

## ●● 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 16**. Beteiligung an einer gewerblich geprägten geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft, die über Beteiligungen im Bereich der Immobilienentwicklung investiert. Dazu beteiligt sich der geschlossene Publikums-AIF an der eigens gegründeten **PROJECT M 16 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 ist bis zum 30.06.2017 vorgesehen und kann bis zum 30.06.2018 verlängert werden. Das vollständig aus Eigenkapital zu erbringende Fondsvolumen beläuft sich auf mindestens 15 Mio. €, liegt plangemäß bei 50 Mio. € und kann auf bis zu 250 Mio. € erhöht werden; die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 € – jeweils zzgl. 5 % Agio.

Beteiligungsgesellschaft: **PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG** (Kirschackerstr. 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 Deutschland GmbH** (Lilienthalallee 34–36, 80939 München).

**Unsere Meinung:** ● Die 1995 gegründete PROJECT-Gruppe hat bisher 28 Immobilienfonds aufgelegt und von mehr als 14.000 Anlegern über 500 Mio. € Eigenkapital eingeworben. Dabei lag der Fokus immer auf der Immobilienprojektentwicklung, so dass sehr langfristige Erfahrung vorliegt ● Die PROJECT-Gruppe hat bereits mehrere Publikums- und Spezial-AIF unter dem neuen KAGB aufgelegt, so dass das notwendige konzeptionelle Know-how vorhanden ist. Die gruppeneigene KVG verwaltet mit dem aktuellen Angebot insgesamt zehn AIF, davon fünf Publikums- und fünf Spezial-AIF mit einem Investitionskapital von insgesamt über 300 Mio. €, so dass auch hier für eine langfristige erfolgreiche Fortführung mehr als der Grundstein gelegt ist ● Der Publikums-AIF beabsichtigt, über die eigens gegründete Beteiligungsgesellschaft PROJECT M 16 Beteiligungs GmbH & Co. KG in mehrere Objektgesellschaften und eine Vielzahl von Immobilien zu investieren. Dabei liegt der Schwerpunkt bis zu 100 % auf Wohnimmobilien,

lässt aber die Beimischung von gewerblich und/oder gemischt genutzten Immobilien mit einem gewerblichen Anteil von bis zu maximal 49 % des Gesellschaftswertes zu, um auf Veränderungen des Immobilienmarktes reagieren zu können ● PROJECT entwickelt aktuell in den Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Nürnberg und Wien Immobilien. Die Gruppe ist dort jeweils mit eigenen Standorten vor Ort vertreten. Aktuell befinden sich in diesen Metropolregionen 63 Immobilienprojekte mit einem Wert von über 1,4 Mrd. € in der Durchführung ● Von den bereits komplett abgewickelten 41 Projekten konnte jedes einzelne mit Überschuss erfolgreich abgeschlossen werden. Die durchschnittliche Rendite auf Objektebene betrug dabei ca. 12 % p. a. auf das eingesetzte Kapital ● Im Immobilienzyklus konzentriert sich PROJECT auf die besonders ertragsstarken Phasen Neubau und Sanierung bzw. Aufwertung. Den in diesen Phasen typisch höheren Risiken tritt man konzeptionell mit einer Reihe von

Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)

**02 11 / 66 98 - 164**

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: [kmi@kmi-verlag.de](mailto:kmi@kmi-verlag.de)

... für den vertraulichen Kontakt

### Impressum

**markt intern** Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. [www.kmi-verlag.de](http://www.kmi-verlag.de). Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

**kapital-markt intern** Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Vwt. Dr. Ludger Steckelbach, Rechtsanwalt Harald L. Weber M.A., LL.M. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

Maßnahmen entgegen, wie z. B. der verbindlich festgelegten Finanzierung ausschließlich durch Eigenkapital auf allen Gesellschaftsebenen oder der (dadurch möglichen) Reduzierung der Haftsumme der Kommanditisten auf lediglich 1 % der Einlage (ohne Agio)

- Gemäß Investitionsplan fallen neben dem Agio weitere einmalige Initialkosten von 9,98 % an, so dass sich für einen reinen Eigenkapitalfonds eine sehr gute Investitionsquote von 90,02 % ergibt. Auch die laufenden Kosten fallen mit 0,76 % p. a. Gesamtkostenquote bezogen auf den jeweiligen Nettoinventarwert 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 entsprechend dem KAGB 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 erfolgen ++ die Investitionen nur innerhalb abgestimmter Metropolregionen mit einem Einzugsbereich von mehr als 400.000 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 untersagt ist ++ der wechselseitige Verkauf von Immobilien innerhalb der PROJECT-Publikums AIF unzulässig ist ++ ein vorgeschalteter Immobilienhandel durch Gesellschaften, Organe oder Gesellschafter der PROJECT-Gruppe ausgeschlossen wird ++ 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 rechnen wir aufgrund der Erfahrung mit den Vorgängerfonds sowie der gut gefüllten Prüfungspipeline mit Objekten im Gesamtwert von rd. 3,4 Mrd. € zum Stand Frühjahr 2016 mit dem raschen Einkauf der ersten Immobilien
- Als Asset Manager fungiert die **PROJECT Immobilien Gruppe**, die das Marktresearch betreibt, die Auswahl der Immobilien trifft, und – nach Zustimmung des Investitionsausschusses sowie der Freigabe durch KVG und Verwahrstelle – den Einkauf, die Planung, die Vergabe, die Bauleitung, das Projektcontrolling und die Vermarktung der i. d. R. aufgeteilten Objekte an zumeist Eigennutzer vornimmt. Insgesamt arbeiten unter dem Dach der Holdinggesellschaft **PROJECT Real Estate AG** rd. 400 Personen im Immo-

bilienbereich. Die handelnden Personen **Wolfgang Dippold** auf der Investment- und **Jürgen Seeberger** auf der Immobilienseite arbeiten seit 20 Jahren zusammen. Beide Zweige der PROJECT-Gruppe haben langjährige beidseitige Exklusivverträge und sind wechselseitig beteiligt, so dass sich die Partner genau kennen

- Der konzeptionell vergleichbare Vorgänger-Publikums AIF mit Einmalanlagebetrag verfügt über ein platziertes Eigenkapital von über 97 Mio. €.
- Zudem hat die PROJECT Vermittlungs GmbH für das aktuelle Angebot eine Platzierungsgarantie in Höhe des Mindestkapitals von 15 Mio. € gegeben, so dass dessen Realisierung gesichert sein dürfte
- Die Laufzeit der Beteiligungsgesellschaft ist bis 2025 geplant und kann von deren Geschäftsführung zweimal um je ein Jahr verlängert werden, sofern die Immobilienentwicklung über den vorgesehenen Auflösungszeitpunkt hinausgehen. Um eine ausreichende Zeitspanne für die Immobilienverwertung und die Rückführung des Anlegerkapitals zu haben, kann dessen Rückführung ab 2022 beginnen
- 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 % auf das eingesetzte Kapital. Bei einem höheren Ergebnis wird das Fondsmanagement ab der Hurdle Rate von 6 % an den darüberhinausgehenden Erträgen mit 20 % beteiligt, jedoch insgesamt höchstens mit bis zu 8 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF, so dass eine hohe Interessenidentität gegeben ist
- Anleger können unter drei Anteilsklassen wählen, die sich lediglich hinsichtlich der jährlichen Ausschüttungsmöglichkeit unterscheiden: Von der vollständigen Thesaurierung (Anteilsklasse A) über Entnahmen von 4 % p. a. (Klasse B) bzw. 6 % p. a. (Klasse C) reichen dabei die Varianten. Je nach gewählter Entnahmeregel und damit verbundener Kapitalbindung variieren die Ergebnisse. Bei der Variante der vollständigen Thesaurierung wird im Mid-Case mit geplanten Rückführungen ab 2022 und Laufzeitende 2025 ein Kapitalrückfluss vor Steuern von 176,9 % prognostiziert, so dass entsprechende Anreize für eine Beteiligung bestehen.

**'k-mi'-Fazit:** Die PROJECT-Gruppe ist mit der Konzeption mehrerer Publikums- und Spezial AIF unter dem KAGB in der neuen Welt längst angekommen. Bei dem aktuellen Angebot wird die bewährte Anlagestrategie der Vorgängerfonds u. a. mit der rein eigenkapitalbasierten Investition ausschließlich in Metropolregionen fortgeführt, so dass es sich durch eine gelungene Kombination attraktiver Ertragschancen mit einem starken Sicherheitskonzept auszeichnet.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern  
immobilien intern  
umsatzsteuer intern  
Ihr Steuerberater  
steuertip GmbH intern  
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern  
kapital-markt intern  
finanztip  
versicherungstip  
investment intern  
inside track (USA)