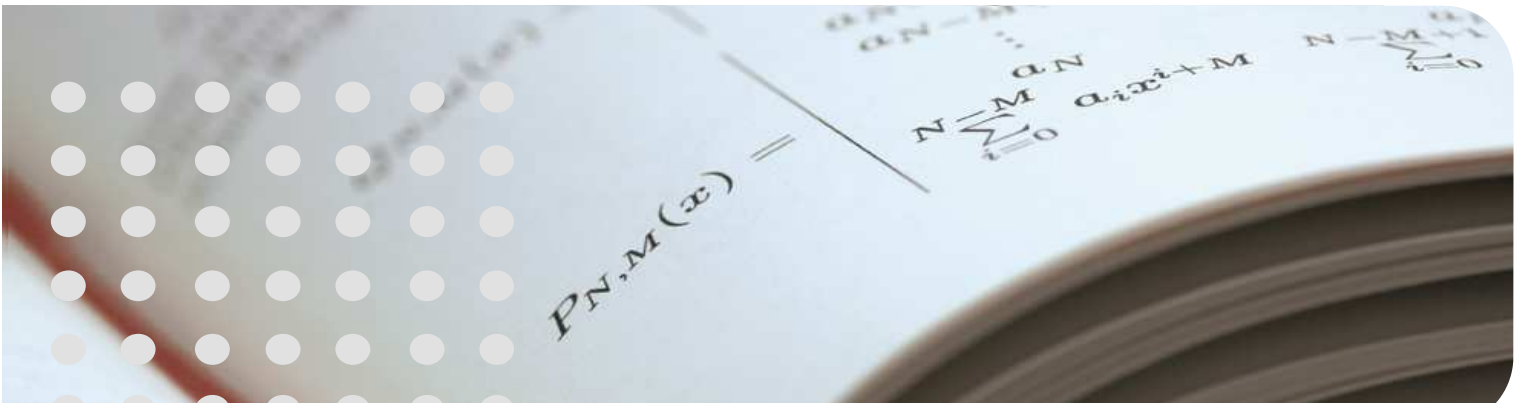




KURZANALYSE

- PROJECT Metropolen 17

Beteiligungsanalyse



TKL.FONDS

GESELLSCHAFT FÜR FONDSCONCEPTION UND -ANALYSE MBH

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 17

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 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG |
| Initiator | PROJECT Investment AG |
| Investitionsobjekt | Mittelbare Beteiligung mit Fokus auf Wohnimmobilien-Projektenwicklungen in Deutschland |
| Datum der Prospektaufstellung | 9. Juni 2017, Nachträge 1 und 2 vom 2. Oktober 2017 und 1. Januar 2018 |
| Analysedatum | 30. Juni 2017, aktualisiert am 10. Dezember 2018 |
| Schließung des Fonds | zum 30. Juni 2019 |
| Dauer der Gesellschaft | bis zum 31. Dezember 2032 |
| Kündigung frühestens möglich zum | vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich |
| Haftung im Außenverhältnis | beschränkt auf 1% der Pflichteinlage |
| Währung des Fonds | EUR |
| Mindestzeichnungssumme in EUR | 10.140 |
| Einzahlungstermine | |
| nach Annahme | ca. 15% der Pflichteinlage zzgl. 5% Agio |
| Eigenkapital ohne Agio in TEUR | 10.000 |
| Agio in % des einzuwerbenden Kapitals | 5,0% |
| Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR | 10.500 |
| Anmerkungen: | - |

Initiator

| | |
|---|--------------------------------------|
| Erfahrung | |
| Anzahl platzierter Fonds | 32 |
| Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. € | 949,0 |
| Anzahl platzierter Real Estate Private Equity Fonds | 28 |
| Durchschnittliches Volumen platzierter Real Estate Private Equity Fonds in Mio. EUR | 33,4 |
| Performance bereits aufgelegter Fonds* | |
| Alle Fonds des Initiators | |
| Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen | 2 unter Plan, 8 im Plan, 0 über Plan |
| Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen | 0 unter Plan, 0 im Plan, 2 über Plan |
| Note | 2,00 |
| Anmerkungen: | |
| * Stand: Leistungsbilanz 2017 | |

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 17

Fondskonzeption

| | |
|---|---|
| Kapitalverwaltungsgesellschaft | PROJECT Investment AG |
| Prospektprüfungsbericht | vorhanden |
| Steuerliche Konzeption | gewerblich, Betriebsstätte in Deutschland |
| Steuergutachten | vorhanden |
| Platzierungsgarantie | vorhanden |
| Für das Zustandekommen des Fonds erforderliche Mindestplatzierung | 10.000 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. | |
| Anleger haben die Möglichkeit, sich über einen Ansparplan an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Hierbei wird eine anfängliche Einmalzahlung in Höhe des 25-fachen der monatlichen Einmalzahlung zzgl. 5% Agio auf die gezeichnete Pflichteinlage bei Beitritt eingezahlt. Die monatlichen Teilzahlungen erfolgen über 12 Jahre. Die von der Investmentgesellschaft erwirtschafteten Ergebnisse werden reinvestiert. Regelmäßige Ausschüttungen sind während der Beteiligungsdauer nicht vorgesehen. | |
| Nach Leistung der anfänglichen Einmalzahlung zzgl. 5% Agio sowie der ersten zwölf monatlichen Teilzahlungen verfügen die Anleger über die Option, bei Liquiditätsproblemen ihre monatlichen Teilzahlungen für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten auszusetzen. Nach Ablauf des Aussetzungszeitraums erhöhen sich die monatlichen Teilzahlungen entsprechend, sofern der Anleger den ausgesetzten Gesamtbetrag nicht als Einmalbetrag leistet. | |
| Die Anleger beteiligen sich über die Fondsgesellschaft an Projektentwicklungen in deutschen Metropolregionen. Somit weist das Beteiligungsangebot den für Real-Estate-Private-Equity-Fonds typischen Blind-Pool-Charakter auf. | |
| Note | 2,00 |
| Anmerkungen: | |
| - | |

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 17

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 stehen fest |
| <u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u> | |
| <p>Zum 8. Oktober 2018 ist der Fonds an sechs Objekten in Berlin, zwei Objekten in Hamburg, vier Objekten in München, vier Objekten in der Metropolregion Rhein-Main sowie einem Objekt in Nürnberg beteiligt. Das Gesamtprojektvolumen der 17 Objekte beläuft sich auf über 500 Mio. EUR. Zum 31. Dezember 2017 hatte die PROJECT Gruppe insgesamt 113 Immobilienentwicklungen in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, Nürnberg, München, Wien und den Regionen Rheinland und Rhein-Main im Portfolio. Sie stellen ein Verkaufsvolumen von über 2,8 Mrd. EUR 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 |
| <u>Beurteilung des Investitionsprozesses des Fonds</u> | |
| <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 | 1,40 |
| Anmerkungen: | |
| - | |

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 17

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 % | 90,11% |
| Fondskosten in der Investitionsphase ohne Agio in % des Eigenkapitals ohne Agio | 9,89% |
| Fondskosten in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Eigenkapitals inkl. Agio | 14,18% |
| <u>Betriebsphase</u> | |
| Variable Fondskosten in der Betriebsphase p.a. in % des Nettoinventarwertes* | max. 2,67% |
| <u>Ergebnisverteilung</u> | |
| Vorzugsrendite ("Hurdle Rate") für die Anleger | 7,0% |
| Ergebnisbeteiligung der Anleger | 80,0% |
| Ergebnisbeteiligung der übrigen Gesellschafter und des Managements | 20,0% |
| Note | 2,30 |
| Anmerkungen: | |
| <p>*Die gesamten laufenden Kosten pro Jahr auf Ebene der Fonds- und Beteiligungsgesellschaft können maximal 2,67% des jeweiligen Nettoinventarwertes betragen. Darin sind die Vergütungen an die KVG (1,46% p.a.), an die Verwahrstelle (0,98% p.a.), an die Komplementärin (0,02% p.a.), an die Treuhandkommanditistin (0,12% p.a.) und auf Ebene der Beteiligungsgesellschaft sowie sonstige Verwaltungskosten (0,09% p.a.) enthalten. Für das Geschäftsjahr 2017 wird eine Gesamtkostenquote von 2,67% des Nettoinventarwertes erwartet. Es ist davon auszugehen, dass in den Folgejahren die Gesamtkostenquote unter der maximalen Quote von 2,67% des Nettoinventarwertes liegen wird. Bei der Veräußerung der Immobilienprojekte fallen zusätzlich Transaktionskosten an.</p> | |

Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 17

Gesamtbeurteilung und Rating

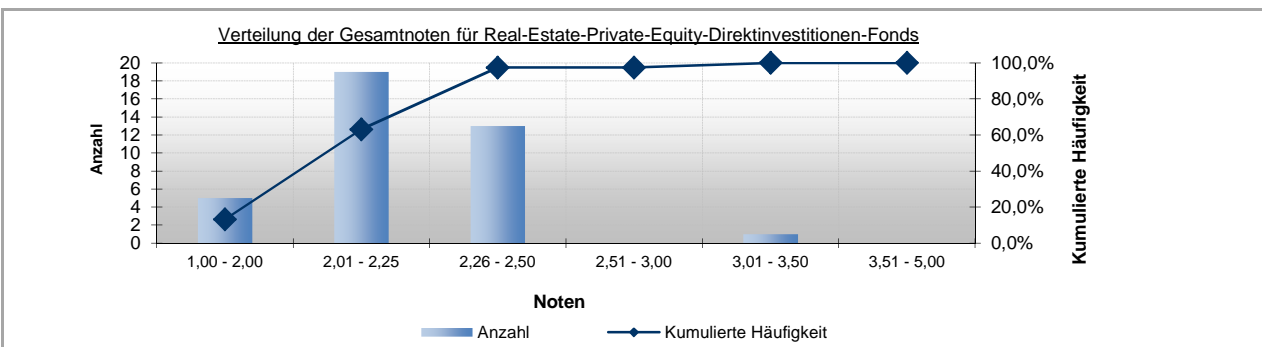
Zusammenfassung

Die Anleger beteiligen sich im Rahmen eines Ansparplanes 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. 17 Zielobjekte stehen bereits fest. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit sehr 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 leicht unter dem Marktdurchschnitt. Die Kosten in der Betriebsphase (inkl. der Kosten auf Zielfondsebene) sind überdurchschnittlich. 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 7% 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%) | 2,00 | ★★★★★★ | Sehr gut oder Top 10% |
| Fondskonzeption | (15,0%) | 2,00 | ★★★★★ | Gut |
| Investitionsobjekt | (27,5%) | 1,40 | ★★★★ | Platzierungsfähig |
| Ankaufsprozess | (27,5%) | 1,85 | ★★★ | Uninteressant |
| Kosten und Ergebnis | (15,0%) | 2,30 | ★ | Mangelhaft |
| Gesamtnote | | 1,84 | ★★★★★ | Rating |

