	

## Risikomanagement bei PROJECT

Risiken	Maßnahmen von PROJECT
<b>V. Operationelle Risiken</b>	
Interessenkonfliktrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Objektkäufe des Managements in den Regionen (siehe Selbstverpflichtung)</li> <li>Kein Vorabgewinn</li> </ul>
Vertragsrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eigene und externe Rechtsabteilung</li> <li>Mehraugenprinzip</li> <li>Rechtliche Due Diligence</li> </ul>
Rechtsstreitrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>Streuung auf mehrere Objekte</li> </ul>
Allgemeine Rechtliche Risiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eigene und externe Rechtsabteilung; externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft</li> </ul>
Risiken durch menschliches Versagen, kriminelle Handlungen und höherer Gewalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Verwahrstelle gibt nach erfolgter Prüfung nur die zulässigen Zahlungen frei; Mehraugenprinzip</li> <li>Eigener Compliance Beauftragter</li> </ul>
Schlüsselpersonenrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verteilung auf mehrere Personen/Gesellschafter (siehe Organigramm)</li> <li>Gesetzliche Vertretungsregelung gemäß KAGB</li> </ul>
Kostenerhöhungsrisiko	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lückenloses eigenes Controlling</li> <li>Kostensteigerung als Puffer eingerechnet</li> <li>Einzelvergabe</li> <li>Lean-Management</li> </ul>
Steuerrechtliche Risiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>PROJECT nutzt keine steuerlichen Vergünstigungen (stehen nicht im Fokus des Investments)</li> </ul>
<b>VI. Sonstige Risiken</b>	
Anlegerhaftung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Auszahlung unter die Haftsumme nur mit Zustimmung des einzelnen Anlegers</li> </ul>
Persönliche Anteilsfinanzierung	
Handelbarkeit der Beteiligung/Fungibilität	<ul style="list-style-type: none"> <li>NAV Darstellung im Jahresbericht</li> <li>Unterstützung bei Veräußerung</li> <li>Übertragung zum 31. Dezember des Jahres möglich</li> </ul>
Insolvenzrisiko der Investmentgesellschaft, keine Kapitalgarantie/Einlagensicherung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investitionsgesellschaften sind durch die mittelbare Eigentümerposition erstrangig besichert</li> <li>Durch die Umschreibung der Objekte auf die Käufer erst nach letzter Kaufpreisrate sind die erstellten</li> <li>Wohnungen bis dahin noch als Sicherheiten vorhanden</li> <li>100 % Eigenkapital</li> </ul>
Risiko aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einflussnahme im Rahmen der Gesellschafterversammlung durch Beschlussfassung</li> <li>Erfahrener Initiator</li> </ul>
Risiko aus der Bindungswirkung von Gesellschafterbeschlüssen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siehe Gesellschaftervertrag Seite 72, § 14</li> <li>Mit Fondsgröße reduziert sich das Majorisierungsrisiko</li> </ul>

## Risikomanagement bei PROJECT

Risiken	Maßnahmen von PROJECT	
Risiko der Wertentwicklung der Investmentgesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Investition in die renditestärksten Bereiche der Immobilie</li> <li>■ Umfangreiche Due Diligence</li> <li>■ Eigenes/externes Research</li> <li>■ Kurze Investitionszeiten</li> <li>■ Eigene Verkaufsteams</li> <li>■ Taggenaues Controlling</li> <li>■ Risikomanagementsystem</li> <li>■ Investition in mehrere Objekte, mehrere Standorte</li> <li>■ Integration der firmeneigenen Verkäufer in den Verkaufsprozess</li> <li>■ Frühzeitiger Verkauf vor Baubeginn</li> </ul>	
Haftungsrisiko auf Ebene der Investmentgesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 100% Eigenkapital</li> </ul>	
Änderungsrisiko in Bezug auf Anlagestrategie, Politik sowie Kosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2/3 Mehrheit und Zustimmung der BaFin notwendig</li> <li>■ Gesellschaftsvertraglich geregelte Investitionskriterien</li> </ul>	
Ausschluss aus der Gesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Keine Maßnahme, da dies vom Gesellschafter abhängt</li> </ul>	