

## PROJECT Metropolen 18

## PROJECT Investment AG

### ÜBERBLICK

Bei dem geprüften Beteiligungsangebot handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF im Sinne des KAGB, der Q3/2018 emittiert wurde. Die Anbieterin dieses Beteiligungsangebotes ist seit Ihrer Gründung in der Assetklasse Immobilien bzw. Immobilienprojektentwicklung tätig und kann einen insgesamt positiven Track Record nachweisen. Die Investmentgesellschaft investiert das eingeworbene Kommanditkapital unter Beachtung der Investitionskriterien mittelbar in Immobilien und Immobilienentwicklungsprojekte, primär in Wohnimmobilien in Deutschland.

Bis heute konnte das Fondsmanagement bereits in 17 Projektentwicklungen in vier Metropolregionen (vor allem Berlin) investieren. Die Investitionen werden auf allen Ebenen ohne Fremdkapital finanziert. Weitere Objekte werden sukzessive angebunden. Reinvestitionen aus erzielten und thesaurierten Verkaufserlösen finden laufend statt.

Es bestehen drei Anteilsklassen, diese unterscheiden sich vor allem hinsichtlich der jährlichen Entnahmemöglichkeit für den Anleger. Die konzeptionell angestrebte Gesamtlaufzeit des Fonds beträgt rund elf Jahre bis Ende Juni 2029.

### FONDSÜBERBLICK

FONDSECKDATEN	
Emissionsjahr	2018
Fondswährung	Euro
Kommanditkapital	50,00 Mio. Euro (Ziel)
Ausgabeaufschlag/Agio	5,0 %
Fremdkapital	0,00 Mio. Euro
Gesamtvolumen (inkl. Agio)	52,50 Mio. Euro
Steuerliche Klassifizierung	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

INVESTITIONSOBJEKT(E)	
(Sub) Assetklasse	Wohnimmobilien (Deutschland)
Gesamtinvestition (Portfolio)	Ca. 45 Mio. Euro (exkl. NK)
Immobilientyp	Wohnimmobilien Gewerbeimmobilien
Strategie	Projektentwicklungen (>80 %)
Portfolioaufbau (Initial)	2018 bis 2020
Diversifikation (Portfolio)	17 Objekte (Q1/2019)

BETEILIGUNGSECKDATEN	
Zeichnungswährung	Euro
Mindestzeichnungssumme	10.000 Euro
Stückelung	500 Euro
Haftungssumme	1 % der Pflichteinlage
Beteiligungsdauer / -ende	11 Jahre / Q2/2029 (Prognose)
Anteilsklassen	3
Gesamtauszahlung (Prognose)	190,5 % (Anteilsklasse A)
Lfd. Ausschüttungen	Je nach Anteilsklasse
Auszahlungsturnus	Monatlich (Beginn wählbar)

BETRIEBSKONZEPT	
Standort	Metropolen (>80 %)
Anzahl der Standorte	4 Metropolregionen (Q1/2019)
Länder	Deutschland & Europa (Planung sieht Wien vor)
Einnahmen	Rückflüsse aus Immobilienprojekten
Projektentwicklung	Inhouse-Lösung
KVG	PROJECT Investment AG
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A.

### SWOT PROFIL

STÄRKEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Emittent mit hoher Managementkompetenz und positivem Track Record in der Assetklasse Wohnimmobilien</li> <li>Investitionsfokus auf Wohnungen in Metropolregionen</li> <li>Signifikante Portfoliodiversifizierung (17 Projekte &amp; 4 Regionen) bereits realisiert</li> </ul>

SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktuelle Portfoliokonzentration in der Metropolregion Berlin (12 von 17 Projektentwicklungen im Portfolio)</li> <li>Investitionsphase (Portfolioaufbau &amp; -diversifikation) noch nicht abgeschlossen</li> </ul>

CHANCEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Effizienter Portfolioaufbau (Rebalancing regional möglich)</li> <li>Chancenpotential im Rahmen der Desinvestitionsphasen</li> <li>Mehrere Beteiligung des Initiators schafft Interessenskongruenz</li> </ul>

RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Realisierung des angestrebten Immobilienportfolios über die Laufzeit (Reinvestitionsrisiken)</li> <li>Allgemeine Risiken von Immobilieninvestitionen, Marktentwicklungen (national und regional)</li> <li>Sonstige Vertrags- und Drittparteienrisiken</li> </ul>

### FAZIT

Die angestrebte Performance des Publikums-AIF beruht wesentlich auf der Entwicklung im relevanten Marktsegment sowie auf der Leistungsfähigkeit des Emissionshauses die geplante Strategie umzusetzen. Die Investitionskriterien sind auf eine weitgehende Risikosteuerung ausgerichtet. Diese Strategie erfordert eine entsprechende Erfahrung des Managements, die auf Basis des aktuellen Track-Records uneingeschränkt bestätigt werden kann.

Realisiert wurde seit Q3/2018 der Aufbau eines diversifizierten überwiegend wohnwirtschaftlich orientierten Immobilienprojektentwicklungsportfolios. Die im Rahmen der Konzeption 2018 getroffenen Annahmen sind als realistisch zu bewerten. Positiv hervorzuheben sind die realisierte Projektdiversifizierung und Fokussierung des Portfolios auf Wohnimmobilien in Deutschlands Metropolen. Auslandsinvestitionen sind möglich, aber aktuell nicht geplant außer in Wien.

Die Spezialisierung der Unternehmensgruppe auf Projektentwicklungen und die auf Reinvestitionen ausgelegte Strategie erklären die Rentabilität (Prognose) des Fondsconzeptes. Insgesamt sind die Annahmen der Anbieterin plausibel.

**DG DEXTRO GROUP GERMANY**

INVESTITIONS-RATING

AA

RISIKOEINSTUFUNG

RK1 RK2 **RK3** RK4 RK5

PROJECT Investment AG

PROJECT Metropolen 18

STAND: März 2019