

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 18

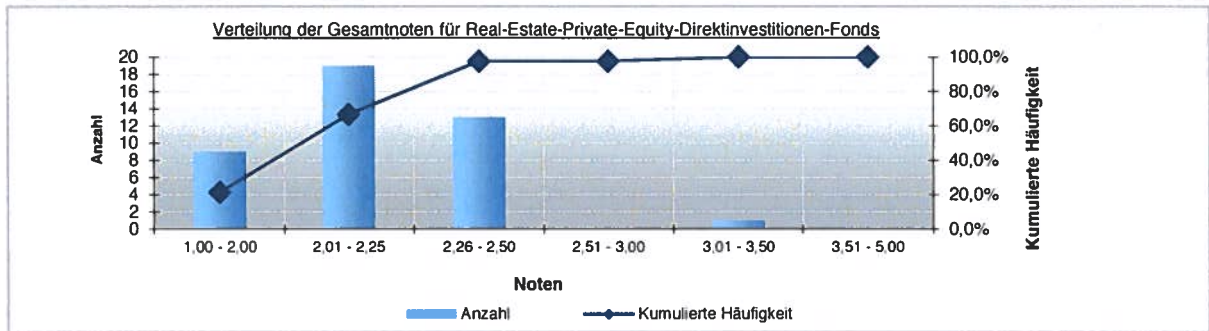
Gesamtbeurteilung und Rating

Zusammenfassung

Die Anleger beteiligen sich über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft, die über einen Zielfonds überwiegend in Wohnimmobilien-Projektentwicklungen in deutschen Metropolregionen investiert. Der Fonds ist als in Deutschland ansässige gewerbliche Gesellschaft konzipiert. Die Zielobjekte sind in Verhandlung. 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. Positiv hervorzuheben ist die Regelung, die den vorgeschalteten Immobilienhandel durch Gesellschaften der PROJECT-Gruppe einschließlich deren Organe und Gesellschafter verbietet und somit potenzielle Interessenskonflikte mindert.

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 Zielfondsbeiträgen 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.

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 einem in der Projektentwicklung sehr erfahrenen Fondsmanagement, das über sehr ausgeprägtes Immobilien-Know-how verfügt.



Noten und Rating			Rating der Beteiligung	
Initiator	(15,0%)	2,15	★★★★★	Sehr gut oder Top 10%
Fondskonzeption	(15,0%)	2,40	★★★★★	Gut
Investitionsobjekt	(27,5%)	1,65	★★★★	Platzierungsfähig
Ankaufsprozess	(27,5%)	1,85	★★★	Uninteressant
Kosten und Ergebnis	(15,0%)	2,00	★	Mangelhaft
Gesamtnote		1,95	★★★★★	

