

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 20

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebenleistung 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 20 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Initiator	PROJECT Investment AG
Investitionsobjekt	Mittelbare Beteiligung mit Fokus auf Wohnimmobilien-Projektenwicklungen in Deutschland und Wien
Datum der Prospektaufstellung	15. Mai 2020
Analysedatum	8. Juni 2020, aktualisiert am 24. August 2021
Ende der Platzierungsfrist	zum 30. Juni 2022
Dauer der Gesellschaft	bis zum 30. Juni 2030
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
Gesamtvolumen ohne Agio in TEUR	15.000
Agio in % des einzuwerbenden Kapitals	5,0%
Gesamtvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	15.750
Anmerkungen:	-

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. Acht Zielobjekte stehen bereits fest. 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. Positiv anzumerken ist, dass im Gesellschaftsvertrag ein Abschöpfen von möglichen Zwischengewinnen beim Objekteinkauf durch PROJECT-Gesellschaften oder deren Gesellschafter ausgeschlossen ist. Dadurch wird das Risiko versteckter Kosten reduziert. Die Anleger erhalten 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 20

Initiator

Erfahrung	
Anzahl platzierter Fonds	33
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	1.100,0
Anzahl platzierter Real Estate Private Equity Fonds	29
Performance bereits aufgelegter Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	2 unter Plan, 17 im Plan, 0 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	0 unter Plan, 0 im Plan, 2 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 Fonds Gruppe zwei geschlossene Immobilienfonds, zwei Private Equity Fonds, 28 Real-Estate-Private-Equity-Direktinvestitionen-Fonds und ein Private Placement aufgelegt. Das platzierte Eigenkapital liegt bei ca. 1,1 Mrd. EUR. Zwei Fonds wurden bereits abgeschlossen und erzielten Nettorenditen von 5,2% und 6,7% p.a. Von den laufenden Fonds haben lediglich zwei Fonds die Ausschüttungsprognosen nicht erreicht, 17 Fonds laufen planmäßig.

Teilrating



Anmerkungen:

* Leistungsbilanz 2018

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 20 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 2030 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 20

Investitionsobjekt


Angestrebte Arten der Zielobjekte	50% Opportunity; 50% Value Added
Angestrebte Diversifikation auf Zielobjekte	mindestens 10 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	42% der Zielobjekte stehen fest; 58% der Zielobjekte sind in Verhandlung
<u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u> <p>Nach Angaben des Initiators hat der Fonds per 06.08.2021 ca. 15,8 Mio. EUR in acht Projektentwicklungen investiert. Die Projektpipeline liegt aktuell bei ca. 3,2 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.</p>	
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> <p>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 31.03.2020 wurden durch die PROJECT Immobilien Gruppe 130 Objekte mit einem Verkaufsvolumen von ca. 3,3 Mrd. EUR entwickelt.</p>	
Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte	quartalsweise
<u>Beurteilung des Investitionsprozesses der Vermögensanlage</u> <p>Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anleger werden über die Investitionen des Zielfonds im Rahmen vierteljährlicher Investment-Reports informiert.</p>	
Teilrating ★★★★★	
Anmerkungen: -	

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 20

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. 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 zu verfügen scheint. 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. Der Verzicht auf eine Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Fondsgesellschaft, des Zielfonds und der Projektgesellschaften reduziert das Risiko, aber auch die Chancen für die Anleger. Die für die Anleger 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: -	