

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 22

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebenendienstleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen. TKL Analysen ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. Als Datenbasis für die Kurzanalyse dienen Angaben der Initiatoren in den Verkaufsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Initiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Kurzanalyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei der Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt.

Allgemeine Daten der Beteiligung

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Bezeichnung des Fonds | PROJECT Metropolen 22 geschlossene Investment GmbH & Co. KG |
| Initiator | PROJECT Investment AG |
| Investitionsobjekt | Mittelbare Beteiligung mit Fokus auf Wohnimmobilien-Projektentwicklungen in Deutschland |
| Datum der Prospektaufstellung | 25. Mai 2022 |
| Analysedatum | 27. Juni 2022 |
| Ende der Platzierungsfrist | zum 30. Juni 2024 |
| Dauer der Gesellschaft | bis zum 30. Juni 2032 |
| Kündigung frühestens möglich zum | vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich |
| Währung des Fonds | EUR |
| Mindestzeichnungssumme in EUR | 10.000 |
| Einzahlungstermine | |
| nach Annahme | 100% der Pflichteinlage zzgl. Agio |
| Mindestvolumen ohne Agio in TEUR* | 15.000 |
| Agio in % des einzuwerbenden Kapitals | 5,0% |
| Mindestvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR | 15.750 |
| Anmerkungen: | |
| * Es ist ein Gesamtvolumen ohne Agio in Höhe von 50 Mio. EUR geplant. | |

Zusammenfassung und Rating

Die Anleger beteiligen sich über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft, die überwiegend in Wohnimmobilien-Projektentwicklungen in deutschen Metropolregionen investiert. Der Fonds ist als in Deutschland ansässige gewerbliche Gesellschaft konzipiert. Zwei Zielobjekte sind bereits in der Planung zum Ankauf. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter. Die Auswahl der Projektentwicklungen erfolgt anhand festgelegter Investitionskriterien, was das Managementrisiko für den Fonds senkt.

Das Management der Fondsgesellschaft erfolgt durch die PROJECT Investment AG. Die Verwaltung des Zielfonds obliegt der PROJECT Fonds Reale Werte GmbH. Die Unternehmen gehören zur PROJECT Investment Gruppe, die Expertise in der Konzeption von geschlossenen Fonds aus den Bereichen Bestandsimmobilien, Private Equity und Real Estate Private Equity aufweist. Für die Auswahl der Zielfondsbeteiligungen und die operative Projektentwicklung ist die PROJECT Real Estate AG zusammen mit ihren Tochtergesellschaften zuständig, die über ausgeprägte Erfahrung in der Projektentwicklung verfügt.

Die Fondskosten in der Investitionsphase sind marktüblich, die Kosten in der Betriebsphase sind unterdurchschnittlich. Die Anleger erhalten im Rahmen der erfolgsabhängigen Ergebnisverteilung eine Vorzugsrendite ("Hurdle Rate") von 6% p.a.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit in der Projektentwicklung sehr erfahrenem Management, das über sehr ausgeprägtes Immobilien-Know-how verfügt.

Rating



| | |
|-------|-------------------|
| ★★★★★ | Sehr gut |
| ★★★★ | Gut |
| ★★★ | Platzierungsfähig |
| ★★ | Uninteressant |
| ★ | Mangelhaft |

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 22

Initiator

| | |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Erfahrung | |
| Anzahl platzierter Fonds | 37 |
| Historisch realisiertes Investitionsvolumen in Mio. € | 1.410,0 |
| Anzahl platzierter Real Estate Private Equity Fonds | 33 |
| Performance bereits aufgelegter Fonds* | |
| Alle Fonds des Initiators | |
| Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen | 2 unter Plan, 4 im Plan, 2 über Plan |
| Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen | - unter Plan, - im Plan, - über Plan |

Die PROJECT Investment Gruppe initiiert, verwaltet und vertreibt Kapitalanlageprodukte für private und institutionelle Investoren. Sie ist auf Kapitalanlagen im Bereich eigenkapitalbasierter Entwicklung von Wohnimmobilien in Deutschland und Wien spezialisiert. Die Auswahl der Immobilien erfolgt durch die PROJECT Immobilien Gruppe, die Immobilien entwickelt, realisiert und vermarktet. Sie ist dabei auf Wohn- und Gewerbeimmobilien in deutschen Metropolregionen sowie in Wien spezialisiert. Beide Unternehmensgruppen sind rechtlich selbständig, arbeiten aber bei der Realisation des jeweiligen Unternehmenszwecks zusammen. Seit 1998 wurden von der PROJECT Investment Gruppe zwei geschlossene Immobilienfonds, zwei Private Equity Fonds und 33 Real-Estate-Private-Equity-Direktinvestitionen-Fonds aufgelegt. Das historisch platzierte Eigenkapital liegt bei ca. 1,4 Mrd. EUR. Vier Fonds wurden bereits abgeschlossen, die Anleger erhielten einen Mittelrückfluss inkl. Steueranrechnung zwischen 109% und 190% der jeweiligen Beteiligungssumme. Von den laufenden Fonds erreichten lediglich zwei Fonds die Ausschüttungsprognosen nicht, 13 Fonds laufen planmäßig, zwei Fonds haben die Prognose übertroffen.

Teilrating



Anmerkungen:

* Leistungsbilanz 2020

Konzeption

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Anlegerverwaltung | PROJECT Investment AG |
| Prospektprüfungsbericht | vorhanden |
| Steuerliche Konzeption | Einkünfte aus Gewerbebetrieb |
| Platzierungsgarantie | vorhanden |
| Eigene Beteiligung des Initiators und des Managements in % des Gesamtvolumens | 0,00% |

Konzeptionelle Besonderheiten:

Es besteht grundsätzlich ein Steuerrechtsänderungsrisiko durch geänderte Steuergesetze, neue Erlasse und Verordnungen.

Anleger beteiligen sich über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft investiert in eine Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft PROJECT M 22 Beteiligungs GmbH & Co. KG. Die Beteiligungsgesellschaft wiederum beteiligt sich an Objektgesellschaften vorwiegend in Deutschland. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch. Die Gesellschaft ist bis zum 30. Juni 2032 errichtet. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung ist nicht möglich. Auf Wunsch der Gesellschafterversammlung kann ein dreiköpfiger Beirat eingerichtet werden. Eine Platzierungsgarantie durch die PROJECT Vermittlungs GmbH liegt vor. Eine wesentliche Eigenbeteiligung des Managements, die potenzielle Interessenskonflikte grundsätzlich abgeschwächt hätte, besteht nicht. Insgesamt entspricht die Konzeption des Angebots dem erforderlichen Standard.

Teilrating




Anmerkungen:

-

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 22

Investitionsobjekt

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Angestrebte Arten der Zielobjekte | 50% Opportunity; 50% Value Added |
| Angestrebte Diversifikation auf Zielobjekte | mindestens 8 Zielobjekte |
| Angestrebte Immobilienarten | vor allem Wohnimmobilien |
| Angestrebte Regionen und Länder | Metropolregionen in Deutschland; Investitionen in Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) oder in der Schweiz sind möglich |
| Blind-Pool-Charakter | 25% der Zielobjekte sind in der Planung zum Ankauf; 75% der Zielobjekte sind in Verhandlung |
| <u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u> | |
| Nach Angaben des Initiators sind zwei Projektentwicklungen, in die der Fonds investieren soll, bereits in der Planung zum Ankauf. Die Projektpipeline liegt aktuell bei ca. 3,7 Mrd. Euro an Verkaufsvolumen der entsprechenden Objekte, die sich bereits in einem fortgeschrittenen Prüfungsstatus befinden. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter. | |
| Intensive Prüfung der Zielobjekte durch das Management der Vermögensanlage | vorhanden |
| Kann das Management der Vermögensanlage von den Investitionskriterien abweichen? | nein |
| Sind Projektentwickler, mit denen die Gesellschaft zusammenarbeiten wird, bekannt? | ja, PROJECT Real Estate AG |
| <u>Angaben zu den Projektentwicklern</u> | |
| Die 1995 gegründete PROJECT Immobilien Gruppe ist spezialisiert auf die Entwicklung von Wohnimmobilien in sechs ausgewählten Metropolregionen im Bundesgebiet sowie in Wien. Über ein Netzwerk von Niederlassungen wickeln die Mitarbeiter der PROJECT Immobilien Gruppe Immobilienprojekte vom Ankauf bis zur Platzierung ab. Zum 31.03.2022 befanden sich 125 Objekte mit einem Verkaufsvolumen von ca. 3,4 Mrd. EUR in der Entwicklung durch die PROJECT Immobilien Gruppe. | |
| Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte | halbjährlich |
| <u>Beurteilung des Investitionsprozesses der Vermögensanlage</u> | |
| Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anleger werden über die Investitionen des Zielfonds im Rahmen halbjährlicher Investment-Reports informiert. | |
| Teilrating  | |
| Anmerkungen: - | |

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 22

Ankaufsprozess

| <u>Management der Vermögensanlage</u> | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Management der Vermögensanlage | PROJECT Investment AG |
| Projektentwicklungserfahrung des Managements der Vermögensanlage | sehr erfahren |
| Wird das Management der Vermögensanlage von externen Partnern unterstützt? | ja |
| Namentlich genannte externe Partner | PROJECT Real Estate AG |
| <u>Beurteilung des Ankaufsprozesses</u> | |
| <p>Das Management der Fondsgesellschaft erfolgt durch die PROJECT Investment AG als gesetzlich regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Verwaltung des Zielfonds obliegt der PROJECT Fonds Reale Werte GmbH. Die Unternehmen gehören zur PROJECT Investment Gruppe, die Expertise in der Konzeption von geschlossenen Fonds aus den Bereichen Bestandsimmobilien, Private Equity und Real Estate Private Equity aufweist. Für die Auswahl der Zielfondsbeteiligungen und die operative Projektentwicklung ist die PROJECT Real Estate AG zusammen mit ihren Tochtergesellschaften zuständig, die über ausgeprägte Erfahrung in der Projektentwicklung verfügt. Vor einer Investitionsentscheidung müssen ausgewählte Investitionsobjekte einem Investitionsausschuss vorgelegt werden. Der Erwerb von Gebäuden und Grundstücken bedarf seiner Zustimmung. Somit sollte das Zielfondsmanagement Projektentwicklungserfahrung und ausgeprägtes Immobilien-Know-how aufweisen. Insgesamt verfügt der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess.</p> | |
| Teilrating ★★★★★ | |
| Anmerkungen: | |
| - | |

Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

| <u>Investitionsphase</u> | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in % | 90,02% |
| Kosten der Vermögensanlage in der Investitionsphase ohne Agio in % des Gesamtkapitals ohne Agio | 9,98% |
| Kosten der Vermögensanlage in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Gesamtkapitals inkl. Agio | 14,27% |
| <u>Betriebsphase</u> | |
| Variable Kosten der Vermögensanlage in der Betriebsphase p.a. in % des Nominalbetrags | max. 1,25% |
| <u>Beurteilung der Kostenstruktur und Ergebnisverteilung</u> | |
| <p>Der Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve ist marktüblich. Die Fondskosten in der Investitionsphase liegen im Marktdurchschnitt. Die Kosten in der Betriebsphase sind unterdurchschnittlich. Bei der Veräußerung der Immobilienprojekte fallen zusätzlich Transaktionskosten an. Die mögliche Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften erhöht das Risiko, aber auch die Chancen für die Anleger. Die für die Anleger im Rahmen der erfolgsabhängigen Ergebnisverteilung vorgesehene Vorzugsrendite ("Hurdle Rate") von 6% p.a. ist überdurchschnittlich. Es existiert keine Catch-up-Phase. Weiterhin ist die erfolgsabhängige Managementvergütung erst am Ende der Laufzeit fällig. Somit wird das Risiko eliminiert, dass bereits während der Laufzeit das Management bei einzelnen gut laufenden Objekten eine erfolgsabhängige Vergütung erhält, der Anleger aber durch schlechter laufende Objekte am Ende der Fondslaufzeit nicht die gewünschte Rendite erzielt.</p> | |
| Teilrating ★★★★★ | |
| Anmerkungen: | |
| - | |