

Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

PROJECT Reale Werte Fonds 12 GmbH & Co. KG

Dieser Fonds wird von der PROJECT Investment AG (im Folgenden KVG) verwaltet. Bei der PROJECT Reale Werte Fonds 12 GmbH & Co. KG handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF.

ZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Die Anlage stellt eine unternehmerische Beteiligung an der PROJECT Reale Werte Fonds 12 GmbH & Co. KG (AIF) dar. Ziel der Gesellschaft 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 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 Investitionsfokus der Immobilienentwicklung liegt hierbei auf Immobilien, die zu wohnwirtschaftlichen, gewerblichen, gemischtgenutzten und/oder zu Zwecken der Immobilienentwicklung nutzbar sind. Die Auswahl der Immobilienbeteiligungen obliegt der AIF-KVG. Die geplanten, in Bau befindlichen oder bereits erstellten Immobilien werden als Teileigentum oder insgesamt veräußert. Die Investitionen finden in mindestens 15 verschiedenen Immobilienentwicklungen und in mindestens drei verschiedenen Metropolregionen statt. Als Metropolregion in diesem Sinn gelten Regionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 400.000 Einwohner. Der AIF investiert in Projektentwicklungen mit Schwerpunkt im Bereich der Wohnimmobilien. Dies erfolgt insbesondere über den Zielfonds, die PROJECT Zielfonds RW 12 GmbH & Co. KG. Dieser Zielfonds wiederum beteiligt sich an Projektentwicklungsgesellschaften aus dem Bereich Immobilien mit den Investitionsschwerpunkten Sanierung und Neubau von Wohnimmobilien. Die Projektentwicklungsgesellschaften kaufen Immobilien und Grundstücke an, entwickeln oder sanieren und veräußern diese. Die Auswahl und Höhe der Investitionen durch die PROJECT Zielfonds RW 12 GmbH & Co. KG ist bei Prospektaufstellung noch nicht festgelegt, orientiert sich aber an der im Prospekt (unter »03 Das Angebot im Überblick«, dort »Anlagestrategie«) näher dargestellten Anlagestrategie und den dazugehörigen Investitionskriterien. Der AIF investiert ausschließlich das eingesammelte Eigenkapital der Kapitalanleger. Fremdkapital darf auf keiner Ebene aufgenommen werden, weshalb zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Immobilien (mittelbaren Anlageobjekte) noch nicht feststehen. Eine Änderung der Anlagestrategie ist während der Laufzeit des AIF im Rahmen der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie ohne Zustimmung der Anleger zulässig.

- Der AIF ist berechtigt, bis zu 100 % seines Wertes in die vorgenannten mittelbaren Anlageobjekte zu investieren, darf jedoch auch bis zu 100 % seines Wertes in Form von Bankguthaben vorhalten. Zudem kann der AIF im Zusammenhang mit seiner Liquidation 100 % seines Wertes in Bankguthaben halten.
- Zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Anlagepolitik darf der AIF kein Fremdkapital aufnehmen. Auch dürfen keine Techniken und Instrumente, wie etwa Derivate und/oder andere Finanzierungshebel, zum Einsatz gebracht werden.
- Anleger beteiligen sich an dem AIF, mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin (PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft). Die Gewinne werden seitens der Gesellschaft reinvestiert. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen für alle Anleger einheitliche Rechte (insbesondere Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insbesondere Einzahlung der Einlage, Haftung).
- Der AIF ist unbefristet errichtet und kann erstmals zum 31.12.2024 aufgelöst werden. Der Anleger kann eine Beteiligungsdauer von zehn Jahren, elf Jahren oder zwölf Jahren individuell wählen. Der Anleger hat die Option zur Verlängerung der Beteiligungsdauer um jeweils ein Jahr, längstens bis zur maximalen Beteiligungsdauer von zwölf Jahren, soweit dies von ihm zwölf Monate vor Ablauf der vereinbarten Beteiligungsdauer oder der bereits gezogenen Option der Fondsgesellschaft schriftlich mitgeteilt wird. Das Gesellschaftsverhältnis kann vom Anleger während der auf der Beitrittserklärung fest vereinbarten Beteiligungsdauer nicht gekündigt werden, es sei denn, es liegen die gesellschaftsvertraglichen Voraussetzungen einer Sonderkündigung vor. Das Recht zur vorzeitigen außerordentlichen Kündigung besteht weiterhin.
- Empfehlung: Dieser AIF ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld vor Ende der Laufzeit des AIF wieder zurückziehen wollen.

RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL

Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) des AIF gemäß ihrer Beteiligungsquote an dem gesamt eingezahlten Kommanditkapital des AIF im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in den AIF birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken.

Die Ausprägung der Risiken wird durch die risikostrategische Ausrichtung des AIF bestimmt. Ziel ist es, ein optimales Rendite-Risiko-Verhältnis zu erzielen. Das Risikoprofil des AIF wird geprägt durch prognosegefährdende-, anlagegefährdende-, anlegergefährdende Risiken. Diese sind bedingt durch die Anlagestrategie und die Anlagepolitik des AIF, der in aussichtsreiche Immobilienentwicklungen investiert und hierbei den Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB beachtet. Folgende Risiken können die Wertentwicklung des AIF und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

- **Blind-Pool-Konzept (prognosegefährdendes Risiko):** Das Beteiligungsangebot basiert auf einem sogenannten Blind-Pool-Konzept, so dass per se eine detaillierte Prognoserechnung nicht möglich ist, aufgrund des fehlenden konkreten Investitionsobjekts beziehungsweise Investitionsobjekte und infolge fehlender quantitativer Einnahmen und Ausgaben zu feststehenden Zeitpunkten.
- **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen (anlagegefährdendes Risiko):** Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kann sich in mehrfacher Hinsicht auf den Ertrag der Gesellschaft auswirken: Da die Gesellschaft voraussichtlich ihren geschäftlichen Schwerpunkt im Inland hat, übt beispielsweise die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland Einfluss auf den Ertrag dieses Unternehmens aus. Ein weiteres Risiko besteht darin, dass sich der Immobilienmarkt an den Investitionsstandorten nicht wie von der Gesellschaft erwartet entwickelt. Zukünftige Marktentwicklungen können nicht vorherge-

sagt werden. Neben dem Neubau- oder Umbauebedarf, dem Erhaltungszustand, der konkreten Vermietungssituation und der Veräußerbarkeit der Objekte sind auch allgemeine ökonomische und politische Faktoren sowie spezielle Faktoren der Mikrostandorte wertbestimmend. Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Immobilieninvestitionen anders entwickeln als geplant.

- **Wertentwicklung (anlagegefährdendes Risiko):** Der geplante Gewinn der Immobilienentwicklungen steht auch in Abhängigkeit von der Wertentwicklung der dahinterstehenden Immobilie und deren nachhaltigen Ertragskraft, die wesentlich durch die erzielbare Jahresmiete und ihre Knappheit bestimmt wird. Trotz der geplanten bedarfs- und nutzungsgerechten Struktur der Immobilien kann nicht ausgeschlossen werden, dass vorgenannte Faktoren im Falle einer Veräußerung nicht zum gewünschten Wertzuwachs führen. Darüber hinaus ist die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und damit die künftige Bewertung von Immobilien nicht vorhersehbar. Weder ein Wertverlust noch Schwierigkeiten bei der Veräußerung von Immobilien können ausgeschlossen werden. Es steht nicht fest, dass zum zukünftigen Verkaufszeitpunkt ein alle Aufwendungen deckender Erlös erzielt wird.
- **Vermietung und Projektgewinn (anlagegefährdendes Risiko):** Der angestrebte wirtschaftliche Ertrag der Immobilienentwicklungen hängt auch von der Entwicklung der ausgewählten Standorte, den erzielbaren Mieteinnahmen sowie der Mietentwicklung ab. Die Entwicklung des Standorts kann sich nach Beginn der Immobilienentwicklungen nachteilig ändern. So können beispielsweise bei Wohnbauprojekten durch den Wegfall von öffentlichen Nahverkehrs- und/oder sonstigen Versorgungseinrichtungen oder bei Gewerbeobjekten durch Einschränkung des Individualverkehrs die Standortattraktivität gemindert werden. Ebenso kann eine steigende Anzahl von Wettbewerbern oder die Änderung der sozialen Strukturen zu einem Standortnachteil führen. Infolge dessen kann sich dies ungünstig auf die Mietnachfrage und das Mietniveau auswirken. Eine Verzögerung der Vermietung und/oder eine Reduzierung der kalkulierten Mieten ist die Folge.
- **Anlegerhaftung (anlegergefährdendes Risiko):** Die persönliche Haftung des einzelnen Anlegers im Außenverhältnis kann gemäß § 172 Absatz 4 HGB auf Grund von Entnahmen bis zur Höhe des im Handelsregister eingetragenen Betrages (vorliegend ein Prozent der gezeichneten Pflichteinlage) wieder aufleben. Wird der einzelne Anleger deswegen durch Gläubiger der Fondsgesellschaft persönlich in Anspruch genommen, so ist er verpflichtet, die Forderungen der Gläubiger in Höhe der wieder aufgelebten Haftung bis maximal zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage unmittelbar zu begleichen.
- **Handelbarkeit der Beteiligung/Fungibilität (anlegergefährdendes Risiko):** Es existiert gegenwärtig kein geregelter Markt im Sinne einer Börse, an dem die Anteile der Fondsgesellschaft gehandelt werden. Die geplante Laufzeit der Beteiligung beträgt zehn, elf oder zwölf Jahre. Eine vorzeitige Veräußerung kann auf Grund der eingeschränkten Fungibilität außerhalb der vertraglichen Kündigungsmöglichkeiten nicht gewährleistet werden. Die Übertragung an Dritte ist jeweils nur zum Schluss eines Kalenderjahres möglich. Eine Rückgabe der Anteile an die Gesellschaft selbst ist ausgeschlossen. Der Anleger sollte daher bei Erwerb der Beteiligung über einen der erwarteten Laufzeit entsprechenden Anlagehorizont verfügen.

Da der Anleger mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist dem Verkaufsprospekt unter dem Abschnitt »04 Wesentliche Risiken der Vermögensanlage« zu entnehmen.

KOSTEN

Die ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und der vom AIF gezahlten Provisionen ist dem Verkaufsprospekt unter dem Abschnitt »10.10 Finanz- und Investitionsplan der Emittentin« zu entnehmen.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

- | | |
|--|---|
| a) Ausgabeaufschlag | 5% des gezeichneten Kommanditkapitals
Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der auf das gezeichnete Kommanditkapital erhoben wird. |
| b) Rücknahmeabschlag | 0% des gezeichneten Kommanditkapitals |
| c) Weitere einmalige Kosten, die von dem AIF zu leisten sind | 12,98% des gezeichneten Kommanditkapitals inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer – Dabei handelt es sich um Kosten, die von dem AIF einmalig für Ausgestaltung, Umsetzung und Drucklegung des Beteiligungsangebots, die Einwerbung des Kommanditkapitals, die Durchführung des Marketings einschließlich Öffentlichkeitsarbeit, die Fondseinrichtung, die Treuhandschaft und die Platzierungsgarantie während der Platzierungsphase zu leisten sind. |

Die Summe aus Ausgabeaufschlag und den weiteren einmaligen Kosten betragen inklusive der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19% insgesamt 17,12% des gezeichneten Kommanditkapitals. Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von der Anlage abgezogen wird.

Kosten, die vom AIF im Laufe des Jahres getragen werden:

Laufende Kosten (Gesamtkostenquote)

Für das Geschäftsjahr 2014 beträgt die Gesamtkostenquote 0,99% des jeweiligen Nettoinventarwertes. Die Gesamtkostenquote gibt das Verhältnis der bei dem AIF anfallenden Verwaltungskosten sowie weitere Aufwendungen, die dem AIF belastet werden können, zum Nettoinventarwert der Vermögensgegenstände an. Die Gesamtkostenquote umfasst nicht die einmaligen Initialkosten, die zu zahlenden Transaktionskosten und die erfolgsabhängige Vergütung der KVG. Die laufenden Kosten werden jeweils zum Geschäftsjahresende berechnet und können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten laufenden Kosten.

Kosten, die der AIF unter bestimmten Umständen zu tragen hat:

Transaktionskosten

Es fallen Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen in Form von Sachwerten im Sinne von Immobilien nach § 261 Absatz 1 KAGB an Kosten.

An die Wertentwicklung des AIF gebundene Gebühren

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 20% (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, 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 Absatz 4 KAGB und endet mit der Liquidation der Gesellschaft und ist identisch mit der Fondslaufzeit.

Die vom Anleger getragenen Kosten werden auf die Funktionsweise des AIF verwendet, einschließlich der Vermarktung und des Vertriebs der AIF-Anteile. Diese Kosten beschränken das potenzielle Anlagewachstum des AIF. Die Beträge berücksichtigen die im Zeitpunkt der Aufstellung der wesentlichen Anlegerinformationen geltenden Steuersätze. Bei einer künftigen Änderung der Steuergesetzgebung, insbesondere in Bezug auf die Umsatzsteuer, werden die Bruttobeträge entsprechend angepasst.

Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z. B. bei einer Eintragung ins Handelsregister, bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils (z. B. Vermittlungskosten, Makler, Verwaltungskosten oder Steuerzahlungen) oder bei der Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.

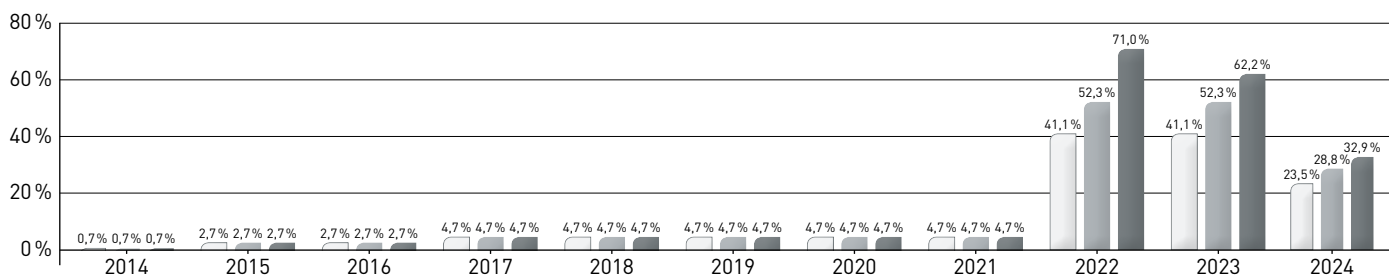
AUSSICHTEN FÜR DIE KAPITALRÜCKZAHLUNG UND ERTRÄGE

Der AIF ist im Jahr 2012 neu aufgelegt. Es liegen daher keine Daten vor, um nützliche Angaben über frühere Wertentwicklungen des AIF zu geben. Unter Berücksichtigung verschiedener Marktsituationen sind nachfolgend drei Szenarien einer möglichen Wertentwicklung dargestellt.

Die drei beispielhaft dargestellten Szenarien (Mid-Case, Low-Case [-20 % Abweichung von Basis des Mid-Case-Szenario] und High-Case-Szenario [+20 % Abweichung von Basis des Mid-Case-Szenario]) beruhen auf folgenden Annahmen: Auflage des Fonds im Juli 2012, Auflösung des Fonds zum 31.12.2024. Das gezeichnete Kapital des AIF beträgt 90,7 Millionen EUR. Abweichende Fondsvolumina, andere Gewinnverwendungsverteilungen oder Rückführungen von investiertem Kapital beeinflussen die wirtschaftliche Entwicklung des AIF und führen somit auch zu abweichenden Schlusszahlungen bei Fondsauflösung.

Prognostizierter Kapitalrückfluss (in % der Zeichnungssumme)

□ Low-Case ■ Mid-Case ■ High-Case



Die obigen Szenarien haben rein exemplarischen Charakter und bilden keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Abweichungen nach unten oder oben sind in größerem Umfang möglich.

PRAKTISCHE INFORMATIONEN

- Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seinem gezeichneten Kommanditkapital zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag. Der Ausgabepreis wird neben dem Verkaufsprospekt laufend im Internet unter www.project-investment.de unter der Rubrik ›Reale Werte 12‹, dort ›Verkaufsunterlagen‹, veröffentlicht. Die Mindesteinlage beträgt 10.000 EUR zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag.
- Verwahrstelle des AIF ist die CACEIS Bank Deutschland GmbH.
- Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage und eventuelle Nachträge hierzu sowie die ›Wesentlichen Anlegerinformationen‹ unter www.project-investment.de unter der Rubrik ›Reale Werte 12‹, dort ›Verkaufsunterlagen‹, und kann diese kostenlos bei der PROJECT Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg anfordern.
- Die Jahresberichte in deutscher Sprache können bei dem AIF und der KVG, geschäftsansässig jeweils: Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg kostenlos angefordert werden. Zusätzlich können die Jahresberichte auch im Internet unter www.project-investment.de unter der Rubrik ›Reale Werte 12‹, dort ›Verkaufsunterlagen‹ bezogen werden.
- Informationen zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert erhält der am Erwerb interessierte Anleger während der Platzierungsphase unter www.project-investment.de unter der Rubrik ›Reale Werte 12‹, dort ›Verkaufsunterlagen‹ bzw. im letzten veröffentlichten Jahresbericht des AIF.
- Der Anleger erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 Absatz 1 Nummer 2 EStG, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an dem AIF im Privatvermögen hält. Nähere Erläuterungen der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften sind im Abschnitt ›Wesentliche Steuerliche Grundlagen‹ des Prospekts dargestellt. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.
- Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik, die auch eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen, einschließlich der Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, falls ein solcher eingerichtet wird, enthält, können im Internet unter www.project-investment.de abgerufen werden. Auf Verlangen können diese Internet-Angaben kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt werden.
- Der AIF ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Erklärung

Die PROJECT Investment AG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Regelungen des Verkaufsprospekts vereinbar ist. Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 01.01.2015.