

NACHTRAG 2 ZUM VERKAUFSPROSPEKT DER PROJECT METROPOLEN 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 Ingangsetzung 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