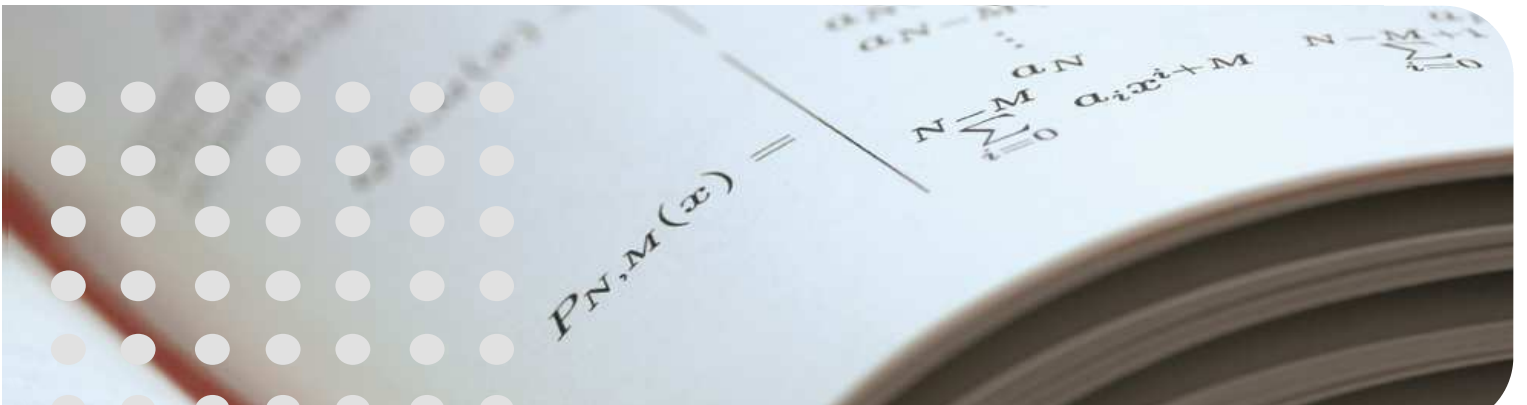


KURZANALYSE

- PROJECT Metropolen 16

Beteiligungsanalyse



TKL.FONDS

GESELLSCHAFT FÜR FONDSCONCEPTION UND -ANALYSE MBH

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 16

Diese Kurzanalyse stellt lediglich einen Auszug aus einer detaillierten Langanalyse dar. Diese Unterlagen enthalten nicht die vollständigen Informationen bzgl. der dargestellten Beteiligung. Für die vollständige Information ist der Verkaufsprospekt heranzuziehen, den Sie in der Regel über den Initiator beziehen können. TKL.Fonds selber erbringt lediglich die Wertpapiernebenleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen im Sinne des § 2 Abs. 3a Nr. 5 WpHG in Ansehung geschlossener Fonds. TKL.Fonds ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. TKL.Fonds hat aber freiwillig aus Gründen der Transparenz eine Langanalyse erstellt, die den Transparenzvorgaben gem. § 34b WpHG i. V. m. der Finanzanalyseverordnung (FinAnV) genügt. Diese Langanalyse ist über TKL.Fonds erhältlich. Um die Aussage und Ergebnisse dieser Kurzanalyse nachvollziehen und einordnen zu können, wird die Lektüre der Langanalyse ausdrücklich empfohlen. Als Datenbasis für die Analyse dienen Angaben der Fondsinitiatoren in den Fondsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Fondsinitiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Analyse 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

Fondsbezeichnung	PROJECT Metropolen 16 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Initiator	PROJECT Investment AG
Investitionsobjekt	Mittelbare Beteiligung mit Fokus auf Wohnimmobilien-Projektenwicklungen in Deutschland
Datum der Prospektaufstellung	8. Juni 2016
Analysedatum	13. Juni 2016
Schließung des Fonds	zum 30. Juni 2017
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2025
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 1% der Pflichteinlage
Währung des Fonds	EUR
Mindestzeichnungssumme in EUR*	10.000
Einzahlungstermine	
nach Beitritt	100% der Pflichteinlage zzgl. 5% Agio
Eigenkapital ohne Agio in TEUR	15.000
Agio in % des einzuwerbenden Kapitals	5,0%
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	15.750
Anmerkungen:	-

Initiator

Erfahrung	
Anzahl platzierter Fonds	22
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	470,0
Anzahl platzierter Real Estate Private Equity Fonds	18
Durchschnittliches Volumen platzierter Real Estate Private Equity Fonds in Mio. EUR	25,3
Performance bereits aufgelegter Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	2 unter Plan, 14 im Plan, 0 über Plan
Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen	0 unter Plan, 0 im Plan, 2 über Plan
Note	2,15
Anmerkungen:	
* Stand: Leistungsbilanz 2014	

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 16

Fondskonzeption

Kapitalverwaltungsgesellschaft	PROJECT Investment AG
Prospektprüfungsbericht*	vorhanden
Steuerliche Konzeption	gewerblich, Betriebsstätte in Deutschland
Steuergutachten	in Auftrag gegeben
Platzierungsgarantie	vorhanden
Für das Zustandekommen des Fonds erforderliche Mindestplatzierung	15.000 TEUR (100,0% der geplanten Pflichteinlage)
Eigene Beteiligung des Initiators und des Fondsmanagements in % des Eigenkapitals	2,00%
<u>Konzeptionelle Besonderheiten:</u>	
Die Anleger beteiligen sich über eine Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb.	
Die Anleger beteiligen sich über die Fondsgesellschaft an Projektentwicklungen vor allem in deutschen Metropolregionen. Somit weist das Beteiligungsangebot den für Real-Estate-Private-Equity-Fonds typischen Blind-Pool-Charakter auf. Die Investmentgesellschaft hat drei Anteilklassen gebildet, die sich lediglich hinsichtlich der jährlichen Entnahmemöglichkeiten des gezeichneten Kommanditkapitals unterscheiden: keine Entnahme von gezeichnetem Kommanditkapital (Anteilklasse A), 4% Entnahme des gezeichneten Kommanditkapitals p.a. (Anteilklasse B) und 6% Entnahme des gezeichneten Kommanditkapitals p.a. (Anteilklasse C). Der Erwerb von Vermögensgegenständen ist allerdings nur einheitlich für die ganze Investmentgesellschaft zulässig, nicht für einzelne Anteilklassen.	
Note	2,00
Anmerkungen:	
* Der Hauptfachausschuss (HFA) des IDW hat am 6.12.2013 einen Entwurf einer Neufassung des IDW Standards: Grundsätze ordnungsmäßiger Begutachtung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Kapitalanlagen (offene und geschlossene Investmentvermögen) (IDW ES 4 n.F.) verabschiedet. Die endgültige Verabschiedung als IDW-Standard steht noch aus.	

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 16

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	100% der Zielobjekte sind in Verhandlung
<p><u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u></p> <p>Das Verkaufsvolumen der Objekte, die sich bereits in einem fortgeschrittenen Prüfungsstatus befinden, liegt nach Angaben des Initiators bei ca. 3,4 Mrd. Euro. Zum 31. Dezember 2014 hatte die PROJECT Gruppe insgesamt 57 Immobilienentwicklungen in den Metropolregionen Berlin, Nürnberg, München, Frankfurt und Hamburg im Portfolio. Sie stellen ein Verkaufsvolumen von rund 1,2 Mrd. EUR mit über 3.000 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten dar.</p>	
Intensive Prüfung der Zielobjekte durch das Management des Fonds	vorhanden
Kann das Fondsmanagement von den Investitionskriterien abweichen?	nein
Sind Projektentwickler, mit denen die Fondsgesellschaft zusammenarbeiten wird, bekannt?	ja, PROJECT Real Estate AG
Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte	quartalsweise
<p><u>Beurteilung des Investitionsprozesses des Fonds</u></p> <p>Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Positiv hervorzuheben ist die Regelung, die den wechselseitigen Verkauf von Objekten innerhalb der PROJECT Publikumsfonds verbietet und somit potenzielle Interessenskonflikte mindert. Die Anleger werden über die Investitionen des Zielfonds im Rahmen vierteljährlicher Fonds-Reports informiert.</p>	
Note	1,65
Anmerkungen:	
-	

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 16

Ankaufsprozess

<u>Management des Fonds</u>	
Fondsmanagement	PROJECT Investment AG
Projektentwicklungserfahrung des Fondsmanagements	sehr erfahren
Wird das Fondsmanagement 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, ohne dessen Zustimmung Gebäude und Grundstücke nicht erworben werden dürfen. Somit sollte das Zielfondsmanagement Projektentwicklungserfahrung und ausgeprägtes Immobilien-Know-how aufweisen. Insgesamt scheint der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess zu verfügen.</p>	
Note	1,85
Anmerkungen:	
-	

Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

<u>Investitionsphase</u>	
Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in %	90,02%
Fondskosten in der Investitionsphase ohne Agio in % des Eigenkapitals ohne Agio	9,98%
Fondskosten in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Eigenkapitals inkl. Agio	14,27%
<u>Betriebsphase</u>	
Variable Fondskosten in der Betriebsphase p.a. in % des Nettoinventarwertes*	max. 1,27%
<u>Ergebnisverteilung</u>	
Vorzugsrendite ("Hurdle Rate") für die Anleger	6,0%
Ergebnisbeteiligung der Anleger	80,0%
Ergebnisbeteiligung der übrigen Gesellschafter und des Managements	20,0%
Note	2,00
Anmerkungen:	
<p>*Die gesamten laufenden Kosten pro Jahr auf Ebene der Fonds- und Beteiligungsgesellschaft können maximal 1,27% des jeweiligen Nettoinventarwertes betragen. Darin sind die Vergütungen an die KVG (0,97% p.a.), an die Verwahrstelle (0,14% p.a.), an die Komplementärin (0,02% p.a.), an die Treuhandkommanditistin (0,12% p.a.) und auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft (0,02% p.a.) enthalten. Sonstige Verwaltungskosten fallen zusätzlich an. Für das Geschäftsjahr 2016 wird eine Gesamtkostenquote von 0,76% des Nettoinventarwertes erwartet. Es ist davon auszugehen, dass in den Folgejahren die Gesamtkostenquote unter der maximalen Quote von 1,27% des Nettoinventarwertes liegen wird. Bei der Veräußerung der Immobilienprojekte fallen zusätzlich Transaktionskosten an.</p>	

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 16

Gesamtbeurteilung und Rating

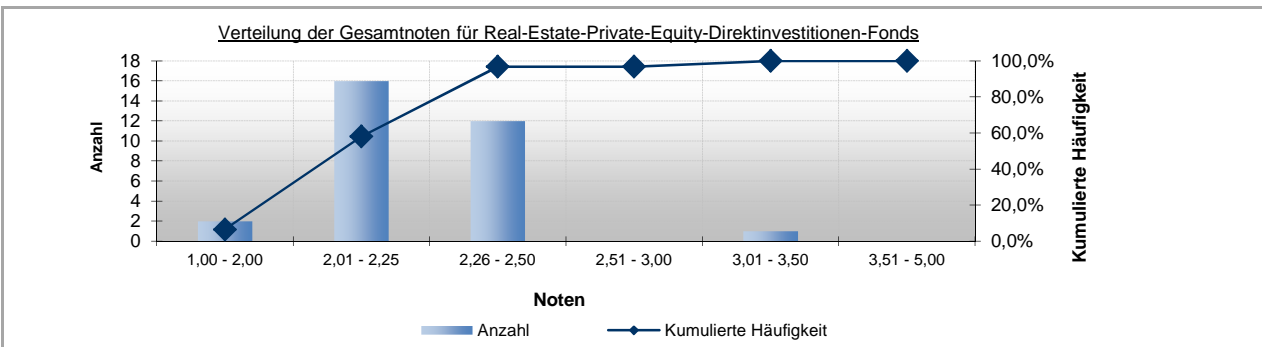
Zusammenfassung

Die Anleger beteiligen sich mittelbar 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 Verkauf von Objekten innerhalb der PROJECT-Publikums-AIF 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 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.

Die Fondskosten in der Investitionsphase liegen unter dem Marktdurchschnitt. Die Kosten in der Betriebsphase (inkl. der Kosten auf Zielfondsebene) sind weit 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%)	2,00	★★★★★	Gut
Investitionsobjekt	(27,5%)	1,65	★★★★	Platzierungsfähig
Ankaufsprozess	(27,5%)	1,85	★★★	Uninteressant
Kosten und Ergebnis	(15,0%)	2,00	★★	Mangelhaft
Gesamtnote		1,89	★★★★★★	Rating

