

Bewertungstichtag	Note	Punkte
<b>01. Mrz. 2012</b>	<b>A-</b>	<b>Sehr gut (-)</b>
		<b>63</b>

Die Feri EuroRating Services AG führt seit fast 20 Jahren Ratings für Länder, Branchen und Unternehmen, Kapitalmärkte, Immobilienmärkte, Immobilienobjekte und Fonds durch.

Die von der Feri entwickelten Ratingverfahren liefern eine in die Zukunft gerichtete Bewertung. Grundlage der verschiedenen Ratings sind konsistente Prognosen für alle relevanten Märkte und Branchen.

Das Feri Fonds Rating stellt eine Bewertung der Qualität eines geschlossenen Fonds aus der Sicht eines Investors dar. Hierbei wird geprüft, ob der Fonds geeignet ist, seine prospektierte Rendite zu erzielen und welche Risiken damit verbunden sind.

Die Bewertung erfolgt mit Hilfe eines umfangreichen Kriterienkatalogs. Durch Verdichtung der einzelnen Kriterien wird eine Punktzahl ermittelt, die einer von 10 Bewertungsklassen von AAA bis E-geordnet wird.

**Disclaimer:**

Die Gültigkeit der dargestellten Bewertung ist auf den Bewertungstichtag beschränkt, dient Dritten gegenüber ausschließlich der Information und stellt weder eine Anlageberatung, eine Empfehlung noch eine Aufforderung zur Investition dar. Es handelt sich um eine verkürzte Version des Feri Immobilienfonds Ratings. Verbindlich ist ausschließlich der vollständige Ratingbericht. Jegliche Haftung der Feri EuroRating Services AG Dritten gegenüber ist ausgeschlossen

Klasse	Punkte	Bewertung
AAA	100 - 84	Absolute Spitze
AA	83 - 72	Hervorragend
A	71 - 61	Sehr gut
B+	60 - 57	Weit überdurchschnittlich
B	56 - 54	Leicht überdurchschnittlich
C	53 - 47	Durchschnittlich
D	46 - 44	Leicht unterdurchschnittlich
D-	43 - 40	Weit unterdurchschnittlich
E	39 - 29	Schlecht
E-	28 - 1	Sehr schlecht

Feri EuroRating Services AG  
 Haus am Park  
 Rathausplatz 8-10  
 61348 Bad Homburg  
 Phone: +49 (0) 6172 916 3200  
 Fax: +49 (0) 6172 916 1200  
 E-mail: info@feri-research.de

**Fondsprofil**

Name des Fonds	PROJECT REALE WERTE Fonds 12 GmbH & Co. KG
Emissionsjahr	2012
Fondsvolumen	Mindestens 15 Mio. EUR
Eigenkapital	Mindestens 15 Mio. EUR
Geplantes Ausschüttung	mtl. 8% p.a. oder jährl. 6% p.a. ab 2016
Mindestzeichnungssumme	10.000 EUR
Agio	5%
Konzeption	Geschlossener Immobilienfonds
Immobilie	Blind-Pool
Regionale Allokation	Deutschland
Nutzungsallokation	Wohnimmobilienprojektentwicklungen
Risikoklasse	Core
Maximaler Leverage auf Objektgesellschaftsebene	Keine Fremdkapitalaufnahme
Laufzeit des Fonds	10, 11 oder 12 Jahre

**Initiator**

Name des Initiators	PROJECT Fonds GmbH Kirschäckerstraße 25 96052 Bamberg
Produktprofil	Geschlossener Immobilienfonds
Gründungsjahr	1995
Stammkapital	300.000 EUR
Anzahl Mitarbeiter	111
Anzahl geschl. Fonds bislang platziert	10
Davon geschl. Immobilienfonds	10
Davon im Ausland	0
Investitionsvolumen	116,24 Mio. EUR

Ratingergebnis	Note		Punkte
Immobilie (50%)	A-	Sehr gut (-)	61
Portfolioattraktivität (30%)	B+	Gut	59
Risiko (30%)	B+	Gut	60
Portfoliomanagement (15%)	A	Sehr gut	68
Wirtschaftlichkeit (25%)	A-	Sehr gut (-)	61

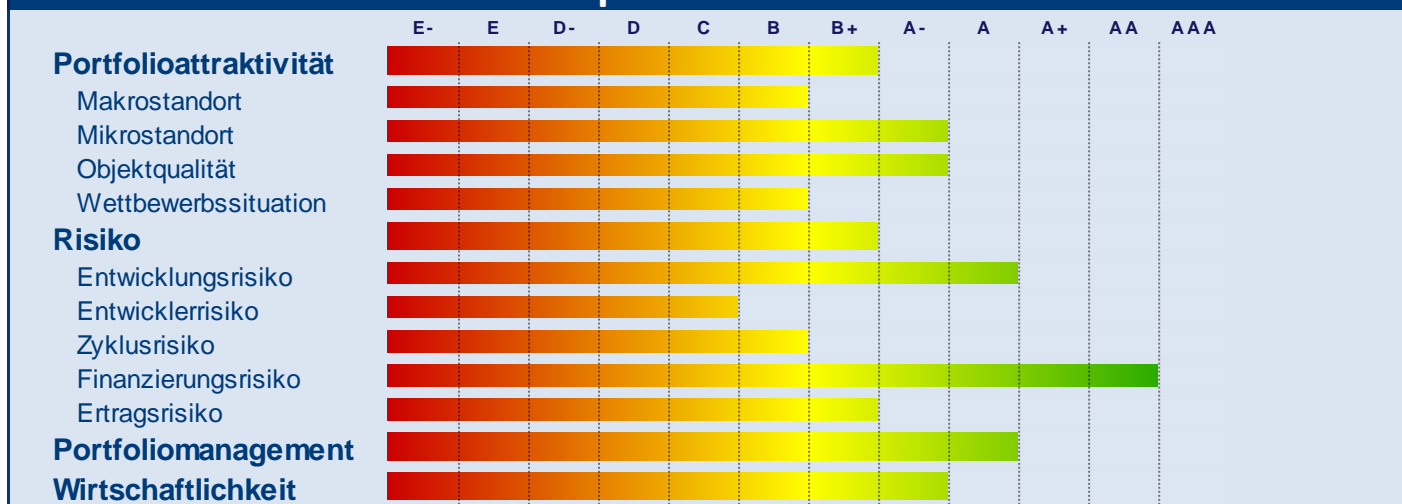
## Kurzkommentar

Der Fonds PROJECT Reale Werte Fonds 12 investiert mit anderen Fonds der Initiatorin in mehrere Objektgesellschaften, welche wiederum in die Entwicklung und Sanierung von Gebäuden und Grundstücken investieren. Der Fokus liegt dabei ausschließlich auf dem Segment Wohnimmobilien in den Regionen München, Berlin, Frankfurt, Hamburg und Nürnberg. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt auch Investitionen in europäischen Metropolen zu tätigen.

Der Fonds investiert ausschließlich in rein eigenkapitalfinanzierte Wohnimmobilienprojektentwicklungen in den ausgewählten wachstumsstarken Metropolregionen. Die fertiggestellten bzw. sanierten Wohnungen werden direkt an Eigennutzer vor Ort verkauft. Durch den ausschließlichen Verkauf an Eigennutzer, welche andere Prioritäten als Kapitalanleger haben, soll die Abhängigkeit zu Marktentwicklungen reduziert werden. Um eine höhere Produktdiversifizierung und eine hohe Kapitalumschlagshäufigkeit zu erreichen, investiert der Fonds gemeinsam mit anderen Fonds der Initiatorin in die jeweiligen Objektgesellschaften.

Als Portfoliomanager fungiert die PROJECT PI Immobilien AG. Diese ist mit eigenen Niederlassungen an allen potenziellen Investitionsstandorten vertreten. Durch die lokale Expertise und Marktkenntnis kann der Portfoliomanager die Schritte der Wertschöpfungskette in der Wohnimmobilienprojektentwicklung optimal abdecken. Die PROJECT PI Immobilien AG als Portfoliomanager und die PROJECT Fondsverwaltung GmbH haben gegenseitige Exklusivität vereinbart.

## Komponenten Asset



## Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Attraktive Mikrostandorte	- Projektentwicklungen erreichen eine erhöhte Ergebnisvolatilität
+ Ausgeprägte Portfoliomanagementkompetenz	

Ratingergebnis	Note		Punkte
<b>Fondskonstruktion (30%)</b>	<b>A</b>	<b>Sehr gut</b>	<b>66</b>
Fondskonzeption (100%)	A	Sehr gut	66
Vertragswerk (20%)	B	Befriedigend	54
Finanzierung und Erträge (60%)	A+	Sehr gut (+)	71
Exit (20%)	A	Sehr gut	65
<b>Zielerreichungsgrad Marktstandard</b>	<b>98%</b>	Kein Punktabzug auf Bewertung der Konzeption	

## Kurzkommentar

Die Initiatorin PROJECT Fonds GmbH hat den geschlossenen Immobilienfonds „PROJECT Reale Werte Fonds 12“ konzipiert. Die Fondsgesellschaft investiert gemeinsam mit anderen Fondsgesellschaften des Initiators in diverse Objektgesellschaften, die üblicherweise eine Projektentwicklung finanzieren. Zur Finanzierung der Investitionen wird ausschließlich Eigenkapital verwendet. Fremdkapital kommt auf allen Ebenen nicht zum Einsatz.

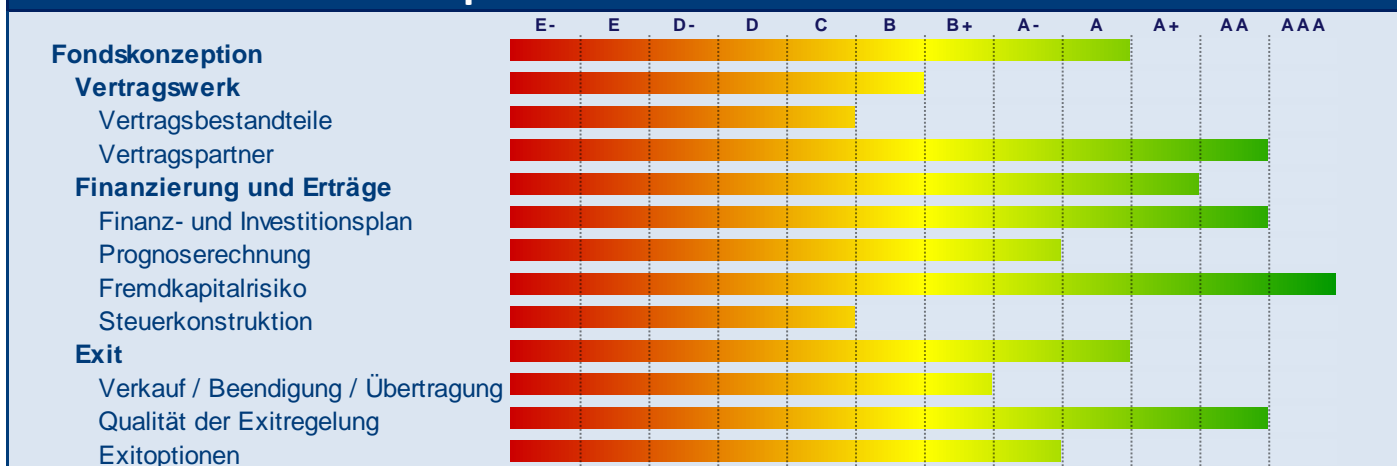
Beteiligungen können als Treugeber über die Treuhandkommanditistin PW AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft getätigt werden. Das Fondsangebot richtet sich vorwiegend an Privatpersonen, die sich mit einer Mindestbeteiligungssumme von € 10.000 (zzgl. 5% Agio) an diesem Immobilienfonds beteiligen möchten.

Der Anleger kann hinsichtlich der Laufzeit der Fondsbeteiligung zwischen 10,11 oder 12 Jahren wählen, die Laufzeit der Fondsgesellschaft endet unabhängig davon voraussichtlich zum 31. Dezember 2025.

Die Initiatorin hat eine Platzierungsgarantie in Höhe von € 15 Mio. zzgl. 5% Agio bis zum 31. Dezember 2013 abgegeben.

Interessenparallelität wird durch die Beteiligung der beiden PROJECT-Gesellschaften an den Projektentwicklungsgewinnen gewährleistet. Wenn der Gewinn der Zielfondsgesellschaft 12% p.a., übersteigt partizipieren beide Gesellschaften mit jeweils 10% des Projektentwicklungsgewinns.

## Komponenten Fondskonstruktion



## Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Interessenparallelität	- Treuhandkommanditistin stellt einen Beirat
+ Sehr gutes Vertragswerk	- Durchschnittliche Weichkostenbelastung
+ Keine Stimmrechtsausübung ohne Weisung durch Treuhänder	
+ Sonderkündigungsrechte auf Grund von persönlichen Umständen	

Ratingergebnis	Note		Punkte
Initiator (20%)	A-	Sehr gut (-)	61
Organisation (30%)	A	Sehr gut	66
Konzeption (25%)	B	Befriedigend	55
Management(20%)	A+	Sehr gut (+)	69
Vertrieb (25%)	B	Befriedigend	54

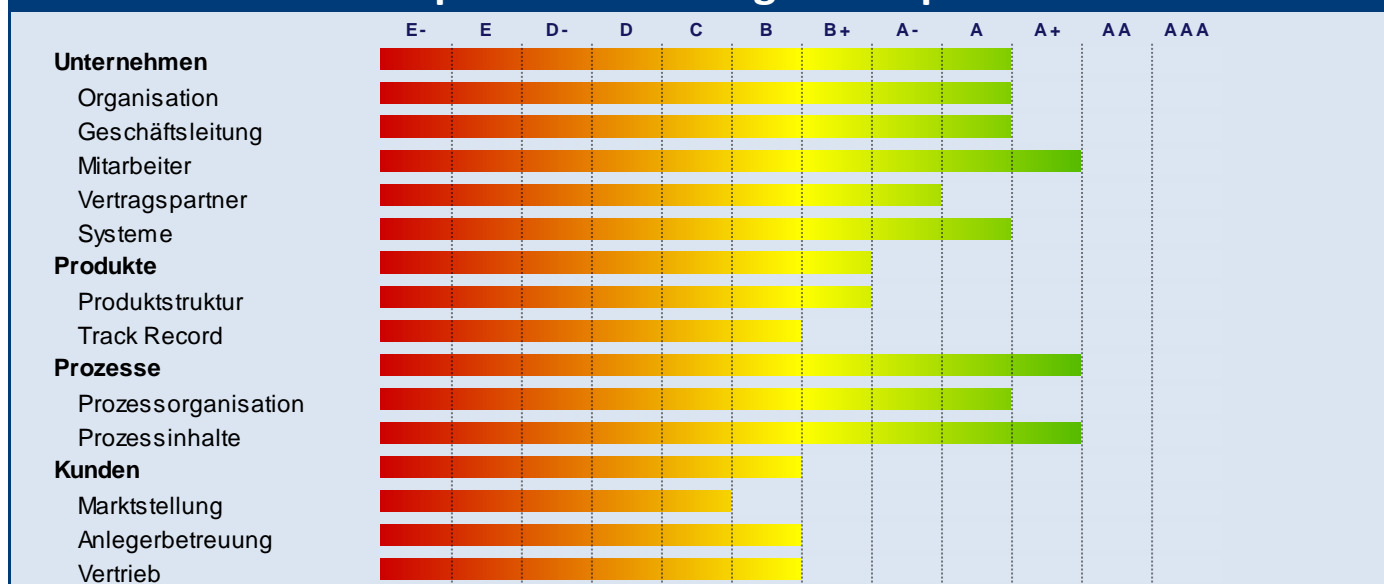
## Kurzkommentar

Initiatorin des Fonds ist die PROJECT Fonds GmbH. Die folgende Bewertung umfasst daneben die PB PROJECT Beteiligungen GmbH, die PROJECT Fondsverwaltungs GmbH, die PROJECT Vermittlungs GmbH und die PROJECT PI Immobilien AG, da wesentliche Leistungsmerkmale aus dem Verbund geleistet werden. Das Unternehmen wurde 1998 als IMG Immobilien Management GmbH gegründet und im Februar 2012 umfirmiert. Die PB PROJECT Beteiligungen GmbH wurde als erste Gesellschaft der Gruppe 1995 als PROJECT Bauträger GmbH gegründet, Ende 2007 erfolgte die Umbenennung in PB PROJECT Beteiligungen GmbH. Weitere der Gruppe zugehörige Gesellschaften sind die PROJECT Fonds GmbH, gegründet 1998 als PROJECT GFU Gesellschaft für Fonds und Unternehmensbeteiligungen, und die PROJECT Vermittlungs GmbH, gegründet 1996 als CORRECTA Grundbesitzverwaltung GmbH.

Gegenstand der Unternehmung ist die Konzeption, die Realisierung und der Vertrieb von geschlossenen Immobilienfonds. Die aktuelle Produktlinie wird durch die „Reale Werte Fonds“ -Reihe dargestellt, vorhergehende Produktlinie waren die „PROJECT Fonds“. Alle Fonds-Reihen sind für Privatanleger konzipiert.

Seit Gründung der Gesellschaft wurde ein breites Spektrum von Anlageobjekten realisiert. Das bisher platzierte Eigenkapital der Fondsgesellschaften beträgt ca. 177 Mio. EUR. Die aktuelle, Leistungsbilanz zum 31.12.2010 dokumentiert die Einhaltung des prospektgemäßen Ausschüttungsverlaufs der bisher aufgelegten Fonds.

## Komponenten Managementqualität



## Stärken- / Schwächen - Analyse

+ Hohe Kompetenz im Segment Wohnimmobilienentwicklung	- Track Record (Produktplatzierung bzw. -auflösung)
+ Wesentliche Prozesse in Eigenregie	- Marktstellung