

## PROJECT REALE WERTE Fonds 11

### Beteiligungsangebot

#### **Initiator:**

PROJECT Fonds GmbH, Bamberg.

#### **Beteiligung:**

Anleger beteiligen sich anfangs über den Treuhänder am Fonds. Anschließend kann jederzeit eine Umwandlung in eine direkte Kommanditbeteiligung erfolgen. Die Fondsgesellschaft investiert über einen Zielfonds in Objektgesellschaften für Immobilienprojekte.

#### **Mindesteinlage:**

10.000 Euro plus 5 Prozent Agio. Hiervon sind rund 15 Prozent (und das Agio) im Zuge des Beitritts einzuzahlen. Der Rest kann in Raten über 9, 12 oder 15 Jahre erbracht werden.

#### **Investitionskonzept:**

Der Fonds finanziert Projektentwicklungen mit Schwerpunkt auf der Sanierung und dem Neubau von Wohnimmobilien. Es ist nicht geplant, die Objekte langfristig zu halten, zu verwalten und zu vermieten, sondern sie zu entwickeln und möglichst sogar vor der Erstellung bereits wieder zu veräußern. Die Investitionskriterien sind im Gesellschaftsvertrag des Fonds und des Zielfonds festgeschrieben. Als Standorte sind die Metropolregionen Berlin/Potsdam, Hamburg, Nürnberg/Fürth/Erlangen, München und Frankfurt am Main vorgesehen. Ein Ankauf erfolgt nur, wenn auf Objektebene gemäß einer detaillierten Due Diligence (Prüfung) eine Rendite von mindestens 10 Prozent p. a. erwartet werden kann. Hierbei wird auch bereits auf eine schlüssige Verkaufsstrategie geachtet. Obligatorisch wird im Vorwege ein Gutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen eingeholt. Insgesamt sollen mindestens 15 regional gestreute Projekte realisiert werden. Ein Zwischenhandel innerhalb der PROJECT-Gruppe ist ausgeschlossen. Bei Erstellung des Prospektes waren noch keine Objekte ausgewählt. Es handelt sich um einen Ansparrfonds. Um dennoch bereits zeitnah investieren zu können, werden die Projektentwicklungen gemeinsam mit anderen Fonds der PROJECT-Gruppe finanziert.

#### **Finanzierung:**

Die Finanzierung des Fonds (und der Projektentwicklungen) erfolgt ausschließlich aus Eigenkapital. Das Min-

dest-Kommanditkapital beträgt 10 Millionen Euro (inkl. der ausstehenden Einlagen). Eine Platzierungsgarantie der PROJECT-Gruppe sichert das Erreichen dieses Volumens ab. Eine Erhöhung des Kommanditkapitals auf bis zu 75 Millionen Euro ist möglich. Die Platzierungsphase läuft plangemäß bis Ende 2013, längstens bis Ende 2014.

#### **Investition:**

85,7 Prozent des Gesamtvolumens (inkl. Agio) fließen in den Zielfonds. Der Rest wird für die Eigenkapitalvermittlung (inkl. Agio) und Posten wie Konzeption, Geschäftsführung, Prospektierung, Marketing, Treuhanderschaft, Mittelverwendungskontrolle etc. verwendet.

#### **Laufzeit und Kündigung:**

Anleger können eine Beteiligungsdauer von 12, 15 oder 18 Jahren wählen. Eine vorherige (ordentliche) Kündigung ist nicht möglich. Es besteht aber ein Sonderkündigungsrecht in persönlichen Notlagen.

#### **Ergebnisprognose:**

Es wird eine Rendite für die Anleger von ca. 6 bis 10 Prozent p. a. (vor Steuern) erwartet. Zeitpunkt und Höhe der Endausschüttung werden nicht konkreter prognostiziert.

#### **Steuerliche Konstellation:**

Anleger erzielen mit ihrer Beteiligung "Einkünfte aus Gewerbebetrieb".

#### **Sonstiges:**

Treuhand- und Mittelverwendungskontrolleur ist eine unabhängige Hamburger Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

#### **Zielgruppe:**

Das Angebot eignet sich gut zum Vermögensaufbau. Anleger müssen sich allerdings der langfristigen Kapitalbindung und der Tatsache, dass die Ergebnisse nicht exakt kalkulierbar sind, bewusst sein.

### Zusammenfassendes Ergebnis

Der vorliegende Fonds investiert nach einem bewährten Konzept in ein Portfolio von Immobilien-Projektentwicklungen an aussichtsreichen Standorten. Der Anbieter, die Bamberger PROJECT-Gruppe, kann eine sehr erfolgreiche Immobilienhistorie vorweisen und die bisherigen Fonds sind durchweg plangemäß verlaufen. Anfangs stehen die konkreten Projekte noch nicht fest. Erfahrungsgemäß erfolgen die ersten Investitionen (Co-Investments) aber relativ zeitnah. Es wurden sinnvolle Investitionskriterien definiert, die auch die Erstellung externer Gutachten vorgeben. Durch nachrangige Erfolgsbeteiligungen beim Erreichen hoher Ergebnisse besteht ein großer Leistungsanreiz für das Management. Der Fonds wurde insgesamt sehr solide konzipiert. Die Beteiligung eignet sich für erfahrene Anleger, die keine laufenden Ausschüttungen erwarten, sondern mit Ansparraten Vermögen aufbauen möchten.

### Gesamturteil:

# A

(sehr gut)

#### Erläuterungen zur Bewertung:

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Emissionsprospektes sowie weiterer vorliegender Unterlagen und Informationen. Das Gesamturteil ergibt sich aus einer in Abhängigkeit von der Bedeutung für das jeweilige Beteiligungsangebot individuell erfolgenden Betrachtung und Gewichtung aller bekannten relevanten Faktoren. Die Bewertungsstufen reichen von "A" (sehr gut) über "B" (gut), "C" (befriedigend), "D" (bedingt geeignet) bis "E" (mangelhaft). Zur Differenzierung innerhalb einer Bewertungsstufe kann eine Kennzeichnung mit "+" bzw. "-" erfolgen. Initiatoren, die erstmals ein vergleichbares Beteiligungsangebot auflegen, können mangels Erfahrungs- und Erfolgsnachweises im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

### Der Anbieter:

**PROJECT Vermittlungs GmbH**

**Kirschäckerstraße 25**

**96052 Bamberg**

**Telefon: 09 51 / 9 17 90 - 3 30**

**Telefax: 09 51 / 9 17 90 - 3 33**

**E-Mail: info@project-pvg.com**

**Internet: www.project-gruppe.com**

## Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

**Initiator:** Anbieter mit großem Know-how im Immobilienbereich und überzeugendem Track Record. Gute Marktkennntnis und Vernetzung an den vorgesehenen Standorten. Plangemäßer Verlauf der bisherigen Beteiligungsangebote der Fondsreihe. Rechtliche Teilung der Immobilien- und der Fondssparte.

**Investition und Finanzierung:** Projekte stehen anfangs noch nicht fest, aber Pipeline möglicher Immobilienvorhaben. Nachvollziehbare Investitionskriterien, die erfolgreiche Projekte erwarten lassen. Finanzierung auf allen Ebenen ausschließlich aus Eigenkapital (dadurch keine Fremdkapital-Risiken). Platzierungsgarantie.

**Erfolgsperspektiven:** Ergebnisse aus Immobilien-Projektentwicklungen liegen üblicherweise deutlich über denen aus langfristiger Vermietung. Zusätzliche Erhöhung der Rendite durch mehrmalige Reinvestition. Gut gewählte Standorte. Risikostreuung, da mindestens 15 Projekte in verschiedenen Metropolregionen.

**Sonstiges:** Co-Investments mit anderen Fonds der PROJECT-Gruppe. Externe Mittelverwendungskontrolle. Ausgrenzung von Interessenkonflikten, da kein Objekt-Zwischenhandel innerhalb der PROJECT-Gruppe. Nachrangige Erfolgsbeteiligung für das Management bei sehr hoher Hurdle Rate von 12 Prozent p. a. (Objektebene).

**Mögliche Risikofaktoren:** Grundsätzliche Risiken von Projektentwicklungen (die allerdings gestreut werden). Beteiligung erfordert Vertrauen in PROJECT-Gruppe. Anleger entscheiden sich für längerfristige Kapitalbindung und Ratenzahlungsverpflichtung (Sonderkündigungsrecht in Notlagen).

### Sehr erfolgreicher Anbieter:

Die PROJECT-Gruppe wurde 1995 gegründet und hat seitdem Immobilien-Projektentwicklungen im Volumen von mehr als 750 Millionen Euro realisiert. Es besteht eine Aufteilung in 2 rechtlich voneinander unabhängige Bereiche, die PROJECT-Fonds-Gruppe und die PROJECT-Immobilien-Gruppe, die sich wechselseitig zur exklusiven Zusammenarbeit verpflichtet haben. Seit 1998 wurden 16 geschlossene Fonds (Publikumsfonds und Private Placements) mit einem Kommanditkapital von zusammen gut 200 Millionen Euro aufgelegt. Seit 2003 werden Fonds nach dem vorliegenden Konzept für Einmalanleger und Ansparer aufgelegt. Diese sind bislang durchweg plangemäß verlaufen. Die Rendite der von den Fonds vollständig abgewickelten Projektentwicklungen lag per September 2011 überwiegend zwischen 12 und 14 Prozent p. a. (bezogen auf das auf Objektebene eingesetzte Kapital, nach Gewinnbeteiligungen der PROJECT-Gruppe). Insgesamt handelt es sich um einen Anbieter mit großer Fondserfahrung und sehr erfolgreichem Track Record im Immobiliensegment.

### Bewährtes Konzept:

Wie bei den Vorläuferfonds erfolgen die Investitionen in ein Portfolio von Projektentwicklungen. Da es sich um einen Ansparfonds handelt, fließt das Anlegerkapital erst sukzessive zu. Um dennoch bereits zeitnah die ersten

Projektentwicklungen durchführen zu können (und "das Geld arbeiten zu lassen"), erfolgen Co-Investments gemeinsam mit anderen PROJECT-Fonds für Einmalanleger. Die ausgewählten Standorte erscheinen sehr perspektivreich. In Berlin/Potsdam und Nürnberg/Fürth/Erlangen ist die PROJECT-Gruppe bereits langjährig tätig. Die Metropolregionen Frankfurt, Hamburg und München sind neuere Standorte, an denen der Initiator allerdings auch bereits tätig und vernetzt ist. Alle Projektentwicklungen durchlaufen im Vorwege einen intensiven Prüfungsprozess. Dieser wird durch ein Gutachten eines vereidigten Sachverständigen flankiert. Anfangs handelt es sich um einen "Blind Pool", da noch keine konkreten Investitionsvorhaben feststehen. Auf Grund einer stetigen Projektpipeline erfolgen die ersten Investitionen allerdings üblicherweise bereits während der Platzierungsphase des Fonds. Angesichts der erfolgreichen Projektentwicklungshistorie des Initiators erscheinen die geplanten Ergebnisse für die Anleger durchaus realistisch. Die grundsätzlichen Risiken sind adäquat gestreut, da mindestens 15 Immobilienprojekte an verschiedenen Standorten realisiert werden sollen. Die Rückflüsse aus den Projektentwicklungen werden plangemäß in mehreren Zyklen reinvestiert. Erwartungsgemäß führt dies zu einer Erhöhung

der Rendite. Im Gegenzug müssen sich die Anleger allerdings der festen Laufzeit der Beteiligung (und der entsprechenden Einzahlungsverpflichtungen) bewusst sein.

### Abgesicherte Finanzierung:

Die Finanzierung der Projektentwicklungen erfolgt auf allen Ebenen ausschließlich aus Eigenkapital. Insofern besteht keine Abhängigkeit von Banken, die derzeit bei der Herausreichung von Darlehen sehr zurückhaltend agieren. Zudem entfallen die üblichen Fremdfinanzierungsrisiken. Die Bereitstellung des vorgesehenen Mindest-Kommanditkapitals ist durch eine Platzierungsgarantie der PROJECT-Gruppe abgesichert. Ein Rückgriff auf diese Garantie sollte angesichts der unter Beweis gestellten Platzierungsstärke des Anbieters allerdings nicht notwendig werden.

### Management-Erfolgsbeteiligung nur bei Erreichen sehr guter Ergebnisse:

Auf Ebene des Zielfonds partizipieren Gesellschaften der PROJECT-Gruppe nachrangig an den Gewinnen aus den Projektentwicklungen. Dies ist eine übliche Regelung, die als Leistungsanreiz dient. Unüblich - und aus Sicht der Anleger positiv - ist, dass die Erfolgsbeteiligung (von bis zu 20 Prozent an den Gewinnen) erst greift, wenn Ergebnisse von mindestens 12 Prozent p. a. auf das eingesetzte Kapital erzielt worden sind. Diese Regelung ist ausgesprochen fair.

Verantwortlich für den Inhalt dieser Beurteilung:

Invest-Report UBK GmbH

Flottbeker Drift 30

22607 Hamburg

Tel.: 040 / 81 95 66 31

Fax: 040 / 81 95 66 50

E-Mail: [info@invest-report.de](mailto:info@invest-report.de)

Internet: [www.invest-report.de](http://www.invest-report.de)

Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf den im Text genannten und weiteren, teilweise vertraulichen Unterlagen und Angaben des Anbieters und gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bezüglich der Initiatorleistung basiert die Bewertung zum Teil auf von der ProCompare GmbH, Berlin zur Verfügung gestellten Daten. Die Beurteilung ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Einschätzung der Invest-Report UBK GmbH dar. Eine sorgfältige Durchsicht des Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater kann nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Es gelten die auf der Homepage einsehbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Invest-Report UBK GmbH erlaubt.