

# Basisinformationsblatt

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

**Produkt:** PROJECT Metropolen 22 geschlossene Investment GmbH & Co. KG (kurz: PM 22 oder AIF) · Anteilklasse A, B und C  
**Hersteller:** PROJECT Investment AG  
**ISIN/Produktkennung:** DE000A3DQH35 / 391200GA3F0849740V18  
**Webseite:** www.project-investment.de · Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter Tel. 0951.91 790 100

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), ist für die Aufsicht von der PROJECT Investment AG in Bezug auf das Basisinformationsblatt zuständig. Die PROJECT Metropolen 22 geschlossene Investment GmbH & Co. KG ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert. Datum der Erstellung des Basisinformationsblattes: 09.05.2023.

## Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

### Um welche Art von Produkt handelt es sich?

- Art:** Der AIF ist ein in Deutschland aufgelegter geschlossener Immobilien-AIF (mit drei Anteilklassen). Er wird von der PROJECT Investment AG (im Folgenden »wir«) verwaltet; es handelt sich um eine deutsche geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft mit dem Investitionsschwerpunkt Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklungen. Anleger optieren zu einer der drei Anteilklassen A (keine Entnahme des gezeichneten Kommanditkapitals), B (4 Prozent Entnahme des gezeichneten Kommanditkapitals p. a.; Entnahme regelmäßig erstmals im Folgemonat nach Beitritt und vollständiger Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals) und C (6 Prozent Entnahme des gezeichneten Kommanditkapitals p. a.; erstmalige Entnahme mit Ablauf von 36 Monaten nach Beitritt und vollständiger Einzahlung des gezeichneten Kommanditkapitals) und treten dem AIF mittelbar als Treugeber über den Treuhänder, die PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bei.
- Laufzeit:** Die geschlossene Beteiligung läuft grundsätzlich bis zum 30.06.2032 (Grundlaufzeit). Die Anleger können ihre Anteile während der Laufzeit nicht zurückgeben. Der AIF kann die Grundlaufzeit durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Stimmenmehrheit einmalig oder in mehreren Schritten von je einem Jahr um insgesamt bis zu vier Jahre verlängern. Von dieser Option kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Laufzeit einer Immobilienentwicklung (siehe hier nachfolgend »Ziele«) über die vorgenannte Laufzeit hinausgeht. Wir sind zur einseitigen Kündigung des AIF nicht berechtigt.
- Ziele:** Ziel des AIF ist die Erwirtschaftung von Erträgen aufgrund zufließender Erlöse durch den Erwerb und die Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen an Gesellschaften, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind, um dadurch einen kontinuierlichen Wertzuwachs beim AIF zu erreichen. Die Anlagestrategie des AIF ist es, aus Immobilienentwicklungen sowie deren anschließenden Verkauf einen Gesamtüberschuss zu erzielen. Die konkreten mittelbaren Anlageobjekte (Gesellschaften für die Immobilienentwicklung) stehen im Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Die Auswahl der Immobilienbeteiligungen obliegt uns. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist der AIF noch nicht risikogemischt investiert; die Risikomischung wird innerhalb von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs herbeigeführt. Die verfügbare Liquidität sowie die Veräußerungsgewinne sollen in neue Immobilienentwicklungen reinvestiert werden.
- Kleinanleger-Zielgruppe:** Die geschlossene Beteiligung richtet sich grundsätzlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen, an den Erlösen durch Erwerb und Veräußerung von mittelbaren Beteiligungen an Gesellschaften, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind, anteilig partizipieren möchten. Sie müssen einen langfristigen Anlagehorizont von mehr als 10 Jahren haben. Sie müssen einen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können und keinen Wert auf einen Kapitalschutz legen. Sie müssen bereit sein, die im Risikoindikator dargestellte Risikobewertung zu tragen.

### Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator



← Niedrigeres Risiko

→ Höheres Risiko



**Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum Ablauf der Grundlaufzeit halten. Sie können die Anlage nicht frühzeitig einlösen. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.**

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist sehr wahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt ist, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen.

Es besteht das Risiko des Totalverlustes und des Wiederauflebens Ihrer persönlichen Haftung bis zum Betrag Ihrer Haftsumme. Individuell können Ihnen zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, z. B. durch Steuerzahlungen. Alle relevanten Risiken finden Sie im Verkaufsprospekt, Abschnitt 8 »Risikohinweise«.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

## Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Die Szenarien wurden so ausgewählt, dass sich eine ausgewogene Darstellung der möglichen Ergebnisse des AIF sowohl unter günstigen als auch unter ungünstigen Bedingungen ergibt, die nach vernünftigem Ermessen erwartet werden können. Für das pessimistische/optimistische Szenario wurde eine  $\pm 20\%$  Abweichung vom mittleren Szenario unterlegt. Das Stressszenario zeigt, was Sie im Fall extremer Marktbedingungen zurückerhalten könnten und berücksichtigt nicht den Fall, dass wir womöglich nicht in der Lage sind, die Auszahlung vorzunehmen.

Empfohlene Haltedauer: 10 Jahre Anlagebeispiel: 10.000 EUR	Wenn Sie nach 10 Jahren aussteigen			
Szenarien				
Minimum	Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren			
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	Anteilklasse A 9.847,86 EUR	Anteilklasse B 9.764,53 EUR	Anteilklasse C 9.794,69 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	Anteilklasse A -0,15 %	Anteilklasse B -0,24 %	Anteilklasse C -0,21 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	Anteilklasse A 11.960,14 EUR	Anteilklasse B 11.534,48 EUR	Anteilklasse C 11.696,04 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	Anteilklasse A 1,81 %	Anteilklasse B 1,44 %	Anteilklasse C 1,58 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	Anteilklasse A 13.184,94 EUR	Anteilklasse B 12.567,19 EUR	Anteilklasse C 12.806,63 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	Anteilklasse A 2,80 %	Anteilklasse B 2,31 %	Anteilklasse C 2,50 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	Anteilklasse A 14.579,17 EUR	Anteilklasse B 13.743,97 EUR	Anteilklasse C 14.072,39 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	Anteilklasse A 3,84 %	Anteilklasse B 3,23 %	Anteilklasse C 3,48 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Dieses Produkt kann nicht eingelöst werden.

Schlimmstenfalls könnten Sie Ihre gesamte Anlage verlieren.

## Was geschieht, wenn die PROJECT Investment AG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ihnen zugeordnete Fondsanteil ist Teil Ihrer Investment-KG, des PM 22. Das Vermögen Ihrer Investment-KG wird getrennt von den Vermögenswerten der PROJECT Investment AG verwaltet und gehalten. Auszahlungen an Sie werden also nicht aus dem Vermögen der KVG, sondern aus dem Vermögen Ihrer Investment-KG vorgenommen. Eine eventuelle Zahlungsunfähigkeit der KVG hätte somit keine Auswirkungen auf die Zahlungsfähigkeit Ihrer Investment-KG und hätte damit nicht zur Folge, dass Ihre Investment-KG Sie nicht auszahlen kann. Soweit der Fonds selbst aufgrund Zahlungsunfähigkeit oder Vermögenslosigkeit Auszahlungen an Sie nicht vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

## Welche Kosten entstehen?

### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt: 10.000 EUR werden angelegt.

Anlage: 10.000 EUR	Wenn Sie nach 10 Jahren aussteigen		
Kosten insgesamt	Anteilklasse A:	2.972,29 EUR	
	Anteilklasse B:	2.723,24 EUR	
	Anteilklasse C:	2.819,77 EUR	
Jährliche Auswirkungen der Kosten*	Anteilklasse A:	4,34 % pro Jahr	
	Anteilklasse B:	4,64 % pro Jahr	
	Anteilklasse C:	4,46 % pro Jahr	

\* Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich bei Anteilklasse A 6,49 % vor Kosten, bei Anteilklasse B 5,62 % vor Kosten sowie bei Anteilklasse C 5,96 % vor Kosten und bei Anteilklasse A 2,80 % nach Kosten, bei Anteilklasse B 2,31 % nach Kosten sowie bei Anteilklasse C 2,50 % nach Kosten betragen. (Bitte beachten Sie: Die in der Tabelle ausgewiesenen jährlichen Auswirkungen der Kosten entsprechen der Differenz zwischen dem internen Zinsfuß ohne Kosten (bei Anteilklasse A 7,60 %, bei Anteilklasse B 7,75 % sowie bei Anteilklasse C 7,63 %) und mit Kosten (bei Anteilklasse A 3,27 %, bei Anteilklasse B 3,11 % sowie bei Anteilklasse C 3,17 %). Der interne Zinsfuß unterscheidet sich von der durchschnittlichen Rendite pro Jahr.)

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken.

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann.

## Zusammensetzung der Kosten

Diese Tabelle zeigt die Auswirkungen auf die Rendite		
Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Jährliche Auswirkungen der Kosten, wenn Sie nach 10 Jahren aussteigen
<b>Einstiegskosten</b>	Diese Kosten von 14,98 % (Initialkosten inkl. Ausgabeaufschlag von 5 %) sind bereits im Anlagebetrag (Zeichnungssumme inkl. Ausgabeaufschlag) enthalten, den Sie zahlen.	<b>Anteilklasse A, B und C:</b> 142,67 EUR
<b>Ausstiegskosten</b>	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt.	<b>Anteilklasse A, B und C:</b> 0 EUR
Laufende Kosten		
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b>	1,27 % des Nettoinventarwertes des AIF pro Jahr. Bei nebenstehendem Geldbetrag handelt es sich um eine Schätzung auf Basis der Annahmen für das mittlere Performance-Szenario.	<b>Anteilklasse A:</b> 120,19 EUR <b>Anteilklasse B:</b> 100,82 EUR <b>Anteilklasse C:</b> 108,33 EUR
<b>Transaktionskosten</b>	0,82 % des anteiligen Projektverkaufspreises. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Vermögensgegenstände für das Produkt verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir verkaufen.	<b>Anteilklasse A:</b> 34,38 EUR <b>Anteilklasse B:</b> 28,84 EUR <b>Anteilklasse C:</b> 30,99 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
<b>Erfolgsgebühren</b>	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr berechnet. Dies gilt jedoch nur, soweit die Entwicklung Ihrer Anlage nicht dem optimistischen Szenario (s. »Performance-Szenarien«) entspricht. Angaben von Schätzungen sind aufgrund fehlender Historie eines vergleichbaren Fonds bzw. Peer-Gruppe nicht möglich.	<b>Anteilklasse A, B und C:</b> 0 EUR

## Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

### Empfohlene Haltedauer: 30.06.2032 (Grundlaufzeit)

Sie erwerben eine unternehmerische Beteiligung, mit der Sie eine langfristige Verpflichtung eingehen. Zum Ende der Grundlaufzeit wird das Gesellschaftsvermögen veräußert. In der sich anschließenden Liquidationsphase wird der Verkaufserlös unter Abzug der Verbindlichkeiten an die Anleger verteilt und die Gesellschaft anschließend beendet. Durch eine Änderung des Gesellschaftsvertrags mit 75 %-iger Mehrheit der Stimmen können die Anleger ein früheres oder späteres Ende der Beteiligung beschließen. Eine Pflicht des Herstellers oder der Gesellschaft, die Beteiligung vor Ende der Laufzeit zurückzunehmen, besteht nicht. Der Anleger hat kein Recht zur ordentlichen Kündigung und damit keine Möglichkeit auf Rückgabe seiner Beteiligung. Gesetzliche Rechte zur außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.

## Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich an PROJECT Investment AG, Anlegerverwaltung, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg  
E-Mail: [info@project-investment.de](mailto:info@project-investment.de) · Link: [www.project-investment.de/meta/beschwerdemanagement](http://www.project-investment.de/meta/beschwerdemanagement) wenden.  
Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können direkt an diese Person gerichtet werden.

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Die Mindesteinlage als Einmalzahlung des Anlegers beträgt grundsätzlich 10.000 EUR zuzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag. Beteiligungen sollen jeweils durch 500 ohne Rest teilbar sein.

Verwahrstelle des AIF ist CACEIS Bank S. A., Germany Branch, Lilienthalallee 36, 80939 München.

Den Prospekt und die aktuellen Jahresberichte sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache unter [www.project-investment.de](http://www.project-investment.de).

Informationen zu unserer aktuellen Vergütungspolitik sind im Internet unter [www.project-investment.de](http://www.project-investment.de) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von uns kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

Der Fonds unterliegt dem deutschen Einkommensteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.