

PROSPEKTNACHTRÄGE 1 BIS 3

**PROJECT METROPOLEN 20
GESCHLOSSENE INVESTMENT
GMBH & CO. KG**

NACHTRAG 1 ZUM VERKAUFSPROSPEKT DER PROJECT METROPOLEN 20 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

Änderungen im Überblick:

- Aktualisierung ›3.2 Aufsichtsrat‹ sowie ›Impressum‹
Änderung des Aufsichtsrats

Nachtrag 1 gemäß § 316 Absatz 5 KAGB zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt der PROJECT Metropolen 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG.

Die PROJECT Investment AG gibt zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 15.05.2020 folgende Veränderungen bekannt:

AKTUALISIERUNG DER ANGABEN ZUM AUFSICHTSRAT DER KVG

Der Aufsichtsrat der PROJECT Investment AG wird mit Wirkung zum 03.11.2020, nicht jedoch vor Eintragung in das Handelsregister, neu besetzt. Infolge scheidet Herr Ottmar Heinen als Vorsitzender des Aufsichtsrats aus und Herr Alexander Schlichting wird als neuer Vorsitzender des Aufsichtsrats berufen. Darüber hinaus scheidet Herr Ottmar Heinen ebenso als Vorstandsvorsitzender der PROJECT Beteiligungen AG aus. Herr Alexander Schlichting wird als neuer Vorstandsvorsitzender der PROJECT Beteiligungen AG berufen.

Aufgrund dessen sind die folgenden Anpassungen im Verkaufsprospekt notwendig:

3.2 Aufsichtsrat

Die PROJECT Investment AG hat einen Aufsichtsrat gebildet. Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern. Mitglieder des Aufsichtsrats sind Herr Alexander Schlichting (Vorsitzender), Herr Martin Klein und Herr Markus Schürmann.

Der Aufsichtsratsvorsitzende Alexander Schlichting ist Vorstand (Vertrieb und Marketing) der PROJECT Beteiligungen AG sowie geschäftsführender Gesellschafter der PROJECT Vermittlungs GmbH. Die Gesellschaften haben ihren Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg. Herr Alexander Schlichting ist darüber hinaus bei diversen Gesellschaften der PROJECT Unternehmensgruppe Mitglied des Aufsichtsrats bzw. Beirats.

Das Aufsichtsratsmitglied Martin Klein ist unabhängig von den Aktionären der PROJECT Investment AG, den mit ihr beziehungsweise ihnen verbundenen Unternehmen und den Geschäftspartnern der PROJECT Investment AG.

Das Aufsichtsratsmitglied Markus Schürmann ist Finanzvorstand der PROJECT Beteiligungen AG mit Sitz in Bamberg, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg. Herr Markus Schürmann ist darüber hinaus bei diversen Gesellschaften der PROJECT Unternehmensgruppe Mitglied des Aufsichtsrats bzw. Beirats.

Von den Aufsichtsräten werden außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der PROJECT Vermittlungs GmbH neben den im

Verkaufsprospekt dargestellten Funktionen (vergleiche Abschnitt ›6.9 Interessenkonflikte‹) keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind.

Die Angaben im Verkaufsprospekt auf Seite 17 werden hiermit ersetzt.

Impressum

Herausgeber/Anbieter des Beteiligungsangebotes

PROJECT Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg

Vorstand: Matthias Hofmann, Stefan Herb, Ralf Cont
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Alexander Schlichting

Tel. 0951.91 790 100

Fax 0951.91 790 101

info@project-investment.de

www.project-investment.de

Handelsregister: Amtsgericht Bamberg HRB 7614

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 289.803.504

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin),
Fachaufsicht, Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

Berufsrechtliche Regelungen: Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Die PROJECT Investment AG ist eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB.

Emittent/Zahlstelle

PROJECT Metropolen 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Copyright

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers

Die Angaben im Verkaufsprospekt zum Impressum werden hiermit ersetzt.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Haben Sie vor der Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils eines geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben, können Sie diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber nachfolgendem Empfänger zu erklären:

PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg
Fax 040.734 357 911, E-Mail mail@pw-ag.com

Zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden.

Dieser Nachtrag kann vom interessierten Anleger bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, kostenlos angefordert werden. Zudem kann der Nachtrag auch im Internet unter www.project-investment.de abgerufen werden.

Bamberg, 18.01.2021

PROJECT Investment AG

NACHTRAG 2 ZUM VERKAUFSPROSPEKT DER PROJECT METROPOLLEN 20 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

Änderungen im Überblick:

- AKTUALISIERUNG DER ANGABEN ZUM PLATZIERUNGSZEITRAUM
- AKTUALISIERUNG DER ANGABEN ZU INTERESSENKONFLIKTEN
- AKTUALISIERUNG DER ANGABEN ZUR BISHERIGEN WERTENTWICKLUNG UND RENDITEERWARTUNG

Nachtrag 2 gemäß § 316 Absatz 5 KAGB zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt der PROJECT Metropolen 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG.

Die PROJECT Investment AG gibt zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 15.05.2020 sowie zum Nachtrag 1 vom 18.01.2021 folgende Veränderungen bekannt:

AKTUALISIERUNG DER ANGABEN ZUM PLATZIERUNGSZEITRAUM

Die Geschäftsführung des AIF macht von dem ihr gesellschaftsvertraglich zustehenden Recht zur Verlängerung der Platzierung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft sowie zur Erhöhung des Zielkapitals Gebrauch. Aufgrund dessen endet die Platzierungsphase spätestens zum 30.06.2022. Im Zuge dessen wurde ein neuer Businessplan erstellt. Eine weitere Verlängerung der Platzierungsphase ist nicht möglich. Der sogenannte Frühzeichnerbonus wird nunmehr längstens bis zum 30.06.2022 gewährt.

Aufgrund dessen sind nachfolgende Anpassungen im Verkaufsprospekt notwendig:

01 Das Angebot im Überblick, dort Geplantes Kommanditkapital sowie Kapitalrückflüsse (prognostiziert) in Bezug auf die Einlage (Mid-Case)

Geplantes Kommanditkapital

- Zielkapital bis zu 150 Millionen EUR
- Die Geschäftsführung ist ermächtigt und bevollmächtigt mit Wirkung für alle Gesellschafter das Zielkapital auf bis zu 250 Millionen EUR zu erhöhen.

Kapitalrückflüsse (prognostiziert) in Bezug auf die Einlage (Mid-Case)

Anteilklasse A:
Keine Entnahme von gezeichnetem Kommanditkapital p. a.
159,2 Prozent PROGNOSE

Anteilklasse B:
4 Prozent Entnahme von gezeichnetem Kommanditkapital p. a.
142,8 Prozent PROGNOSE

Anteilklasse C:
6 Prozent Entnahme von gezeichnetem Kommanditkapital p. a.
146,7 Prozent PROGNOSE

Die Angaben im Verkaufsprospekt auf Seite 7 werden hiermit ersetzt.

2.5 Kapital der Investmentgesellschaft

Es ist vorgesehen, das Gesellschaftskapital der Investmentgesellschaft durch Erhöhung der Kapitaleinlage von Kommanditisten (insbesondere der Treuhandkommanditistin) schrittweise zu erhöhen. Im Finanz- und Investitionsplan ist ein Mindestkapital der Gesellschaft von 15 Millionen EUR als Gesellschaftskapital ausgewiesen. Die PROJECT Vermittlungs GmbH hat diesbezüglich eine Platzierungsgarantie abgegeben (vergleiche Abschnitt 12.2.3) Das tatsächliche Gesellschaftskapital der Investmentgesellschaft zum Ende des Platzierungszeitraums kann gegebenenfalls höher sein als das im Finanz- und Investitionsplan genannte Mindestkapital von 15 Millionen EUR. Das Zielkapital der Investmentgesellschaft beträgt 150 Millionen EUR. Die Geschäftsführung ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt und bevollmächtigt, mit Wirkung für alle Gesellschafter das Zielkapital auf bis zu 250 Millionen EUR zu erhöhen. Das gezeichnete und eingezahlte Kapital der Investmentgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospektauflegung beträgt 10.000 EUR und wird von der Treuhandkommanditistin gehalten.

Die Angaben im Verkaufsprospekt auf Seite 10 werden hiermit ersetzt.

2.6 Platzierungszeitraum

Der Zeitraum der Platzierung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft endet am 30.06.2022 oder, sofern das Zielkapital der Investmentgesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt.

Die Angaben im Verkaufsprospekt auf Seite 10 werden hiermit ersetzt.

2.7 Beitritt von Anlegern, Einzahlung, dort siebter Absatz

Während des Platzierungszeitraums wird das Guthaben der Anleger auf den Kapitalkonten I und II mit 4 Prozent p. a. ›verzinst‹ (nachfolgend ›Frühzeichnerbonus‹). Der Frühzeichnerbonus wird den Anlegern im Rahmen der jährlichen Gewinnverteilung als Vorabgewinn zugewiesen. Der Vorabgewinn wird ab dem Datum der vollständigen Einmaleinlage inklusive Ausgabeaufschlag und dem rechtsgültigen Beitritt zur Gesellschaft berechnet, längstens bis zum 30.06.2022 oder dem tatsächlichen Ende des Platzierungszeitraums ohne ›Zinseszinsberechnung‹. Nach Abschluss des Platzierungszeitraums werden die Kapitalkonten nicht ›verzinst‹.

Die Angaben im Verkaufsprospekt auf den Seiten 10 bis 11 werden hiermit ersetzt.

AKTUALISIERUNG DER ANGABEN ZU INTERESSENKONFLIKTEN

Anpassungen im Verkaufsprospekt zu:

6.9 Interessenkonflikte, dort dritter Absatz

Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können, bestehen insbesondere aufgrund der kapitalmäßigen

Verflechtungen zwischen den beteiligten Unternehmen der PROJECT Unternehmensgruppe. Die PROJECT Beteiligungen AG ist Mehrheitsaktionärin (96 Prozent) der Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG, Mehrheitsgesellschafterin (76 Prozent) der PROJECT Vermittlungs GmbH, die die Eigenkapitalvermittlung (vergleiche Abschnitt 12.2.1) und die Platzierungsgarantie (vergleiche Abschnitt 12.2.3) übernimmt, sowie alleinige Gesellschafterin der PROJECT Fonds Reale Werte GmbH, die jeweils als Komplementärin der Investmentgesellschaft und der Beteiligungsgesellschaft zur Geschäftsführung und Vertretung berechtigt ist. Die Familiengesellschaft NW Dippold GmbH hält die Mehrheit an der PROJECT Beteiligungen AG. Interessenskonflikte könnten sich dadurch ergeben, dass die PROJECT Beteiligungen AG über ihre gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die PROJECT Vermittlungs GmbH und die Komplementärgesellschaft nehmen kann. Weiterhin besteht eine gegenseitige Beteiligung der Familiengesellschaften NW Dippold GmbH als Inhaber der PROJECT Beteiligungen AG (46 Prozent) und PJS Seeberger GmbH als Inhaber der PROJECT Real Estate AG (46 Prozent), wodurch die jeweilige Familiengesellschaft zu jeweils 44 Prozent an der jeweils anderen Muttergesellschaft PROJECT Beteiligungen AG beziehungsweise PROJECT Real Estate AG beteiligt ist. Interessenskonflikte könnten sich dadurch ergeben, dass die PJS Seeberger GmbH beziehungsweise NW Dippold GmbH über ihre gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf die PROJECT Beteiligungen AG und indirekt auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Komplementärgesellschaft nehmen kann.

Die Angaben im Verkaufsprospekt auf Seite 28 werden hiermit ersetzt.

AKTUALISIERUNG DER ANGABEN ZUR BISHERIGEN WERTENTWICKLUNG UND RENDITEERWARTUNG

Anpassungen im Verkaufsprospekt zu:

15.1 Bisherige Wertentwicklung

Die Investmentgesellschaft wurde im Jahr 2019 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 2020 betrug 5.992.376 EUR.

Die konzeptionell bedingten Initialkosten und andere laufende Kosten zur Inangangsetzung des Geschäftsbetriebs sowie zu dessen Fortführung bei der Investmentgesellschaft haben keinen wertbildenden Charakter. Diese anfallenden Aufwendungen können plangemäß in den ersten Jahren nicht durch wertbildende Maßnahmen in Immobilienentwicklungen ausgeglichen werden und bedingen die nachfolgend dargestellte Wertentwicklung. Für die drei Anteilklassen A (keine Entnahme von gezeichnetem Kommanditkapital), B (4 Prozent Entnahme des gezeichneten Kommanditkapitals p. a.) und C (6 Prozent Entnahme des gezeichneten Kommanditkapitals p. a.) ergeben sich Wertentwicklungen für das Jahr 2020 wie folgt: Anteilklasse A (-32,4 Prozent), Anteilklasse B (-38,1 Prozent) und Anteilklasse C (-35,2 Prozent).

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.

Die Angaben im Verkaufsprospekt auf Seite 66 werden hiermit ersetzt.

15.2 Renditeerwartung

Der Kapitalrückfluss in Bezug auf die Einlage des Anlegers beträgt im Mid-Case-Szenario für Anteilklasse A: 159,2 Prozent, für Anteilklasse B: 142,8 Prozent und für Anteilklasse C: 146,7 Prozent. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts steht noch nicht fest, in welche Immobilienentwicklungen die PROJECT Investment AG für die Investmentgesellschaft investieren wird. Dementsprechend kann noch nicht bestimmt werden, wie das Kapital der Höhe und dem Vorhaben nach verteilt wird und wann genau die einzelnen Investitionen erfolgen sollen. Die Vielfalt der relevanten Einflussgrößen im Rahmen einer Prognose zur Kapitalrückzahlung lässt somit eine verlässliche und mit hinreichender Sicherheit belegte Aussage zur Höhe der Kapitalrückzahlungen nicht zu.

Die Angaben im Verkaufsprospekt auf Seite 66 werden hiermit ersetzt.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Haben Sie vor der Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils eines geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben, können Sie diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber nachfolgendem Empfänger zu erklären:

PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg
Fax 040.734 357 911, E-Mail mail@pw-ag.com

Zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden.

Dieser Nachtrag kann vom interessierten Anleger bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, kostenlos angefordert werden. Zudem kann der Nachtrag auch im Internet unter www.project-investment.de abgerufen werden.

Bamberg, 18.02.2021

PROJECT Investment AG

NACHTRAG 3 ZUM VERKAUFSPROSPEKT DER PROJECT METROPOLEN 20 GESCHLOSSENE INVESTMENT GMBH & CO. KG

Änderungen im Überblick:

- AKTUALISIERUNG DER ANGABEN ZU EBENE DER IMMOBILIENENTWICKLUNGSGESELLSCHAFTEN
- AKTUALISIERUNG DER ANGABEN ZU WESENTLICHE RISIKEN

Nachtrag 3 gemäß § 316 Absatz 5 KAGB zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt der PROJECT Metropolen 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG.

Die PROJECT Investment AG gibt zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 15.05.2020, zum Nachtrag 1 vom 18.01.2021 sowie zum Nachtrag 2 vom 18.02.2021 folgende Veränderungen bekannt:

Aufgrund der Einführung der EU-Offenlegungsverordnung sind nachhaltigkeitsbezogene Anpassungen in den Verkaufsprospekten vorzunehmen, die die nachfolgend angegebenen Stellen betreffen:

AKTUALISIERUNG DER ANGABEN ZU EBENE DER IMMOBILIEN- ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFTEN

Nach dem dritten Absatz wird nachfolgender Absatz neu eingefügt:

Im Rahmen der Due Diligence werden auch ESG-Kriterien angewandt um von Beginn der Investition an Auswirkungen auf die Bereiche Environment (Ökologie und Umweltschutz), Social (soziale und gesellschaftliche Aspekte) and Governance (Unternehmensführung) nach Möglichkeit zu erkennen und steuern zu können. Mit den sog. ESG-Kriterien wird ein Standard in Bezug auf nachhaltigkeitsbezogene Aspekte von Investitionstätigkeiten bezeichnet.

Die Angaben im Verkaufsprospekt auf den Seiten 23 bis 24 werden hiermit ergänzt.

AKTUALISIERUNG DER ANGABEN ZU WESENTLICHE RISIKEN

Anpassungen im Verkaufsprospekt zu:

8.2 WESENTLICHE RISIKEN, dort zu vii. Sonstige Risiken

Zu den Erläuterungen unter »vii. sonstige Risiken« wird eingefügt:

Nachhaltigkeitsrisiko

Als Nachhaltigkeitsrisiko wird ein negatives Ereignis oder eine negative Bedingung im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung bezeichnet. Im Bereich Umwelt bestehen derartige Einzelrisiken für eine Immobilienentwicklung unter anderem im Zusammenhang mit dem Kriterium der Ressourceneffizienz in Be-

zug auf die Nutzung von Energie, den Einsatz erneuerbarer Energie und die Verwendung von erneuerbaren Rohstoffen. Im Rahmen der Realisierung der Immobilienentwicklungen werden zur Beurteilung der Ressourceneffizienz beispielsweise derzeit folgende Merkmale miteinbezogen: Grundstückslagen mit Anschluss an den öffentlichen Personenverkehr, KfW 55-Bauweise oder Optionen zum Einsatz von Gas-Blockheizkraftwerke oder Fernwärme. Im Bereich Soziales können sich Nachhaltigkeitsrisiken beispielsweise aus der Nicht-Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards, der Nicht-Einhaltung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes manifestieren. Zu Nachhaltigkeitsrisiken aus dem Bereich Unternehmensführung zählen unter anderem Steuerehrlichkeit, Maßnahmen zur Verhinderung von Korruption oder zur Gewährleistung des Datenschutzes.

Nachhaltigkeitsrisiken haben das Potenzial des negativen Einflusses auf alle erläuterten Risikoarten, wie zum Beispiel dem Markt- oder dem operationellen Risiko. Sie stellen keine separate Risikoart dar, können jedoch erheblich auf die bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten, insbesondere bei fehlender Beachtung von Nachhaltigkeit, beitragen. Sollten Nachhaltigkeitsrisiken einzeln oder kumuliert eintreten, könnten sie erhebliche negative Auswirkungen auf die Rendite und mithin den Wert der Investition haben. Infolge könnte sich hieraus für den Anleger das Risiko der Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag einstellen.

Die Angaben im Verkaufsprospekt auf den Seiten 39 bis 42 werden hiermit ergänzt.

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Haben Sie vor der Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Erwerb eines Anteils eines geschlossenen Publikums-AIF gerichtete Willenserklärung abgegeben, können Sie diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber nachfolgendem Empfänger zu erklären:

PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg
Fax 040.734 357 911, E-Mail mail@pw-ag.com

Zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung. Auf die Rechtsfolgen des Widerrufs ist § 357 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden.

Dieser Nachtrag kann vom interessierten Anleger bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft PROJECT Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg, kostenlos angefordert werden. Zudem kann der Nachtrag auch im Internet unter www.project-investment.de abgerufen werden.

Bamberg, 10.03.2021

PROJECT Investment AG