

## ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●● Prospekt-Checks ●●

'k-mi'-Prospekt-Checks stellen eine Bewertung der angebotenen Objekte durch das 'k-mi'-Experten-Team ausschließlich aufgrund der allgemein zugänglichen Prospektunterlagen dar. Dabei stehen Konzeption und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund, also die Wahrscheinlichkeit des angenommenen Erfolgs der Investition bei Annahme der prospektierten Daten. Entscheidend für Anleger wie für Vertrieb ist nämlich, ob das Objekt auf der Grundlage der Prospektangaben langfristig den versprochenen wirtschaftlichen Erfolg erwarten lässt. – Heute im Check:

**PROJECT Metropolen 19.** Beteiligung an einer gewerblich geprägten geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft gemäß KAGB, die im Bereich der Immobilienentwicklung investiert. Dazu beteiligt sich der



geschlossene Publikums-AIF an der eigens gegründeten **PROJECT M 19 Beteiligungs GmbH & Co. KG**, „deren Tätigkeit hauptsächlich in dem unmittelbaren und/oder mittelbaren Erwerb, Halten, Verwalten, Entwickeln und Veräußern von bebauten und unbebauten Grundstücken und/oder Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung besteht“. Die Platzierung des Gesellschaftskapitals endet spätestens am 30.06.2021 bzw. zu einem früheren Zeitpunkt, sollte das Zielkapital erreicht sein. Das vollständig aus Eigenkapital zu erbringende Fondsvolumen liegt bei mindestens 10 Mio. €, plangemäß bei 35 Mio. € und kann auf bis zu 100 Mio. € erhöht werden, die Mindestbeteiligung beträgt 10.010 € – jeweils zzgl. 5 % Agio. Da es sich um einen Teilzahlungsfonds handelt beträgt die anfängliche Einmalzahlung das 23fache einer monatlichen Teilzahlung sowie das Agio. Danach wird die Beteiligungssumme in monatlichen Teilzahlungen, die mindestens 70 € betragen müssen, über einen Zeitraum von 120 Monaten erbracht.

Beteiligungsgesellschaft: **PROJECT Metropolen 19 geschlossene Investment GmbH & Co. KG** (Kirschäckerstr. 25, 96052 Bamberg). Kapitalverwaltungsgesellschaft: **PROJECT Investment AG** (gleiche Anschrift). Komplementärin und Geschäftsführerin der Beteiligungsgesellschaft: **PROJECT Fonds Reale Werte GmbH** (gleiche Anschrift). Eigenkapitalbeschaffer und Platzierungsgarant: **PROJECT Vermittlungs GmbH** (gleiche Anschrift). Treuhandkommanditist: **PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft** (Jungfernstieg 49, 20354 Hamburg). Verwahrstelle: **CACEIS Bank S. A., Germany Branch** (Lilienthalallee 36, 80939 München).

**Unsere Meinung:** ● Die 1995 gegründete PROJECT-Gruppe hat bisher 33 Immobilienfonds aufgelegt und von rund 24.000 Anlegern über 1 Mrd. € Eigenkapital eingeworben. Dabei lag der Fokus immer auf der Immobilienprojektentwicklung, so dass sehr langfristige Erfahrung vorliegt ● Die gruppeneigene KVG verwaltet inkl. des aktuellen Angebots bereits insgesamt 16 AIF, davon acht Publikums- und acht Spezial-AIF mit einem Investitionskapital von insgesamt rd. 1 Mrd. €, so dass das notwendige konzeptionelle Know-how in hohem Maße vorhanden ist ● Der Publikums-AIF beabsichtigt über die eigens gegründete Beteiligungsgesellschaft PROJECT M 19 Beteiligungs GmbH & Co. KG in mehrere Objektgesellschaften und eine Vielzahl von Immobilien zu investieren. Die Investition kann mittelbar und/oder unmittelbar in Immobilien erfolgen, die zu wohnwirtschaftlichen,

gewerblichen, gemischt genutzten und/oder Zwecken der Immobilienprojektentwicklung nutzbar sind. Generell sind dabei Investitionen im Europäischen Wirtschaftsraum sowie der Schweiz und Großbritannien möglich, so dass die PROJECT-Gruppe sich und den AIF einem breiteren Investitionsspektrum öffnet. Dabei soll der Investitionsfokus klar auf Wohnimmobilien in Deutschland liegen ● Die PROJECT-Gruppe entwickelt aktuell in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland, Rhein-Main und Wien Immobilien und ist dort mit eigenen Standorten vor Ort vertreten. Zum 27.05.2019 befanden sich in diesen Metropolregionen 129 Immobilienprojekte mit einem Wert von über 3,4 Mrd. € in der Durchführung ● Von den über 50 bereits komplett abgewickelten Projekten konnte jedes einzelne erfolgreich abgeschlossen werden. Die

durchschnittliche Rendite auf Objektebene betrug dabei rd. 12 % p. a. ● Der PROJECT Metropolen 19 ist als Teilzahlungsfonds konzipiert. Der anfänglichen Einmalzahlung einer 23fachen Monatsrate und des kompletten Agios schließt sich eine Ansparphase von 120 Monatsraten an. Dabei kann die Einzahlungsdauer durch freiwillige Sonderzahlungen von je mindestens 1.000 € verkürzt werden. Gegenüber dem Teilzahlungs-Vorgängerfonds **PROJECT Metropolen 17** bietet das aktuelle Angebot somit mehr Flexibilität durch eine um zwei Jahre kürzere Ansparphase ● PROJECT konzentriert sich im Immobilienzyklus auf die besonders ertragsstarken Phasen Neubau und Sanierung bzw. Aufwertung und den raschen Abverkauf der Immobilien. Daher sind während der Laufzeit mehrere Investitionsrunden vorgesehen. Den dadurch bedingt typisch höheren Risiken tritt man konzeptionell mit einer Reihe von Maßnahmen entgegen, wie z. B. der verbindlich festgelegten Finanzierung ausschließlich durch Eigenkapital auf allen Gesellschaftsebenen oder der Reduzierung der Haftsumme der Kommanditisten auf lediglich 1 % der Einlage ● Gemäß Investitionsplan fallen neben dem Agio weitere einmalige Initialkosten von 9,89 % an, so dass sich für einen reinen Eigenkapitalfonds eine sehr gute Investitionsquote von 90,11 % (ohne Ausgabebaufschlag) ergibt. Auch die laufenden Kosten fallen für einen Teilzahlungsfonds moderat aus ● Da bislang noch keine konkreten Investitionen durch die Beteiligungsgesellschaft getätigt werden konnten, handelt es sich um einen Blind-Pool. Die in den Anlagebedingungen naturgemäß recht allgemein gefassten Anlagegrundsätze werden durch eine Reihe von sinnvollerweise im Gesellschaftsvertrag verankerten Investitionskriterien konkretisiert, wie dass ++ alle Investitionen ausschließlich im Bereich der Immobilienentwicklung und ++ nur innerhalb von Metropolregionen mit mindestens einer Kernstadt mit mehr als 200.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich von mehr als 500.000 Einwohnern erfolgen dürfen ++ vor Ankauf eine detaillierte Due Diligence erstellt werden muss, die neben den üblichen Anforderungen auch den prognostizierten Verkaufserlös und die Renditeerwartung enthält ++ generell für jedes Objekt ein Wertgutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen einzuholen ist ++ die Aufnahme von Fremdkapital auf allen Gesellschaftsebenen, mit Ausnahme von Gelddarlehen innerhalb der AIF-Beteiligungsstruktur, untersagt ist ++ eine Risikostreuung durch die Investition in mindestens drei Metropolregionen und ++ mindestens zehn verschiedene Immobilienentwicklungen erfolgt. Damit werden die typischen Blind-Pool-Risiken erheblich reduziert. Darüber hinaus rech-

nen wir aufgrund der Erfahrungen mit den Vorgängerfonds wie dem PROJECT Metropolen 17, der zum Zeitpunkt der Schließung am 30.06. bereits an 29 Projektentwicklungen beteiligt war, sowie der gut gefüllten Objektpipeline mit dem raschen Einkauf der ersten Immobilienbeteiligungen ● Es ist geplant, auf Ebene der Immobilienprojektentwicklungsgesellschaften die **PROJECT Immobilien Gruppe** als Asset Manager einzubinden. Sie betreibt das Marktresearch, trifft die Vorauswahl der Immobilien und nimmt – nach der finalen Auswahl durch die KVG – den Einkauf, die Planung, die Vergabe, die Bauleitung, das Projektcontrolling und die Vermarktung der i. d. R. aufgeteilten Objekte an zumeist Eigennutzer vor. Insgesamt arbeiten in den beiden Zweigen der PROJECT-Gruppe aktuell rd. 700 Personen. Die Partner arbeiten seit über 20 Jahren zusammen, haben langjährige beidseitige Exklusivverträge und sind wechselseitig beteiligt, so dass sie sich genau kennen ● Der konzeptionell vergleichbare PROJECT Metropolen 17 hat mehr als 34 Mio. € Eigenkapital platziert. Da die PROJECT Vermittlungs GmbH zudem für den PROJECT Metropolen 19 eine Platzierungsgarantie in Höhe des Mindestkapitals von 10 Mio. € gegeben hat, dürfte die Realisierung gesichert sein ● Die Laufzeit der Beteiligungsgesellschaft ist bis 30.06.2034 geplant und kann durch Gesellschafterbeschluss einmalig oder in mehreren Schritten um je ein Jahr und insgesamt bis zu vier Jahre verlängert werden. Plangemäß beginnt ab 2031 die Deinvestitionsphase mit Rückflüssen an die Anleger, zuvor werden die Rückflüsse aus den Projekten thesauriert ● Da die Investitionsobjekte noch nicht feststehen und Re-Investitionen geplant sind, wird auf eine konkrete Prognoserechnung im Prospekt verzichtet. Im Midcase-Szenario beträgt die Renditeannahme 6 % p. a. auf das eingezahlte Kapital. Bei einem höheren Ergebnis wird das Fondsmanagement ab der Hurdle Rate von 7 % an den darüber hinausgehenden Erträgen mit 20 % beteiligt, jedoch insgesamt höchstens mit bis zu 6 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF, so dass hohe Interessenidentität besteht. Mit geplanten Rückführungen ab 2031 und der Auflösung zum 30.06.2034 werden im Mid-Case Gesamtrückflüsse vor Steuern von insgesamt 177,3 % prognostiziert, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

**'k-mi'-Fazit:** Das Angebot ist die Teilzahlungsvariante eines langjährig erfahrenen Anbieters, bei dem die bewährte Anlagestrategie u. a. mit der rein eigenkapitalbasierten Investition ausschließlich in Metropolregionen mit nochmals leicht verbessertem Konzept fortgeführt wird, so dass es sich durch eine gelungene Kombination attraktiver Ertragschancen mit einem starken Sicherheitskonzept auszeichnet.