



◁ Die PROJECT-Quartiersentwicklung Wendenschlossstraße 142 im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick gehört zu den möglichen Erstinvestitionen des Metropolen 22. Mit Finalisierung hat die Wohnimmobilienentwicklung einen Wert von rund 185 Millionen Euro.

PROJECT METROPOLEN 22

Neuer Wohnimmobilienfonds für Privatanleger überzeugt mit sehr guten Ratings

Zum 1. Juli hat der auf Kapitalanlagen in Immobilienentwicklungen spezialisierte Immobilienmanager PROJECT Investment einen neuen Alternativen Investmentfonds (AIF) aufgelegt. Mit der „Metropolen 22 geschlossene Investment GmbH & Co. KG“ setzt das Bamberger Investmenthaus seine 2016 aufgelegte Metropolenreihe fort und hat bereits von den drei unabhängigen Analysehäusern Dextro, kapitalmarkt intern und TKL sehr gute Ratings erhalten. Privatanleger können sich an Immobilienentwicklungen mit Schwerpunkt Wohnen in ausgewählten Metropolregionen mit attraktiver Wertschöpfungsperspektive beteiligen. Frühzeichner erhalten einen Bonus von vier Prozent

In mindestens acht verschiedene Immobilienentwicklungen in wenigstens drei Metropolregionen wird Metropolen 22 die Einlagen investieren. Geplant ist ein Zielkapital von 50 Millionen Euro, es kann durch die Geschäftsführung bei Bedarf auf bis zu 250 Millionen Euro erhöht werden. Infrage kommen Investitionen in Metropolregionen mit einer Kernstadt als deren Mittelpunkt mit mehr als 200.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich im Umland und/oder weiterer Städte von insgesamt mehr als 500.000 Einwohnern, vorzugsweise an den PROJECT-Investitionsstandorten Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland und Rhein-Main. Mit dem eingebrachten

Eigenkapital baut die PROJECT Immobilien Gruppe als Asset Manager des Unternehmensverbundes überwiegend Neubauwohnungen, die an Eigennutzer und Kapitalanleger verkauft werden. Die Beimischung von Gewerbeimmobilien ist vorgesehen.

GESAMTMITTELRÜCKFLUSS VON BIS ZU 165 PROZENT

Privatanleger können das neue AIF-Angebot ab einer Einmalzahlung in Höhe von 10.000 Euro zuzüglich fünf Prozent Ausgabeaufschlag zeichnen. Dabei hat der Anleger die Wahl zwischen dem im Sinne der



^ Seit dem 1. Juli 2022 kann PROJECT Metropolen 22 von Privatanlegern gezeichnet werden.

optimalen Renditeentwicklung von PROJECT empfohlenen Modell der Ertragsthe-
saurierung mit Reinvestition der während
der Laufzeit erzielten Gewinne und den bei-
den gewinnunabhängigen Entnahmevari-
anten von entweder vier oder sechs Prozent
des gezeichneten Kommanditkapitals pro
Jahr. Bei Wahl der vier Prozent gewinnunab-
hängigen Entnahme erfolgt die Entnahme
regelmäßig erstmals im Folgemonat nach
Beitritt und vollständiger Einzahlung des
gezeichneten Kommanditkapitals. Bei Wahl
der sechs Prozent gewinnunabhängigen
Entnahme erfolgt die erstmalige Entnahme
mit Ablauf von 36 Monaten nach Beitritt und
vollständiger Einzahlung des gezeichneten
Kommanditkapitals. Die Haftungssumme
beträgt ein Prozent des gezeichneten Kapi-
tals, eine Nachschusspflicht besteht nicht.
Im Rahmen des „Mid Case“-Szenarios – also
der am wahrscheinlichsten zu erwartenden
Entwicklung – liegt der Gesamtmittelrück-
fluss bei bis zu 165 Prozent auf das einge-
zahlte Kapital.

ZWEI STARTOBJEKTE VORSELEKTIERT

Die Aufnahme von Fremdkapital auf
Ebene der Investmentgesellschaft wie auch
der Beteiligungsgesellschaft ist untersagt.
Auf Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaft kann der Asset Manager bei-
spielsweise zum Zweck staatlich geförderten
Wohnungsbaus sowie zur Entwicklung nach-
haltiger Gebäude auch Wohnimmobilien-
projekte mit Hilfe von Förderprogrammen

der öffentlichen Hand realisieren. In die-
sem Rahmen ist der begrenzte Einsatz von
Fremdkapital zulässig. Aufgrund der Eigen-
kapitalstrategie des Metropolen 22 handelt
es sich konzeptionsbedingt um einen Blind
Pool. „Die beiden Wohnimmobilienent-
wicklungen Wendenschlossstraße in Ber-
lin und Deutenbacherstraße 3 in Nürnberg
haben wir als mögliche Erstinvestitionen
des Metropolen 22 identifiziert“, sagt Chris-
tian Grall, Geschäftsführer der PROJECT
Vermittlungs GmbH. Mit steigendem Eigen-
kapitalvolumen soll die Investmentpipeline
des AIF weiter ausgebaut werden, so dass die
Streuungsquote von acht Projekten inner-
halb der zweijährigen Platzierungszeit
erreicht wird. »



Christian Grall
Geschäftsführer PROJECT
Vermittlungs GmbH



↳ PROJECT Immobilienentwicklung "The Urban" in Frankfurt am Main.

PROJECT METROPOLEN 22

Einmalzahlung

ab 10.000 EUR zuzüglich
5 % Ausgabeaufschlag

Laufzeitende

30.06.2032

Gesamtmittelrückfluss

bis zu 165,0 % im
Mid-Case-Szenario

Streuungsquote

mindestens acht verschiedene
Immobilienentwicklungen

**DREI MAL SEHR GUT VON DEXTRO,
KAPITAL-MARKT INTERN UND TKL**

Anlässlich des Platzierungsstarts des zum Halbjahreswechsel neu aufgelegten Immobilienentwicklungsfonds Metropolen 22 haben gleich drei unabhängige Analyseexperten das für Privatanleger konzipierte Beteiligungsangebot einem Rating unterzogen. Dabei kommen Dextro, kapital-markt intern und TKL jeweils zu einem empfehlenswerten sehr guten Gesamturteil.

Im Rahmen ihrer Stabilitätsanalyse bewerten die Experten des Darmstädter Ratinghauses Dextro die Qualität des

Fondskonzeptes und des Asset Managers mit einem sehr guten AA- und begründen ihr Urteil wie folgt: „Die Marktkompetenz für Portfolioinvestitionen des Initiators wird durch die Entwicklung der bisherigen Beteiligungsangebote belegt. Das Management der Unternehmensgruppe verfügt über langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung (Segment Wohnimmobilien-Neubau) in Deutschland sowie in der Konzeption und Verwaltung von Beteiligungsgesellschaften. Alle Objektverkäufe konnten bei den Vorgängerfonds mit Gewinn realisiert werden.“

**KAPITAL-MARKT INTERN:
STARKES SICHERHEITSKONZEPT**

Von dem nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) regulierten Alternativen Investmentfonds Metropolen 22 zeigt sich auch der Düsseldorfer Branchenexperte kapital-markt intern überzeugt. Insbesondere aufgrund des auf Stabilität ausgerichteten Investmentkonzepts kommt Chefredakteur Uwe Kremer zu folgendem Gesamturteil: „Bei dem aktuellen Angebot eines der führenden Anbieter wird die bewährte Anlagestrategie der Vorgängerfonds unter anderem mit der eigenkapitalbasierten Investition in Metropolregionen vielversprechend erweitert, so dass es sich durch eine gelungene Kombination attraktiver Ertragschancen mit einem starken Sicherheitskonzept auszeichnet.“

**TKL: UNTERDURCHSCHNITTliche
KOSTEN IN DER BETRIEBSPHASE**

Im Rahmen der Bewertung des Hamburger Analysehauses TKL, die sich aus den fünf



Bild: PROJECT



Einzelwertungen (1) Initiator, (2) Konzeption, (3) Investitionsobjekt, (4) Ankaufprozess sowie (5) Kostenstruktur und Ergebnisverteilung zusammensetzt, konnte der Publikums-AIF die Analyseexperten mit einem sehr guten 5-Sterne-Rating überzeugen. Besonders positiv wird die Kosteneffizienz beurteilt: „Der Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve ist marktüblich. Die Fondskosten in der Investitionsphase liegen im Marktdurchschnitt. Die Kosten in der Betriebsphase sind unterdurchschnittlich“, resümiert TKL.

VIER PROZENT FRÜHZEICHNERBONUS

Das Laufzeitende von Metropolen 22 datiert auf den 30. Juni 2032. Aufgrund des Desinvestitionskonzepts sind vorzeitige Kapitalrückzahlungen ab dem 1. Februar 2030 möglich. Die Platzierungsfrist endet am 30. Juni 2024. Zusätzliche Pluspunkte für Anleger: Für die Einwerbung des Mindestkapitals von 15 Millionen Euro gibt die PROJECT Vermittlungs GmbH eine Platzierungsgarantie ab. Frühzeichner erhalten zudem einen Bonus von vier Prozent.

PROJECT



Weitere Informationen zum neuen PROJECT Beteiligungsangebot Metropolen 22 unter: www.metropolen22.de

PROJECT
Investment

Werte für Generationen

Werbemitteilung



PROJECT Immobilienentwicklung Durlacher Straße, Berlin

deutscher
beteiligungspreis 2020

Erfolgreich investieren mit PROJECT Qualitätsimmobilien

Einen attraktiven Gesamtmittelrückfluss von bis zu 165,0%* im MidCase-Szenario – diese chancenreiche Beteiligungsmöglichkeit bietet Ihnen **PROJECT Metropolen 22**

PROJECT Investment Gruppe · Kirschäckerstraße 25 · 96052 Bamberg
fo@project-vermittlung.de · www.project-investment.de

as ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des AIF und die wesentlichen Anlegerinformationen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese Dokumente finden Sie in deutscher Sprache auf der Website www.project-investment.de/private-investoren/produkte/einmalzahlungsangebot-metropolen-22. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache finden Sie auf der Website www.project-investment.de/meta/anlegerrechte.

*Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf künftige Renditen schließen.

- ✓ Immobilienentwicklungen mit Schwerpunkt Wohnen in gefragten Metropolregionen
- ✓ Einmalzahlung: ab 10.000 EUR zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag
- ✓ Hohe Risikostreuung in mindestens acht Immobilienentwicklungen
- ✓ Laufzeitende: 30.06.2032 (Kapitalrückzahlungen ab 01.02.2030 durch Desinvestitionskonzept möglich)
- ✓ Entnahmeoption: 4 oder 6% auf monatlicher Basis

Informieren Sie sich jetzt unverbindlich über Ihr Immobilieninvestment mit Zukunft:

 www.metropolen22.de
 0951.91 790 330