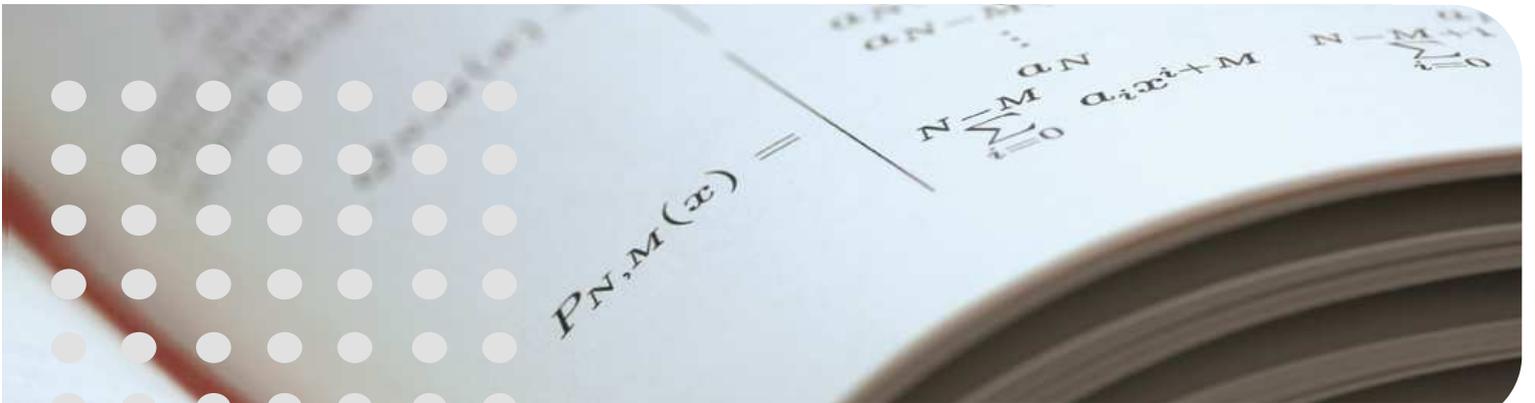


# KURZANALYSE

- PROJECT Metropolen 18

# Beteiligungsanalyse



TKL.FONDS

GESELLSCHAFT FÜR FONDSCONCEPTION UND -ANALYSE MBH

## Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 18

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 18 geschlossene Investment GmbH & Co. KG                            |
| Initiator   | PROJECT Investment AG  |
| Investitionsobjekt                                  | Mittelbare Beteiligung mit Fokus auf Wohnimmobilien-Projektenwicklungen in Deutschland |
| Datum der Prospektaufstellung                       | 6. Juni 2018   |
| Analysedatum  | 29. Juni 2018  |
| Schließung des Fonds                                | zum 30. Juni 2020  |
| Dauer der Gesellschaft                              | bis zum 30. Juni 2029  |
| 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 Annahme  | 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  | 28                                    |
| Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €*   | 838,0                                 |
| Anzahl platzierter Real Estate Private Equity Fonds                                 | 24                                    |
| Durchschnittliches Volumen platzierter Real Estate Private Equity Fonds in Mio. EUR | 34,3                                  |
| Performance bereits aufgelegter Fonds*  |                                       |
| Alle Fonds des Initiators   |                                       |
| Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen                            | 2 unter Plan, 16 im Plan, 0 über Plan |
| Vergleich prospektierter und realisierter Tilgungen                                 | 0 unter Plan, 0 im Plan, 2 über Plan  |
| <b>Note</b>   | <b>2,15</b>                           |
| Anmerkungen:  |                                       |
| * Stand: Leistungsbilanz 2016   |                                       |

## Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 18

### Fondskonzeption

|   |   |
|---|---|
| Kapitalverwaltungsgesellschaft  | PROJECT Investment AG                             |
| Prospektprüfungsbericht   | vorhanden   |
| Steuerliche Konzeption  | gewerblich, Betriebsstätte in Deutschland         |
| Steuergutachten   | vorhanden   |
| 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   | 0,01%   |
| <p><u>Konzeptionelle Besonderheiten:</u></p> <p>Die Anleger beteiligen sich über eine Treuhänderin an der Fondsgesellschaft. Die Fondsgesellschaft in Form einer GmbH &amp; Co. KG erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |   |
| <b>Note</b>   | <b>2,40</b>                                       |
| Anmerkungen:  |   |
| -   |   |

## Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 18

### 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. 3,45 Mrd. Euro. Zum 31. Dezember 2017 hatte die PROJECT Gruppe insgesamt 97 Immobilienentwicklungen in den sieben Metropolregionen Berlin, Rheinland, Rhein-Main, Hamburg, Nürnberg, München und Wien im Portfolio. Sie stellten per 31.12.2017 ein Verkaufsvolumen von ca. 2,5 Mrd. EUR mit ca. 5.700 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 vorgeschalteten Immobilienhandel durch Gesellschaften der PROJECT-Gruppe einschließlich deren Organe und Gesellschafter verbietet und somit potenzielle Interessenskonflikte mindert. Die Anleger werden über die Investitionen des Zielfonds im Rahmen vierteljährlicher Fonds-Reports informiert.</p>                                      |   |
| <b>Note</b>   | <b>1,65</b>   |
| Anmerkungen:  |   |
| -   |   |

## Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 18

### 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. Der Erwerb von Gebäuden und Grundstücken bedarf seiner Zustimmung. Die endgültige Investitionsentscheidung trifft jedoch die Kapitalverwaltungsgesellschaft. Somit sollte das Zielfondsmanagement Projektentwicklungserfahrung und ausgeprägtes Immobilien-Know-how aufweisen.</p> <p>Insgesamt scheint der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess zu verfügen.</p> |                        |
| <b>Note</b>  | <b>1,85</b>            |
| 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. 1,25%  |
| <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%       |
| <b>Note</b>  | <b>2,00</b> |
| Anmerkungen:   |             |
| <p>*Die gesamten laufenden Kosten pro Jahr auf Ebene der Fonds- und Beteiligungsgesellschaft können maximal 1,25% 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.) enthalten. Für das Geschäftsjahr 2018 wird eine Gesamtkostenquote von 0,71% des Nettoinventarwertes erwartet. Es ist davon auszugehen, dass in den Folgejahren die Gesamtkostenquote unter der maximalen Quote von 1,25% des Nettoinventarwertes liegen wird. Bei der Veräußerung der Immobilienprojekte fallen zusätzlich Transaktionskosten an.</p> |             |

# Kurzanalyse: PROJECT Metropolen 18

## Gesamtbeurteilung und Rating

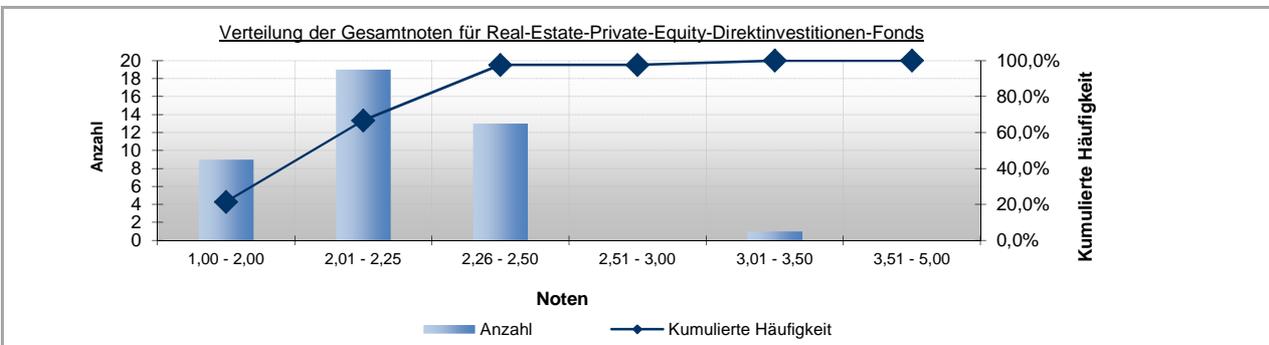
### Zusammenfassung

Die Anleger beteiligen sich über die Treuhänderin 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 vorgeschalteten Immobilienhandel durch Gesellschaften der PROJECT-Gruppe einschließlich deren Organe und Gesellschafter 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 Zielfondsbeiträge 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 sind marktüblich, die Kosten in der Betriebsphase sind 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%) | 2,40        | ★★★★★                  | Gut                   |
| Investitionsobjekt  | (27,5%) | 1,65        | ★★★★                   | Platzierungsfähig     |
| Ankaufsprozess      | (27,5%) | 1,85        | ★★★                    | Uninteressant         |
| Kosten und Ergebnis | (15,0%) | 2,00        | ★                      | Mangelhaft            |
| <b>Gesamtnote</b>   |         | <b>1,95</b> | <b>★★★★★★</b>          | <b>Rating</b>         |

