



PROJECT Fonds für semi-professionelle Investoren

Schwerpunkt Wohnimmobilienentwicklung Deutschland

PRODUKTBROSCHÜRE

HINWEIS

Bei der PROJECT Metropolen SP 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG handelt es sich um einen Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), der nur für den Vertrieb an semi-professionelle Anleger geeignet ist.

INVESTITIONEN MIT SUBSTANZ





INHALTSVERZEICHNIS

01	MOTIVE FÜR IHRE BETEILIGUNG	6
02	DIE PARTNER	8
03	DIE ANLAGESTRATEGIE	12
04	INVESTITIONSBEISPIELE	18
05	WESENTLICHE RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE	27
06	KURZÜBERSICHT ZUM FONDS	31
07	NACHHALTIGKEIT	32



Bei der PROJECT Metropolen SP 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG handelt es sich um einen Spezial-AIF für semi-professionelle Anleger nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), der nicht für den Vertrieb an Privatanleger geeignet ist. Die vorliegende Produktbroschüre ist unverbindlich und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie stellt kein Angebot und keine Anlageberatung dar. Die ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebotes einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen veröffentlichten Informationsdokument, welches die Informationen nach § 307 KAGB enthält. Das Informationsdokument ist in deutscher Sprache zusammen mit den Anlagebedingungen im Internet unter www.project-investment.de in der Rubrik Angebote abgerufen oder alternativ über die PROJECT Investment AG, Kirschäckerstraße 25, 96025 Bamberg angefordert werden kann.

VORWORT DER GESCHÄFTSLEITUNG



v. l. n. r. **Alexander Schlichting** (Geschäftsführender Gesellschafter PROJECT Vermittlungs GmbH), **Markus Schürmann** (Vorstand PROJECT Beteiligungen AG), **Wolfgang Dippold** (Vorstand PROJECT Beteiligungen AG), **Mathias Dreyer** (Geschäftsführer Bankenvertrieb PROJECT Vermittlungs GmbH), **Jürgen Uwira** (Geschäftsführer PROJECT Real Estate Trust GmbH), **Ralf Cont** (Vorstand PROJECT Investment AG), **Matthias Hofmann** (Vorstand PROJECT Investment AG), **Thomas Lück** (Geschäftsführer PROJECT Fonds GmbH und PROJECT Fondsverwaltung GmbH)



SEHR GEEHRTE INTERESSENTIN, SEHR GEEHRTER INTERESSENT,

eine solide Anlage mit guter Rendite, aber ohne Risiken wäre für viele wohl die ideale Vorstellung einer Investition. Leider gibt es diese ideale Anlage nicht. Rendite kostet immer ein Stück an Sicherheit. Dennoch gibt es Anlagemöglichkeiten, die dem Ideal näher kommen als andere: Zum Beispiel Wohnimmobilienentwicklung in Deutschland.

Deutschland bietet sehr viel Potenzial für erfolgreiche Investitionen in Wohnimmobilien. Die Nachfrage nach Wohnfläche steigt aufgrund der wachsenden Zahl von Haushalten, während seit Jahren zu wenig neue Objekte gebaut werden. Die Preise liegen im europäischen Vergleich noch niedrig, weshalb gerade in deutschen Metropolen weitere Miet- und Kaufpreissteigerungen erwartet werden. Denn wohnen muss jeder.

Viele Anleger investierten in der Vergangenheit direkt – sie erwarben die Wohnung oder das Wohnhaus als Kapitalanlage. Diese Art der Investition birgt so manche Risiken: Es kann mittelfristig zu Verwaltungsproblemen oder Nachvermietungsrisiken kommen. Hohe Kaufpreise liefern geringe Renditen und neben dem Klumpenrisiko einer solchen Investition entstehen oft höhere Revitalisierungskosten als ursprünglich geplant.

Eine Alternative ist die Investition in durch das Kapitalanlagegesetzbuch regulierte PROJECT Immobilienentwicklungsfonds. Durch die Konzentration auf die kurzen und attraktiven Phasen Neubau und Sanierung können viele Vorteile der Wohnimmobilie genutzt und gleichzeitig die angesprochenen Stressfaktoren vermieden werden. Der Fonds bietet Ihnen mehr Diversifikation, Renditeperspektive und Flexibilität. Unser Management kennt seit Jahrzehnten den deutschen Immobilienmarkt, die wirtschaftliche und demografische Entwicklung in den ausgewählten Metropolstandorten und kann erfolgreiche Immobilienentwicklungen von mehreren tausend Wohnungen vorweisen. Dies bestätigen die Erfolge der Vorgängerfonds.

Konnten wir Ihre Neugierde wecken? Weitere Informationen finden Sie in dieser Unterlage und insbesondere im Informationsdokument. Auch Ihr Berater informiert Sie gerne.

Bamberg, im Juni 2017

Ihre PROJECT Investment Gruppe
Geschäftsleitung

 Alexander Schlichting	 Markus Schürmann	 Wolfgang Dippold	 Mathias Dreyer
 Jürgen Uwira	 Ralf Cont	 Matthias Hofmann	 Thomas Lück

01 MOTIVE FÜR IHRE BETEILIGUNG

Perspektive mit Wohnimmobilien

Der Bedarf an Wohnungen in Deutschland kann seit Jahren nicht durch fertig gestellte Neubauten gedeckt werden. Die zunehmende Zahl an Privat- und Singlehaushalten trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung sowie der steigende Wohnflächenbedarf pro Kopf lassen eine weiter wachsende Nachfrage nach Wohnfläche erwarten. Dies führt insbesondere in Ballungszentren zu einer Verknappung und steigendem Bedarf nach attraktivem Wohnraum.

Konzentration auf ausgewählte Metropolen

Der Trend beim Wohnen geht in die Städte. Das höhere Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Bildung und Kultur ist ebenso Magnet wie eine flächendeckende medizinische Grundversorgung – sowohl für junge als auch für ältere Menschen. PROJECT Fonds entwickeln aktuell Immobilien ausschließlich in den Metropolregionen Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Nürnberg, München, sowie in der Rhein-Ruhr-Metropolregion mit den Städten Düsseldorf und Köln und zudem Wien.

Hohes Renditepotenzial

Die PROJECT Investmentgesellschaft investiert in chancenreiche Immobilienentwicklungen mit dem Ziel, die Wohnungen vor Fertigstellung an Eigennutzer zu verkaufen. Durch die Investition an der Quelle der Wertschöpfung liegen die Renditeerwartungen über denen klassischer Immobilien oder Immobilienfonds.

Mehr Stabilität

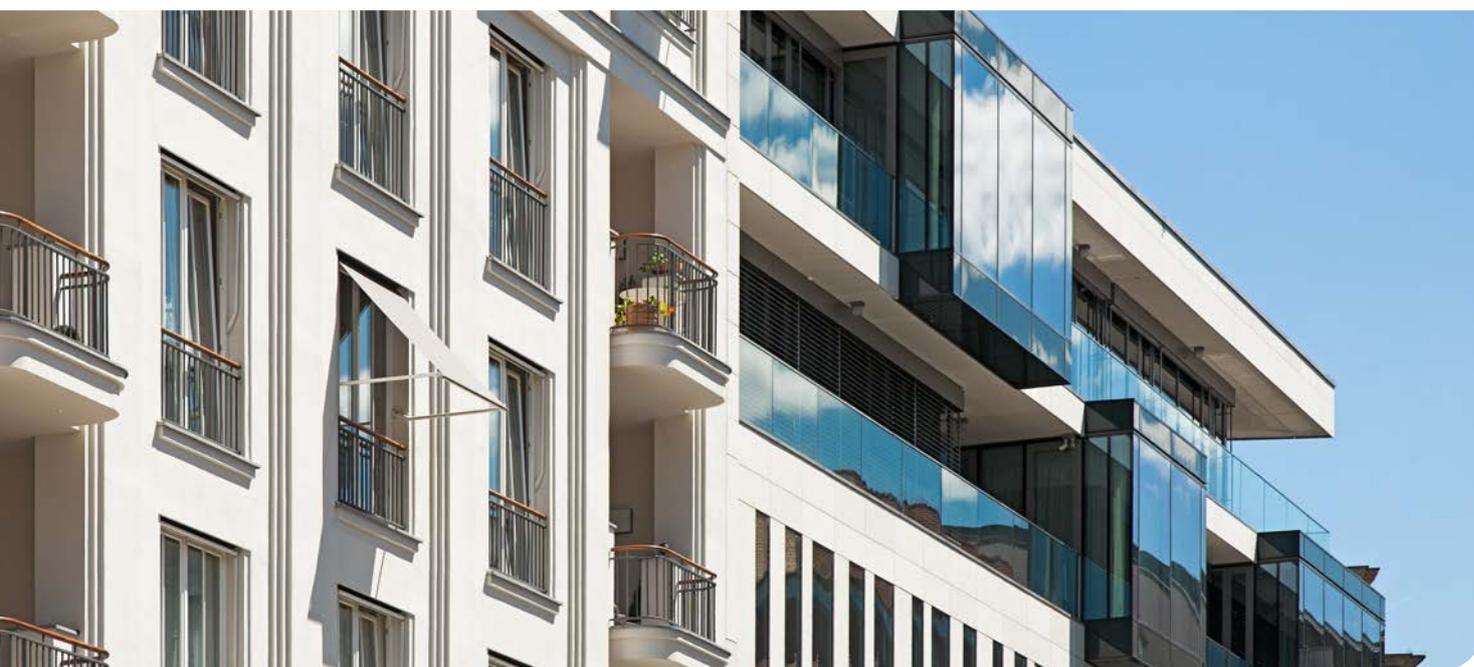
Mit dem Verzicht auf Immobilienbestandshaltung werden mögliche Verwaltungsprobleme, hohe Revitalisierungskosten sowie Nachvermietungsrisiken ausgeschlossen. Die Investitionszyklen dauern nur etwa vier bis sechs Jahre. So können auch Verkaufspreise weit besser vorausgeplant werden als auf viele Jahre.

Erfahrene Experten

Den professionellen Marktzugang in den ausgewählten Metropolregionen sichert die PROJECT Immobilien Gruppe als Asset Manager. Der 1995 gegründete Immobilienentwickler plant, baut und verkauft exklusiv für die PROJECT Investment Gruppe ein Immobilienvolumen von 1 bis 2 Milliarden EUR.

Festgelegte Investitionskriterien

Die Auswahl der einzelnen Immobilienobjekte erfolgt auf Basis gesellschaftsvertraglich verankerter Investitionskriterien im Hinblick auf eine stabile Renditeerwartung, zügigen Verkauf und entsprechende Risikostreuung. Darüber hinaus kann der Ankauf erst dann erfolgen, wenn ein mit Immobilienfachleuten besetzter Investitionsausschuss sowie die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Einhaltung der Kriterien und die Perspektive geprüft hat.



Das Sicherheitskonzept

Das Fondskonzept nutzt entscheidende Stabilitätskriterien: Die vollständige Eigenkapitalbasis auf allen Ebenen, die Investitionsverteilung auf mehrere Objekte und Standorte, die Konzentration auf ausgewählte Regionen, in denen alle nötigen Verbindungen vorhanden sind und den frühzeitigen Verkauf der einzelnen Wohnungen in der Regel an Eigennutzer.

Transparenz

Das Fondsmanagement berichtet quartalsweise über die Entwicklung der Investitionen, die auch von der Depotbank als Verwahrstelle geprüft werden. Auf allen Beteiligungsebenen erfolgt die Prüfung der Jahresabschlüsse durch unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. Der Anleger wird über die gesamte Laufzeit aktuell und verlässlich informiert.

Bewährtes Anlagekonzept

PROJECT kann auf eine über 20-jährige Erfolgsbilanz verweisen und präsentiert ein Fondskonzept, das vielfach von Presse und Analysten bestätigt wurde. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat der PROJECT Investment AG die Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft erteilt, das Informationsdokument nach § 307 KAGB geprüft und infolgedessen dem Vertrieb von Anteilen an dem Spezial-AIF »Metropolen SP 3« die Zulassung erteilt. Im Besonderen lebt das Anlagekonzept von der Interessensidentität zwischen Management und Anleger.



Bewertungen PROJECT Management und PROJECT Fonds



»Goldener Bulle« in der Kategorie Fondsiniciator des Jahres 2014 für PROJECT Investment

02 DIE PARTNER



Wolfgang Dippold
Gründer der PROJECT Investment Gruppe

»Maximale Stabilität mit aktivem Immobilienmanagement.
Das ist unser Anspruch.«

3.1 DIE PROJECT GRUPPE

PROJECT ist seit Gründung im Jahre 1995 auf Immobilienentwicklungen spezialisiert. Die PROJECT Gruppe gliedert sich in zwei Unternehmensbereiche, die PROJECT Investment Gruppe und die PROJECT Immobilien Gruppe. Beide Unternehmensbereiche haben sich zu gegenseitiger Exklusivität verpflichtet und sind wechselseitig beteiligt. Alle Bereiche des Fonds- und Asset Managements werden innerhalb beider Gruppen abgedeckt. Die PROJECT Investment Gruppe ist als Fonds Manager für Marktresearch, Entwicklung und Verwaltung der Anlageprodukte, Controlling des Asset Managements sowie für die Eigenkapitalbeschaf-

fung verantwortlich. Bisher wurde ein Anlagekapital von über 800 Millionen EUR eingeworben und ein aktuelles Immobilienentwicklungsvolumen in Höhe von rund 1,9 Milliarden EUR im Sinne der Investoren verwaltet. Die PROJECT Investment Gruppe besitzt langjährige Erfahrung in Anlageprodukten der Immobilienentwicklung, sowohl bei Publikumsfonds als auch bei Fonds für semi-professionelle Investoren. Im Jahr 2014 wurde ihr durch die Ratingagenturen SCOPE Analysis und FERl Euro Rating eine hohe Management-Qualität mit der Note A bescheinigt.

Gründungsjahr	1995
Standorte	Nürnberg, Bamberg, Berlin, Frankfurt, Hamburg, München, Düsseldorf, Köln und Wien
Mitarbeiter	541 Mitarbeiter
Fonds	28 erfolgreich aufgelegte Immobilien- bzw. Immobilienentwicklungsfonds im Publikumsbereich sowie semi-professionelle und institutionelle Fonds und weitere Private Placements
Fondsvolumen	über 800 Mio. EUR platziertes Eigenkapital
Objektvolumen	rund 1,9 Mrd. EUR mit über 3.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten
Anzahl der Investoren	über 18.000
Erzielte Objektrenditen	etwa 12% p. a. im Durchschnitt auf das eingesetzte Kapital



Inhaber der PROJECT Beteiligungen AG als Holdinggesellschaft der PROJECT Investment Gruppe sind Wolfgang Dippold mit seiner Familiengesellschaft zu 51 Prozent und Jürgen Seeberger mit dessen Familiengesellschaft zu 49 Prozent. Die gleichen Gesellschafter – nur in umgekehrter Gewichtung – halten die Anteile an der PROJECT Real Estate AG als Holdinggesellschaft der PROJECT Immobilien Gruppe. In der Vergangenheit wurde dem Management einzelner Tochtergesellschaften die Möglichkeit einer Minderheitsbeteiligung an diesen Gesellschaften eingeräumt. Im Januar 2010 erfolgte die Aufteilung in Investment Gruppe und Immobilien Gruppe. Der zweifache Familienvater Wolfgang Dippold, verantwortlich für die Investment Gruppe, ist seit 1984 in der Finanzbranche tätig und war schon immer von Immobilien begeistert. Er hat mit einem vermittelten Anlagevolumen von über einer Milliarde EUR die Firma VMS in Bamberg 24 Jahre lang erfolgreich geführt. In dieser Zeit war Wolfgang

Dippold für zehn Jahre Vorstand im Bundesverband VOTUM. 1995 rief er gemeinsam mit Jürgen Seeberger die PROJECT Bauträger GmbH und heutige PROJECT Beteiligungen GmbH ins Leben, die seit Anfang 2011 Mitglied im Bundesverband VOTUM Verband unabhängiger Finanzdienstleistungsunternehmen in Europa e.V. ist.

3.2 DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT: PROJECT INVESTMENT AG

Die PROJECT Investment AG wurde im Mai 2013 als Tochter der PROJECT Beteiligungen AG gegründet, um die kollektive Vermögensverwaltung im Sinne des Kapitalanlagegesetzes für regulierte PROJECT Fonds zu übernehmen. Sie ist für das Portfolio-, Liquiditäts- und Risikomanagement der PROJECT Publikumsfonds verantwortlich. Die beiden Geschäftsleiter und Vorstände sind seit vielen Jahren für diese



Wolfgang Dippold und Jürgen Seeberger
Gründer und Gesellschafter der PROJECT Gruppen

Schwestergesellschaften tätig. Matthias Hofmann, Diplom-Betriebswirt FH, hatte durch das elterliche Bauunternehmen schon früh Berührungspunkte zu Bau und Immobilien. Er besitzt seit über 15 Jahren Leitungs- und Konzeptionserfahrung im Bereich von Immobilienkapitalanlagen. Seit 1997 war er als Geschäftsführer für das eigene Bauträger- und Baubetreuungsunternehmen tätig und wechselte 2001 zur IBV Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft als Fondsmanager für geschlossene Immobilienfonds. Er verantwortete dort ein Fondsvolumen von über 500 Millionen EUR. Seit 2002 ist er in verschiedenen Positionen mit Fondskonzeption und -verwaltung für die PROJECT Investment Gruppe betraut. In der Kapitalverwaltungsgesellschaft verantwortet er als Vorstand den Bereich Risikomanagement sowie Compliance. Für das Portfolio- und Liquiditätsmanagement ist der weitere Vorstand Ralf Cont zuständig. Herr Cont, Steuerberater, bringt in diese Aufgabe seine über zehnjährige Erfahrung in den Bereichen Controlling, Liquiditätssteuerung und Wirtschaftsprüfung ein. Er studierte Rechtswissenschaften und war nach dem zweiten Staatsexamen als Steuerberater in größeren Kanzleien tätig. Seit 2007 sammelte er Erfahrungen im internationalen Immobilienhandel. Für die PROJECT

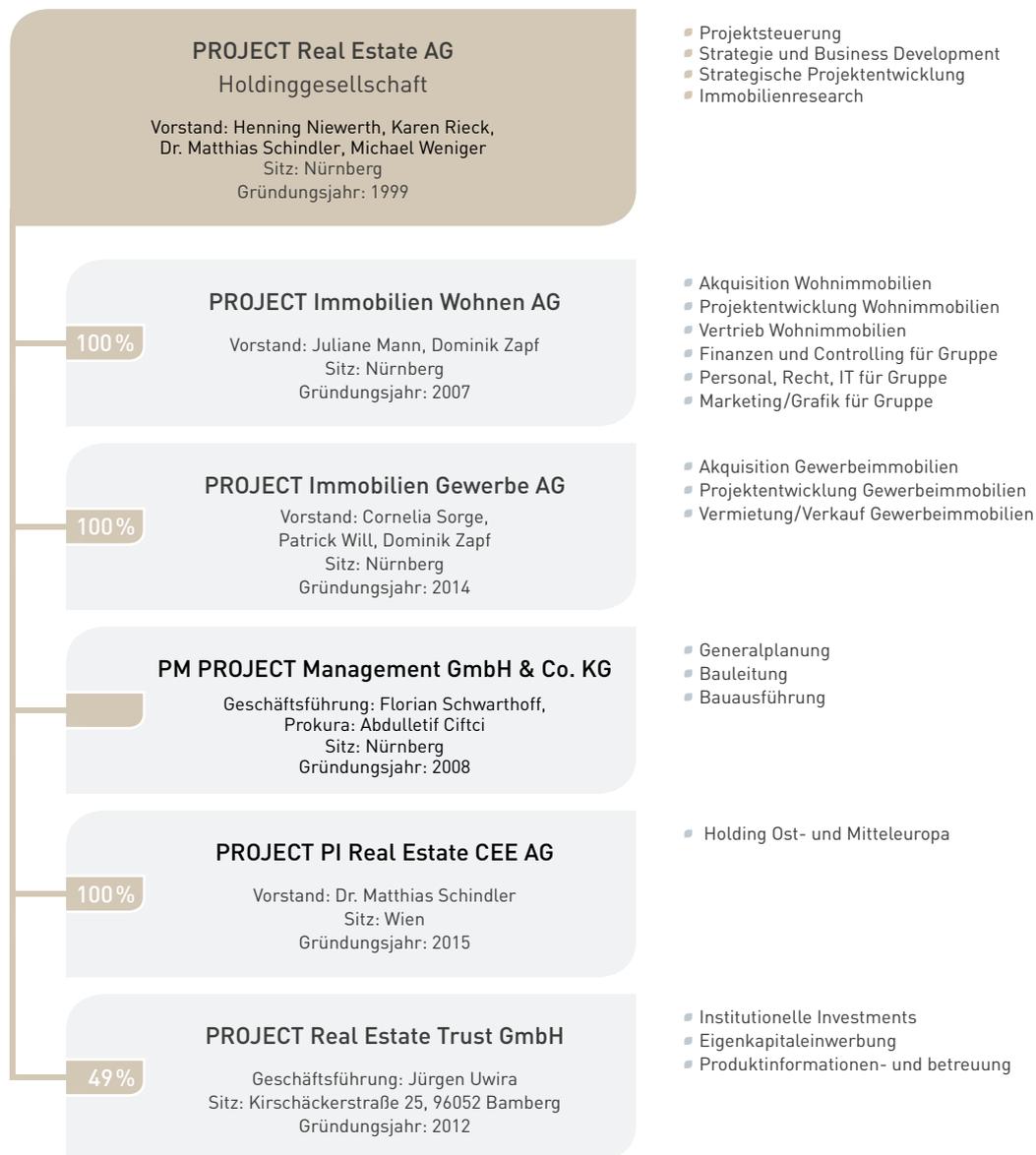
Beteiligungen AG ist er in verschiedenen Positionen seit 2009 tätig. Seine großen Hobbies sind Familie und Fußball.

3.3 EIGENKAPITALBESCHAFFUNG: PROJECT VERMITTLUNGS GMBH

Über die PROJECT Vermittlungs GmbH wird seit Jahren das für die stabile Anlageentwicklung nötige Eigenkapital erworben. Den freien Vertrieb für die PROJECT Publikumsfonds verantwortet Alexander Schlichting, der gerne mit Menschen arbeitet und mehr als 15 Jahre Vertriebs- und Leitungserfahrung nachweisen kann. Seit 1995 war er für ein Finanzdienstleistungsunternehmen in Führungsposition tätig, bis er 1999 für ein Emissionshaus überregionale Vertriebsaufgaben übernahm – später mit Prokura auch über Deutschland hinaus. Bei PROJECT steuert er seit 2007 den bundesweiten Vertrieb, seit 2009 als Geschäftsführer und inzwischen als geschäftsführender Gesellschafter. Alexander Schlichting ist seit 2003 im AfW Bundesverband Finanzdienstleistungen e. V. aktiv. Seit 2011 hat die PROJECT Vermittlungs GmbH eine Mitgliedschaft im Verband inne. Ab 2015 hat Mathias Dreyer als weiterer Geschäftsführer die Leitung des Bankvertriebes übernommen. Der studierte Bankfachwirt bringt über 20 Jahre Branchenerfahrung ein, darunter 10 Jahre in leitender Position.

3.4 DER ASSET MANAGER: PROJECT IMMOBILIEN GRUPPE

Die PROJECT Immobilien Gruppe übernimmt als Asset Manager alle Aufgaben, die mit der Umsetzung der Anlagestrategie auf Immobilienebene anfallen: ein ergänzendes mehrstufiges Marktresearch, die Vorauswahl, den Einkauf, die Planung, die Vergabe, die Bauleitung und Bauüberwachung, das Projektcontrolling und den erfolgreichen Verkauf der Immobilien. Die im Jahr 1995 gegründete Immobilien Gruppe ist mit über 500 Mitarbeitern an den ausgewählten Standorten als ganzheitlicher Dienstleister im Bereich der Entwicklung von schwerpunktmäßig Wohnimmobilien sowie Gewerbeimmobilien tätig. Der Dienstleistungsbereich der PROJECT Immobilien Gruppe reicht von der Marktbeobachtung über Auswahl, Einkauf, Planung, Bau und Controlling bis hin zum erfolgreichen Verkauf der Immobilienobjekte. Eine Besonderheit ist der Verkauf der Objekte, aufgeteilt in einzelne Wohnungen, direkt an Eigennutzer vor Ort. Durch diese Strategie verringert sich die Abhängigkeit von Marktentwicklungen im Vergleich zum Verkauf an Kapitalanleger deutlich, da Eigennutzer andere Prioritäten beim Kauf als Wertentwicklung und mögliche Mieteinnahmen setzen. Qualifizierte Verkäufer, die bei der



Unter den Tochtergesellschaften gibt es weitere Gesellschaften wie auch eine Gesellschaft, die die Geschäftsführung von Objektgesellschaften übernimmt. Weitere Gesellschaften im europäischen Ausland sind in Planung.

PROJECT Immobilien Gruppe angestellt sind, gewährleisten den Verkauf in den einzelnen Regionen. Über die eigene Akademie werden die Verkäufer an ein hohes Erfolgsniveau herangeführt. Vorstand und leitende Mitarbeiter verfügen über umfangreiche Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt. Die PROJECT Immobilien Gruppe weist eine stabile Leistungsbilanz mit erfolgreichen Objektabschlüssen nach – kein einziges Objekt wurde jemals negativ abgeschlossen. Das aktuelle Immobilienentwicklungsvolumen beträgt rund 1,9 Milliarden EUR.

Jürgen Seeberger, Architekt und Kaufmann ist Gründer der PROJECT Immobilien Gruppe und Aufsichtsratsvorsitzender der Muttergesellschaft PROJECT Real Estate AG. Durch den Vater zur Bauplanung gekommen, stieg er 1986 in das väterliche Architekturbüro in Erlangen ein und führte fünf Jahre später alleine die Geschäfte. Für Dritte entwickelten er und sein Team vor der Gründung der heutigen PROJECT Beteiligungen AG im Jahr 1995 Projekte von über 400 Millionen EUR. Später gründete er die PROJECT PI Immobilien AG, die er zur heutigen PROJECT Immobilien Gruppe erweiterte.

03 DIE ANLAGESTRATEGIE



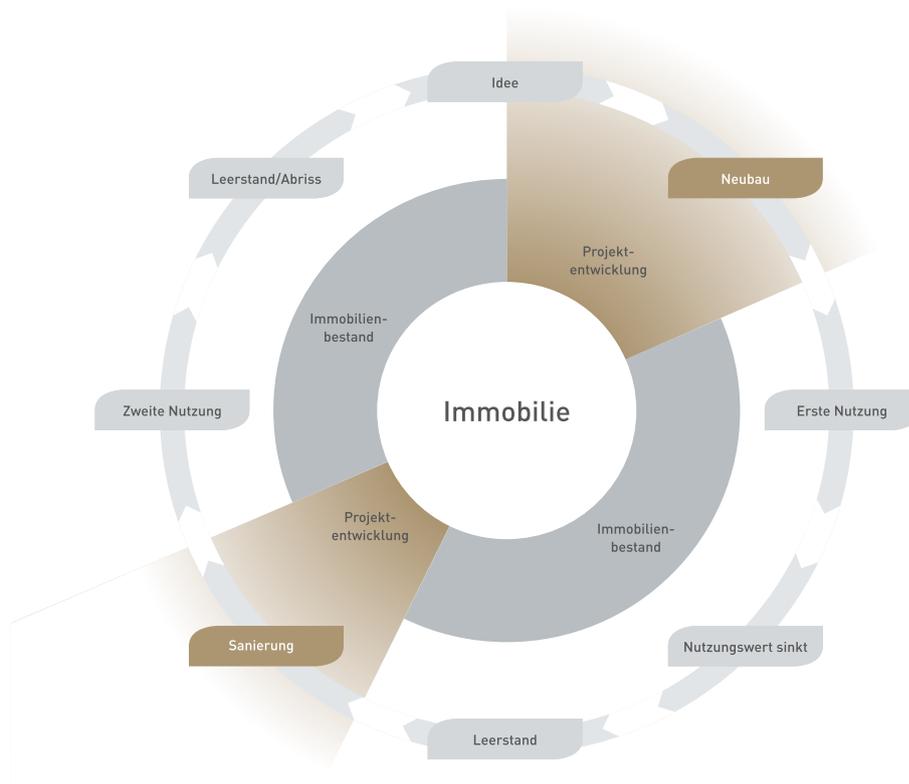
»Wir bieten Investoren die Wertschöpfung an der Quelle.«

Alexander Schlichting
Geschäftsführender Gesellschafter der PROJECT Vermittlungs GmbH

3.1 KONZENTRATION AUF NEUBAU UND SANIERUNG

Immobilien durchlaufen bestimmte Entwicklungs- und Lebensphasen. Das Schaubild zeigt den gesamten Immobilienzyklus mit den beiden Investitionsphasen von PROJECT: Neubau und Sanierung. Die Konzentration auf diese Phasen

bringt mehrere Vorteile: Kurze, überschaubare Investitionszeiten, hohe Unabhängigkeit von der generellen Entwicklung des Immobilienmarktes und höhere Renditechancen.



Während bei sogenannten »Core«-Immobilien (siehe graue Phase des Immobilienzyklus) die Renditen meist vier bis fünf Prozent im Jahr nicht übersteigen, erzielen Projektentwickler in den Phasen Neubau und Sanierung deutlich höhere Ergebnisse: Nach den Erfahrungen der PROJECT Immobilien Gruppe erwartet der Fonds »Metropolen SP 3« auf Objektebene eine Durchschnittsrendite von etwa 12 Prozent p. a. auf das eingesetzte Kapital. Kein von PROJECT entwickeltes Objekt wurde jemals negativ abgeschlossen. So kann für die Anleger des Spezial-AIF »Metropolen SP 3« nach allen Fondskosten eine IRR-Rendite von 7 Prozent p. a. oder mehr erzielt werden.

3.2 DIE PROJECT IMMOBILIENENTWICKLUNG

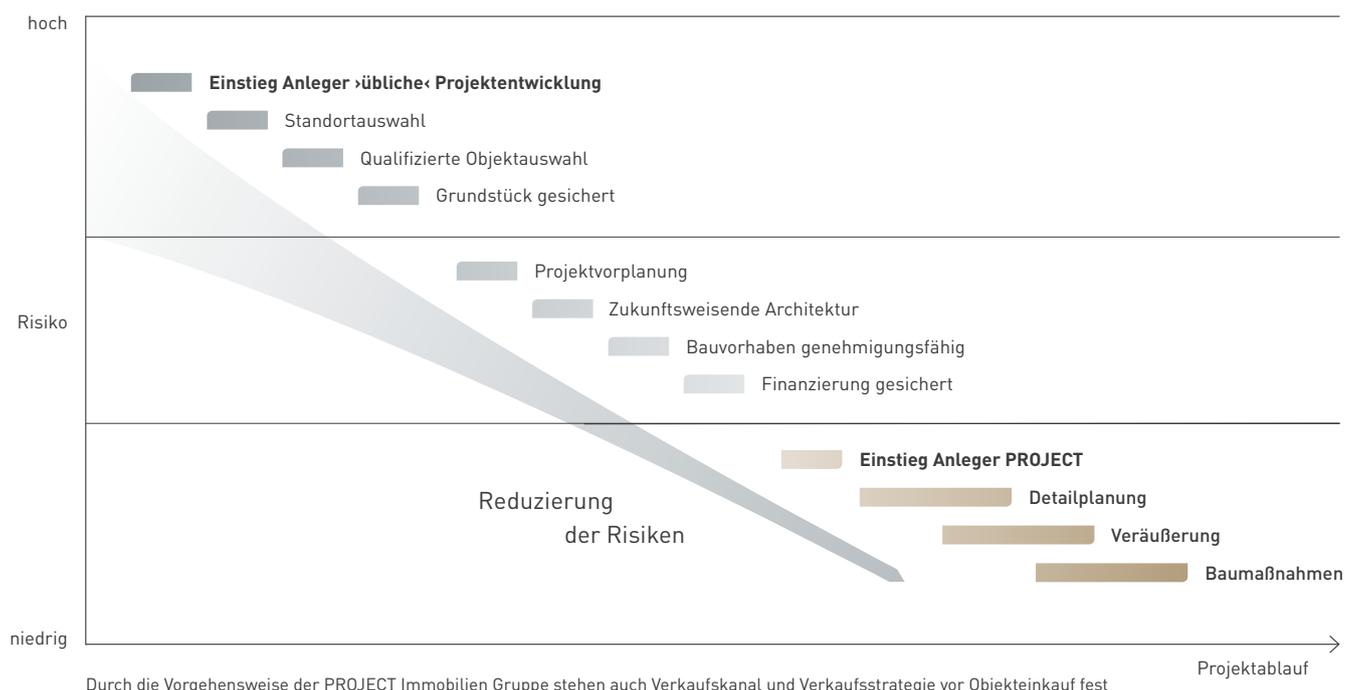
Die Wertschöpfungskette des Spezial-AIF »Metropolen SP 3« besteht aus den folgenden, bis ins letzte Detail geplanten Schritten:

Zuerst wird das Investitionskapital durch die Anleger gesichert. Aufgrund der festgelegten Eigenkapitalstrategie werden Objekte erst angekauft, wenn das nötige Kapital vorhanden und die Entwicklungskosten sichergestellt sind. Die Objektauswahl erfolgt nach Prüfung umfangreicher Kriterien (Due Diligence) und Einhaltung der Investitionskriterien. Sie

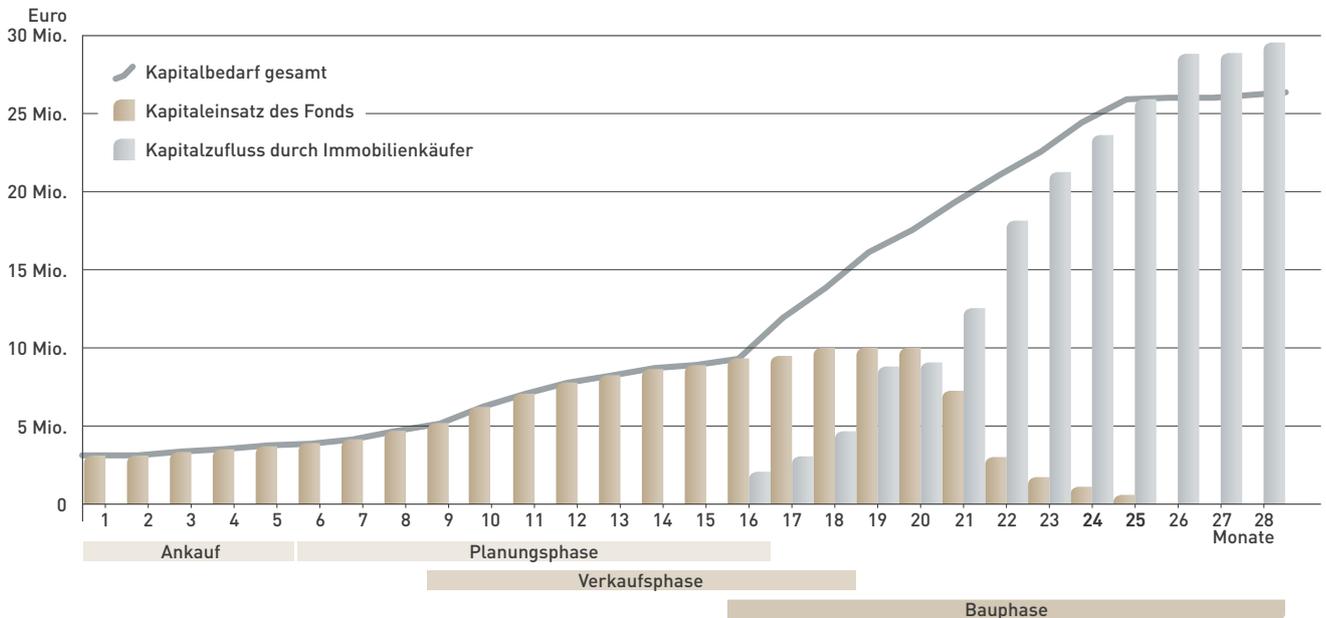
kann deshalb zügig erfolgen, da die PROJECT Immobilien Gruppe eine hohe Anzahl an Objekten vorselektiert hat: Im Frühjahr 2017 befinden sich Objekte mit einem Volumen von etwa 3,4 Milliarden EUR in der PROJECT Prüfungspipeline.

Danach wird die Detailplanung optimiert und die endgültige Baugenehmigung herbeigeführt. Im Anschluss erfolgt der Verkaufsstart der einzelnen Wohnungen über die eigenen regionalen Verkaufsteams vorrangig an Eigennutzer. Mit ausgefeilten Strategien und Informationen wird ein frühzeitiger Abverkauf erreicht. Unabhängig kann das gesamte Objekt auch frühzeitig verkauft werden, wenn sich dadurch entsprechende Gewinnmöglichkeiten für den Fonds ergeben. Erst nach einem entsprechenden Verkaufsstand startet die PROJECT Immobilien Gruppe die Bauphase und orientiert sich in der baulichen Umsetzung an ökologischen Anforderungen. Alle angefallenen Kosten auf Ebene der Projektentwicklung liegen innerhalb der anerkannten Honorar- und Gebührenstruktur für Immobilienentwicklung. Durch den frühzeitigen Verkauf wird der Kapitalbedarf für den Fonds geringer, wodurch sich die Gewinne für die Anleger steigern. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Wohnungen an die Käufer übergeben.

Phasen einer Projektentwicklung



Beispielhafter Kapitalbedarf des Fonds für eine Immobilienentwicklung



Durch den zügigen Verkauf vor Beginn der Bauphase wird im Laufe der Immobilienentwicklung weniger Kapital der Fondsanleger benötigt, da frühzeitig Zahlungen der Immobilienkäufer zufließen: die Rendite steigt.

Erste Kapitalrückflüsse an den Fonds entstehen oft schon während des Verkaufs, die restlichen Rückflüsse fließen nach Abschluss des Objektes. Diese werden wieder gewinnbringend investiert.

Gemeinsame Investitionsstrategie

Übliche Immobilienfondskonzepte setzen auf einzelne oder wenige Investitionen. Zur Diversifizierung und Erhöhung der Stabilität investiert der Spezial-AIF »Metropolen SP 3« plan­gemäß gemeinsam mit anderen PROJECT Fonds in mindes­ten fünf unterschiedliche Immobilienobjekte. Das mögliche Reinvestitionskonzept in Teilen erhöht die Streuung, da durch einen weiteren Investitionszyklus die Anzahl der Objekte ver­vielfacht wird.

Investitionskriterien und Due Diligence

Die Investitionskriterien der Fonds sind im Gesellschaftsver­trag klar festgelegt, um bei unterschiedlichen Marktentwick­lungen und Objektbeschaffenheiten eine hohe Sicherheit zu gewährleisten und die geplanten Ergebniserwartungen zu erreichen. Die Due Diligence-Prüfung beinhaltet die syste­matische SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Analyse) des Objektes.

Im Rahmen der Analyse erfolgt die fundierte Bewertung des Objektes sowie möglicher Risiken für die Entwicklung. Die Prüfungspunkte der PROJECT Due Diligence sind unter anderem die Standortanalyse, die Marktanalyse, die Objekt- und Wirtschaftlichkeitsprüfung, die Prüfung aller Verträge und öffentlich-rechtlicher Belange sowie die bautechnische und umwelttechnische Bewertung.

Ökologie und Ethik, Werterhalt und Umweltschutz

Die PROJECT Immobilien Gruppe verpflichtet sich beim Bau zu einer gesunden Mischung aus Umweltschutz, wirtschaftlichen Überlegungen und sozial verträglichem Handeln. Schadstoffe in Gebäuden sowie thermische Mängel und Schimmelbildung beeinträchtigen die Gesundheit der Bewohner und müssen sowohl im Neubau als auch in der Sanierung vermieden werden. Der effiziente Energieverbrauch wird bei Planung der Immobilienobjekte berücksichtigt. Alle aktuellen Neubauwohnungen werden im KfW-70-Standard errichtet. Bei der Wärmeversorgung werden Systeme mit einem möglichst hohen Wirkungsgrad wie Blockheizkraftwerke und Fernwärme bevorzugt. Für die Warmwasserversorgung werden Sonnenkollektoren installiert. Ein weiterer Aspekt der Unternehmensphilosophie ist ethisch geprägtes Handeln. Der Einkauf der Objekte basiert nicht auf gezielter Nutzung von Zwangsversteigerungen oder Ausnutzen von Notsituationen.



Das Leistungsspektrum der PROJECT Immobilien Gruppe

3.3 DIE PROJECT LIFE STIFTUNG

Zur Philosophie der PROJECT Unternehmensgruppen gehört auch soziales Engagement. Die im Jahr 2007 von Verantwortlichen beider Gruppen ins Leben gerufene PROJECT Life Stiftung unterstützt gemeinnützige Organisationen und förderungswürdige Hilfsprojekte vorwiegend an den Standorten der Immobilienaktivitäten. Die PROJECT Life Stiftung wird aus festgelegten Abgaben von PROJECT Gesellschaften finanziert. In bestimmten Phasen der baulichen Umsetzung, zum Beispiel beim Spatenstich, stimmt die Stiftung mit der jeweiligen Stadtverwaltung die Projekte ab und überreicht die Hilfeleistung bei der Feierlichkeit. Auf diese Weise wird nicht nur der Erfolg in der Region zurückgegeben, es entstehen vielfältige Verbindungen innerhalb der Städte, die für zukünftige erfolgreiche Immobilienentwicklungen vor Ort und somit auch für die Anleger hilfreich sind.



Spendenübergabe der PROJECT Life Stiftung an die Pestalozzi-Stiftung auf dem Grundstück der »QuellentälGärten«, v.l.: Agnieszka Nyszler, Jörg Röskam, Britt Lemke, Markus Pithan, Konstantin Klein, Andreas Arndt und Eric Laugell Hamburg, Oktober 2016



»Der Anleger investiert in die Immobilienobjekte, nicht in PROJECT Firmen. Somit ist dessen Kapital durch schuldenfreie Grundbücher gesichert.«

Jürgen Seeberger
Architekt und Aufsichtsratsvorsitzender der PROJECT Real Estate AG

3.4 DAS EIGENKAPITALPRINZIP

Schon weit vor Beginn der Finanzmarktkrise 2008 verfolgte die PROJECT Gruppe ausschließlich Eigenkapitalinvestitionen in ihren Fonds. Nur ohne Fremdkapital ist sichergestellt, dass in schwierigen Phasen die Verfügungsgewalt über die Immobilien beim Fonds und damit beim Anleger verbleibt. Darüber hinaus sparen sich die Anleger finanzierungsbedingte Zusatzkosten und Gebühren und sind unabhängig von Zinsschwankungen.

Eine Studie von Professor Andrew Baum¹ mit 169 Immobilienfonds mit Fokus auf Europa (70 Core Fonds, 38 Value Added Fonds und 61 Opportunity Fonds, Untersuchungszeitraum von 2001 bis 2011) hat festgestellt, dass der Einsatz von Fremdkapital einer der wesentlichsten negativen Einflussfaktoren auf die Performance darstellte. Er hat den Effekt, dass die negativen Auswirkungen der Finanzierung in schwierigen Märkten größer ist als die positiven Auswirkungen des Finanzierungshebels bei steigenden Märkten, als »Black Leverage Effekt« bezeichnet.

¹ Prof. Andrew Baum hält den Lehrstuhl Land Management an der Henley Business School, University of Reading and Honorary, inne und ist Professor für Real Estate Investment an der Universität Cambridge. Er ist Chairman für Property Funds Research und unabhängiger Berater für CBRE Investoren sowie weitere internationale Investoren

Dieser entscheidende Sicherheitsaspekt bei Kapitalanlagen wurde ebenfalls von Professor Dr. Karl-Georg Loritz² untersucht und bestätigt. In der Praxis haben sich weitere Vorteile der Eigenkapitalstrategie für PROJECT bestätigt: Günstigere Einkaufspreise beim Objekteinkauf und bessere Handwerkerkonditionen.

3.5 ERFAHRUNGSWERTE – TRACK RECORD

Renditen mit Immobilienentwicklungen am Markt
Sicherheit kostet Rendite. Dies gilt auch im Bereich der Immobilienentwicklung. Viele Immobilienentwickler am Markt versuchen Maximalrenditen zu erzielen, was im Wesentlichen durch drei Strategien erreicht wird:

1. Ein Finanzierungshebel erhöht die Rendite auf das eingesetzte Kapital, kann allerdings bei nicht planmäßigem Verlauf zu massiven Verlusten führen.

² Prof. Dr. Karl-Georg Loritz gehört zu den führenden Kapitalmarktexperten. Er ist Inhaber des Lehrstuhls für Zivilrecht, Steuerrecht und Arbeitsrecht an der Universität Bayreuth und Leiter der Forschungsstelle für deutsches und internationales Unternehmensteuer- und Kapitalanlagerecht

2. Gewerbeimmobilien bieten im Allgemeinen höhere Renditen als Wohnimmobilien – bei höheren Wertschwankungen, oft schwierigerem Verkauf und schwierigerer Vermietung.
3. Objektlagen außerhalb der Metropolregionen oder Objekte mit Schwachstellen können weit billiger eingekauft werden, der Wiederverkauf kann sich aber erheblich verzögern.

Die durchschnittlichen Renditen in der Projektentwicklung im Neubaubereich – üblicherweise erzielt mit Finanzierungshebel – liegen in Metropolregionen auf Objektebene bei etwa 14 bis über 20 Prozent im Jahr (vergleiche Prequin Real Estate, »The 2010 Private Equity Real Estate Review«, McGurk; Diplomarbeit Alexander Murer 2003 »Fondsklassifizierung und Erfolgsfaktoren für Real Estate Private Equity Fonds«).

Renditen PROJECT Immobilien Gruppe

Aufgrund der festgelegten Investitionskriterien verfolgt die PROJECT Immobilien Gruppe eine andere Strategie. Sie arbeitet mit einem spezifischen Verkaufsansatz und verzichtet auf die oben genannten Verfahren. Nicht maximale Rendite, sondern höhere Stabilität steht bei PROJECT im Vordergrund. Dadurch liegen die Renditeerwartungen im Durchschnitt bei etwa 9 bis 16 Prozent im Jahr auf Objektebene (siehe auch unten dargestellte Objektbeispiele). Es wurde bisher kein Objekt negativ abgeschlossen. Eine Gewinnbeteiligung der PROJECT Investment AG erfolgt erst oberhalb einer Anlegerrendite von 7 Prozent im Jahr und dann in Höhe von maximal 20 Prozent der übersteigenden Gewinne. Nach Kosten auf Fondsebene entsteht eine IRR-Renditeerwartung für Anleger auf das eingesetzte Kapital in Höhe von 7 oder mehr Prozent im Jahr.

OBJEKTABSCHLÜSSE 2015/2016 (AUSZUG)



Volmerstraße 8 und 10, Berlin
 Projektdauer 73 Monate
 24,73% Rendite p. a.³



Mecklenburgische Straße 94/Blissestraße 24 A, Berlin
 Projektdauer 54 Monate
 9,53% Rendite p. a.³



Gottfried-Keller-Straße, München
 Projektdauer 54 Monate
 20,68% Rendite p. a.³



Brandenburgische Straße 10–12, Berlin
 Projektdauer 53 Monate
 18,91% Rendite p. a.³



Hechtseestraße 62, München
 Projektdauer 44 Monate
 14,66% Rendite p. a.³



Buddestraße 14, Berlin
 Projektdauer 76 Monate
 15,07% Rendite p. a.³

³ auf Objektebene auf investiertes Kapital, vor Gewinnbeteiligung PROJECT

04 INVESTITIONSBEISPIELE

4.1 AKTUELLE PROJECT INVESTITIONEN

Für die PROJECT Fonds werden aktuell mehr als 70 Objekte entwickelt, die sich in einer der drei Objektphasen Planung – Verkauf – Bau und Verkauf befinden. Eindrücke zu diesen Objekten sehen Sie auf den folgenden Seiten. Die Objekte befinden sich in entwicklungsfähigen Lagen innerhalb der

Metropolregionen Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Nürnberg und München. Insgesamt stellen die Objekte ein Verkaufsvolumen von rund 1,9 Milliarden EUR und über 3.500 Wohneinheiten beziehungsweise Gewerbeeinheiten. Der Schwerpunkt liegt im Wohnbereich.





9



13



10



14



11



15



12



16

- 1 Diestelstraße 30/30a, Hamburg
- 2 Bargtheider Straße 138, Hamburg
- 3 Heilstättenstraße, Fürth
- 4 Hugo-Cassirer-Straße, Berlin
- 5 Franz-Ehrlich-Straße/
Ernst-August-Straße, Berlin
- 6 Fuchstanzstraße 30, Frankfurt
- 7 Walkmühltalanlagen 2/
Aarstraße 41 und 43, Wiesbaden
- 8 Tölzer Straße 3-7, München
- 9 Schlettstadter Straße/
Sundgauer Straße, Berlin
- 10 Mertensstraße 13, Berlin
- 11 Delsenbachweg 20, Nürnberg
- 12 Görzer Straße 99, München
- 13 Badstraße 40, Fürth
- 14 Aspelohe 27, Hamburg
- 15 Hasengartenstraße 19, Wiesbaden
- 16 Gostarer Ufer 1-5, Berlin

AKTUELLE PROJECT INVESTITIONEN



13



10



14



11



15



12



16



17

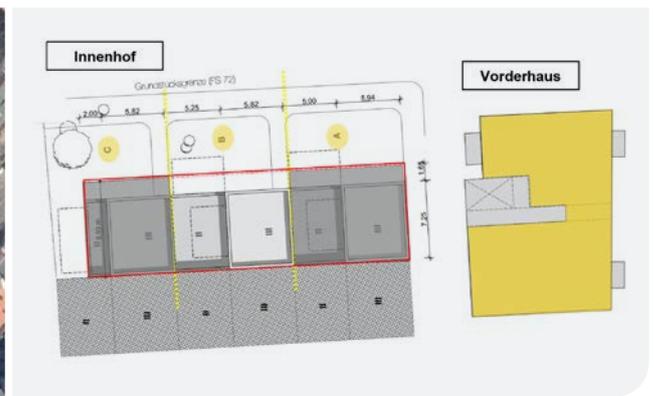
- 1 Marienfelder Allee 25-29, Berlin
- 2 Wilhelmshavener Straße 10, Nürnberg
- 3 Auhofstraße 66 a, Wien
- 4 Kölner Straße 82-84, Frankfurt
- 5 Alexander-Meißner-Straße 2-10, Berlin
- 6 Albrechtstraße 112 a, 113, Berlin
- 7 Berner Straße 9, Berlin
- 8 Euckenstraße 27, München
- 9 Brabandstraße 51, Hamburg
- 10 Rothenburger Straße 463-465, Nürnberg
- 11 Thomas-Mann-Straße 33, Hamburg
- 12 Herrnstraße 45, Fürth
- 13 Sylter Straße/Juister Straße 1-11, Wiesbaden
- 14 Uhlandstraße 103, Berlin
- 15 Sellhopsweg 3-11, Hamburg
- 16 Wellingsbüttler Weg 172-176, Hamburg
- 17 Hansaallee 242, Düsseldorf

4.2 INVESTITIONSBEISPIELE

Zur stärkeren Diversifizierung der Kapitalinvestition beteiligen sich die PROJECT Fonds gemeinsam anteilig an ausgewählten Objektgesellschaften nach einem festgelegten Investitionsplan. Auf den folgenden Seiten sind drei Entwicklungs-

beispiele gezeigt, in die PROJECT Fonds bereits investiert sind und für die voraussichtlich noch die Investitionsmöglichkeit durch den Spezial-AIF »Metropol SP 3« besteht.

KREUZSTRASSE 11, BERLIN PANKOW



Lage

Das in Pankow gelegene Projektvorhaben im gleichnamigen Ortsteil befindet sich in einem überwiegend von saniertem Altbaubestand geprägten Umfeld. Die vorhandene Bebauungsstruktur aus Altbau und Neubau sowie das Pankower Zentrum nahe der Kreuzstraße machen die Mikrolage, um das Grundstück, zu einer der urbansten Wohngegenden im Bezirk. Das Grundstück befindet sich in der Nähe des stadtwid bekannten »Florakiez«, das als Beispielgebiet behutsamer Stadterneuerung gilt. Darüber hinaus ist die Florastraße, die sich im Florakiez befindet, eine beliebte Einkaufsstraße mit kleinteiligem Einzelhandel, Kinderläden, Cafés sowie Restaurants. Der beliebte Bürgerpark Pankow befindet sich nördlich und ist nur etwa fünf Gehminuten vom Grundstück entfernt. Durch die B 96 a, die B 109 und die Anschlussstelle an die A 114 ist der Stadtteil gut an das Berliner Zentrum sowie an das Umland angebunden. Haltestellen für mehrere Tramlinien, sowie zahlreiche umliegende Bushaltestellen gewähren eine flexible Nutzung des ÖPNV. In fußläufiger Entfernung befinden sich die beiden S- Bahnhöfe »Pankow« und »Wollankstraße«, durch die ebenso eine sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum gegeben ist.

Metropolregion	Berlin
Standort	Kreuzstraße 11, 13187 Berlin
Grundstücksgröße	1.181 m ²
Projektankauf	27.04.2017
Geplante Wohnfläche (bei Ankaufsbeschluss)	1.625 m ²
Geplantes Projektvolumen (Verkaufswert)	ca. 9,5 Mio. EUR
Voraussichtliche Projektdauer (ab Ankauf)*	36 Monate

* Stand: 12/2016

Bauvorhaben

Auf dem 1.181 m² großen, rechteckig zugeschnittenen Grundstück ist der Neubau eines Geschosswohnungsbaus in geschlossener Bauweise mit vier Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss entlang zur Kreuzstraße als Lückenschluss vorgesehen. Ergänzt wird das Wohnensemble durch drei weitere zusammenhängende Stadthäuser im Innenhofbereich mit zwei bis drei Vollgeschossen. Die gehoben ausgestatteten 1- bis 4-Zimmerwohnungen umfassen eine geplante Wohnfläche von 1.625 m². Derzeit befinden sich noch mehrere überwiegend gewerblich genutzte Bestandsgebäude auf dem Grundstück, die im Zuge der Projektentwicklung abgerissen werden.

HUGO-CASSIERER-STRASSE 11, BERLIN SPANDAU



Lage

Im westlichen Berliner Bezirk Spandau im Ortsteil Hakenfelde auf einer Halbinsel, direkt am Ufer der Havel gelegen, besticht das Grundstück in der Hugo-Cassirer Straße/Ecke An der Havelspitze mit einer exklusiven Wasserlage. Der Ortsteil gehört zu den grünsten und wasserreichsten Stadtteilen Berlins. Dies macht ihn zu einem zunehmend nachgefragten und attraktiven Wohnstandort. Das Grundstück befindet sich im neu entstandenen Wohnviertel Wasserstadt und die unmittelbare Nachbarschaft ist durch moderne mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit kleinen Gewerbeeinheiten im Erdgeschossbereich geprägt. Der Standort ist infrastrukturell gut gelegen. In unmittelbarer Nähe befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Nahversorgungsmöglichkeiten mit mehreren fußläufig erreichbaren Supermärkten, Bäckereien, Ärzten und Apotheken sind sehr gut, ebenso die Verfügbarkeit öffentlicher Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen. Mit naheliegenden Buslinien, die nächste Bushaltestelle ist nur rund 90 m vom Grundstück entfernt, ist die Anbindung an den ÖPNV und damit in die nahegelegene Spandauer Altstadt sowie an das regionale und überregionale Verkehrsnetz und in die Berliner Innenstadt bestens gewährleistet. Mit dem PKW ist die Stadtautobahn in wenigen Minuten erreichbar. Die begehrte und zugleich ruhige Wasserlage in naturnaher Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Spandauer Forst und dem Maselakepark, die vielfältigen Wander- und Radwege rund um die Havel und die anliegenden Gewässer sowie die umfangreichen Wassersportmöglichkeiten bieten Anwohnern zudem ein äußerst attraktives Erholungs- und Freizeitangebot.

Metropolregion	Berlin
Standort	Hugo Cassirer Straße 11, 13587 Berlin
Grundstücksgröße	2.635 m ²
Projektankauf	18.12.2014
Geplante Wohnfläche (bereits genehmigt)	5.844 m ²
Geplantes Projektvolumen (Verkaufswert)	ca. 25,4 Mio. EUR
Voraussichtliche Projektdauer (ab Ankauf)*	53 Monate

* Stand: 12/2016

Bauvorhaben

Das Planungskonzept sieht auf dem Grundstück die Errichtung eines modernen 17-geschossigen Hochhauses mit markanter Architektur, geprägt von runden Formen, vor. Hier werden insgesamt 76 Eigentumswohnungen mit vielfältigen und außergewöhnlichen Grundrissen sowie eine Tiefgarage mit 25 PKW-Stellplätzen entstehen. Die geplante Gesamtwohnfläche von rund 5.844 m² verteilt sich auf 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit gehobener Ausstattung und Wohnflächen zwischen 55 bis 120 m². Die Wohnungen werden je nach Lage über Gärten, sonnige Balkone, geschützte Loggien und exklusive Dachterrassen mit unverbaubarem Wasserblick verfügen. Für das Bauvorhaben wurde die Baugenehmigung erteilt und der Vertriebsstart ist erfolgt.

WOHNUNGSMARKT BERLIN



Facettenreiche Hauptstadt im stetigen Wandel

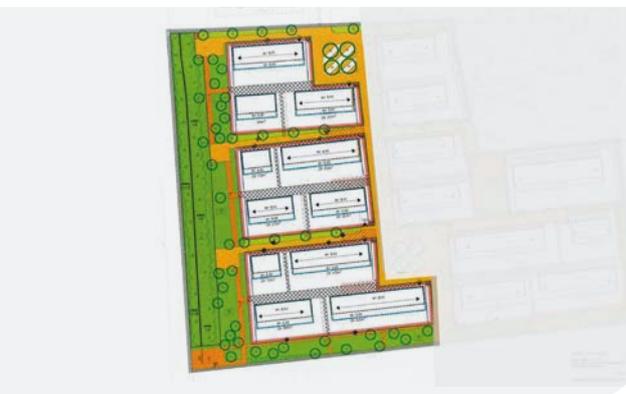
Berlin ist politisches und kulturelles Zentrum sowie gleichzeitig die bevölkerungsreichste und flächengrößte Stadt Deutschlands. Daneben präsentiert sie sich als bedeutender Forschungs- und Bildungsstandort. Die Attraktivität Berlins als Immobilienstand für internationale Investoren ist ungebrochen. Im gemeinsamen Städteranking des Urban Land Institute und PWC für 2017 belegt Berlin unter den europäischen Metropolen derzeit den Spitzenplatz mit besten Investitions- und Entwicklungschancen. Die Nachfrage von Nutzern wie auch Investoren auf dem Berliner Wohnungsmarkt steigt weiter an. Der Anstieg basiert bei Ersteren auf dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen. Ausschlaggebend für die Gruppe der Investoren sind die guten Fundamentaldaten und die positiven Erwartungen der Stadt. Mittlerweile haben die Preise bei Eigentumswohnungen das Niveau von westdeutschen Städten wie Düsseldorf und Köln erreicht. Aus internationaler Perspektive betrachtet ist das Berliner Preisniveau bei Eigentumswohnungen nach wie vor gering. Dies lässt den Berliner Wohnungsmarkt insbesondere für internationale Investoren weiterhin attraktiv erscheinen.

Die Nachfrageschwerpunkte auf dem Berliner Wohnungsmarkt verändern sich. In den vergangenen Jahren wurde der Preisanstieg insbesondere von gefragten Innenstadtquartieren getragen. Jetzt verlagert sich der Nachfragedruck von den Spitzenlagen in die Breite. Deutlich stärker geworden ist er in Innenstadtrandlagen und in gut angebundenen Quartieren außerhalb des Zentrums hin in die äußeren Stadtbezirke. Die höchsten Preisniveausteigerungen im 2. Halbjahr 2016 sind in Bezirken wie Lichtenberg oder Tempelhof-Schöneberg zu verzeichnen. Das Neubauvolumen hält nach wie vor nicht mit dem Nachfragewachstum Schritt. Die Wohnungsmarktprognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Einwohner	ca. 3,58 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 4.015 Einwohner je km ² (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. + 7,7 % (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 1,94 Mio. (2016) + 2,1 % (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 2,06 Mio. (2016) + 6,5 % (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	1,8 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	38,2 m ² (2016)
Leerstandsquote	1,2 % (2015)
Ø Preis ETW Neubau	4.750 EUR/m ² (2016)
Kaufkraft pro Kopf	19.990 EUR (2016)

geht für Berlin bis 2020 von einem Neubaubedarf von über 83.000 Wohnungen und damit von rund 16.600 Wohnungen pro Jahr aus. Dagegen liegen die Wohnungsfertigstellungen bisher weit darunter. Seit 2011 hat sich der Wohnungsbestand um rund 40.000 Wohnungen erhöht. Dem steht im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungsanstieg von über 254.000 Einwohnern gegenüber. Diese Entwicklung erhöht weiterhin den bestehenden Nachfrageüberhang und infolge die Preise. In Berlin stiegen in 2016 die Neuvertragsmieten um durchschnittlich 6 Prozent. Im Wohneigentumsbereich sind in 2016 die Preise im Durchschnitt um 9,6 Prozent angestiegen, wobei im Neubaubereich ein Anstieg von fast 10,5 Prozent verzeichnet wird. Die Stadt holt wirtschaftlich weiter auf und auch der Zuzug von zahlungskräftigen Wohnungssuchenden sowie internationale Investoren werden die Nachfragesituation in Berlin weiter mitbestimmen.

SIGWOLFSTRASSE, ERDING



Lage

Erding – große Kreisstadt im gleichnamigen Landkreis – ist eine altbayerische Herzogstadt, nordöstlich von München gelegen. Das Baugebiet befindet sich in zentraler Lage in einer familienfreundlichen Wohngegend mit gepflegter Umgebungsbebauung. Der fünf Hektar große Stadtpark Erding mit Tiergehege, Streichelzoo und Abenteuerspielplatz ist nur circa 15 Minuten fußläufig entfernt und ein ganzjährig beliebtes Ausflugsziel. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar in der Umgebung vorhanden. Eine weitere Attraktion der Stadt ist die Therme Erding, die mit einer Fläche von 18 Hektar eine der weltweit größten ihrer Art ist. Die Anbindung an den öffentlichen und individuellen Nahverkehr ist sehr gut. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle mit mehreren Buslinien mit direkter Verbindung zum 25 Minuten entfernten Flughafen München und zur S-Bahn-Station Erding mit direkter Anbindung in die Münchener Innenstadt. Ein verkehrsgünstiger Anschluss an das Autobahn- und Fernstraßennetz ist mit der Autobahn A 92 und der Bundesstraße 388 gegeben.

Metropolregion	München
Standort	Sigwolfstraße, 85435 Erding
Grundstücksgröße	9.805 m ²
Projektankauf	14.11.2016
Geplante Wohnfläche (bei Ankaufsbeschluss)	7.601 m ²
Geplantes Projektvolumen (Verkaufswert)	ca. 50,9 Mio. EUR
Voraussichtliche Projektdauer (ab Ankauf)*	55 Monate

* Stand: 12/2016

Bauvorhaben

Das Konzept sieht auf dem 9.805 m² großen, annähernd rechteckigen Grundstücksteil die Errichtung von insgesamt 69 Reihenhäusern in energieeffizienter Bauweise vor. Die geplanten Reihenhäuser mit einer Gesamtwohnfläche von 7.601 m² verteilen sich nahezu zu gleichen Teilen auf zwei Bauabschnitte. Zudem sind 120 Tiefgaragen- sowie 18 Außenstellplätze geplant. Zielgruppe der gehoben ausgestatteten Reihenhäuser sind vorrangig junge, berufstätige Paare sowie Familien, die einen Mix aus grüner Umgebung und Stadtnähe suchen.

WOHNUNGSMARKT MÜNCHEN



Mondäne Landesmetropole an den Alpen

Die bayerische Landeshauptstadt ist als Zentrum der Metropolregion München eines der wichtigsten Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentren der Bundesrepublik und eine der prosperierendsten Städte Europas. Der starke Münchener Arbeitsmarkt spiegelt sich in der Arbeitslosenquote von aktuell rund 4,2 Prozent (Stand 12/2016) wieder, dem niedrigsten Wert im Vergleich der deutschen Großstädte. Die Beschäftigtenzahlen steigen kontinuierlich. So haben sich im Fünf-Jahres-Verlauf die Erwerbstätigenzahlen um 84.600 Personen erhöht, was einem Wachstum von 8,8 Prozent entspricht.

München als drittgrößte Stadt Deutschlands wächst weiter. Die Einwohnerzahl ist allein in 2016 um über 21.000 gestiegen, was einem Jahreszuwachs von rund 1,4 Prozent entspricht. Bis 2030 wird ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahl auf circa 1,7 Millionen Einwohner prognostiziert. Zu verdanken hat München den Bevölkerungsboom steigenden Geburtenzahlen sowie der Zuwanderung von gut ausgebildeten und jungen Menschen und Familien aus dem In- und Ausland. Nach der Prognose des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird in den nächsten Jahren von einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von jährlich rund 10.000 Wohnungen ausgegangen. Dem stehen seitwärts verlaufende Baugenehmigungen bis 2015 und zu wenige Wohnungsfertigstellungen, sowohl in 2015 als auch in 2016, gegenüber. In 2016 wurden nur circa 7.800 Wohnungen fertiggestellt. Das verschärft weiterhin die Wohnungsknappheit in der Stadt und begründet die verschwindend geringe Leerstandsquote von marktaktivem Wohnraum. Die begrenzte Verfügbarkeit von Bauflächen im

Einwohner	ca. 1,54 Mio. (2016)
Bevölkerungsdichte	ca. 4.966 Einwohner je km ² (2016)
Bevölkerungsentwicklung	ca. + 9,4 % (2011–2016)
Wohnungsbestand	ca. 0,78 Mio. (2016) + 4,0 % (2011–2016)
Haushaltsbestand	ca. 0,84 Mio. (2016) + 9,2 % (2011–2016)
Ø Einwohner pro Wohnung	2,0 (2016)
Ø Wohnfläche je Einwohner	34,7 m ² (2016)
Leerstandsquote	0,2 % (2015)
Ø Preis ETW Neubau	7.220 EUR/m ² (2016)
Kaufkraft pro Kopf	29.580 EUR (2016)

Stadtgebiet führt zum weiteren Überschwappen des angespannten Münchener Wohnungsmarktes auf das Umland. Diese Rahmenbedingungen befördern einen anhaltenden Mietpreisanstieg, der in 2016 bei über 11 Prozent lag. Im Eigentumswohnungsmarkt sind in 2016 die Neubaupreise durchschnittlich um 6,8 Prozent gestiegen. Begünstigt durch die stabile Beschäftigungs- und Kaufkraftentwicklung sowie das ungebrochene Bevölkerungswachstum ist auch für die Zukunft mit einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage zu rechnen.

05 WESENTLICHE RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE

5.1 VORBEMERKUNG UND MAXIMALRISIKO

Die vorliegende Produktbroschüre gibt lediglich einen kurzen Überblick über die wesentlichen Risiken und kann somit keinen vollständigen Überblick über die Risiken der vorliegenden Vermögensanlage geben. Eine ausführliche Darstellung der Risiken erfolgt im allein hierfür maßgeblichen Informationsdokument, das über die PROJECT Vermittlungs GmbH, Kirschäckerstraße 25, 96052 Bamberg angefordert werden kann. Insofern wird ausdrücklich auf die Lektüre des Informationsdokuments des Spezial-AIF »Metropolen SP 3« verwiesen. Für eine umfassende Beurteilung der Vermögensanlage ist das sorgfältige Lesen des gesamten Informationsdokuments unverzichtbar.

Mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, deren wirtschaftlicher Verlauf von einer Vielzahl nicht vorhersehbarer und zum Teil nicht beeinflussbarer Faktoren abhängt. Diese nicht absehbaren Ereignisse und nicht beeinflussbaren Entwicklungen können die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft und infolge die eingegangenen Immobilienentwicklungen nachteilig beeinträchtigen. Die prinzipielle Möglichkeit von Verlusten ist daher nicht ausschließbar. Die vom Anleger aus der Beteiligung erzielbare Rendite sowie das investierte Kapital inklusive des Ausgabeaufschlags ist erheblich höheren Risiken ausgesetzt als andere Anlageformen mit vom Anfang an feststehenden oder gar garantierten Renditen.

Die nachfolgend auszugsweise aus dem Informationsdokument dargestellten wesentlichen Risiken, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Informationsdokuments identifiziert sind, können das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft verschlechtern.

Diese können für sich genommen nur geringe Auswirkungen entfalten. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Risiken gehäuft auftreten oder sich auch gemeinsam realisieren und sich gegenseitig verstärken. Dies kann für den Anleger zu bedeutend geringeren Auszahlungen als angestrebt führen. Im Ergebnis besteht das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Das Maximalrisiko für den Anleger ist der Totalverlust des eingesetzten Kapitals sowie aller im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Beendigung der Anlage gezahlten Kosten und gegebenenfalls zusätzlich entstehende steuerliche Belastungen. Für den Fall, dass der Anleger

seine Beteiligung fremdfinanziert und er den Kapitaleinsatz beispielsweise bei ausbleibenden Rückflüssen aus der Beteiligung nicht mehr leisten kann, können darüber hinaus weitere Vermögensnachteile eintreten, die im Ergebnis bis zu einer Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung und Privatinsolvenz führen können. Entsprechendes gilt für den Fall, dass die Haftung des Anlegers gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft maximal bis zur Höhe der für den Anleger in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme wiederauflebt, weil der Anleger Auszahlungen erhalten hat und sein Kapitalkonto unter den Betrag seiner Haftsumme abgesunken ist.

5.2 WESENTLICHE RISIKEN

Markt- und Wertentwicklungsrisiko bei Immobilieninvestments/Volatilität

Immobilieninvestments sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert von Immobilien ist verschiedenen externen Faktoren ausgesetzt, die weder von der Investmentgesellschaft noch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft direkt beeinflusst werden können. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur des Landes, ein höheres Angebot von konkurrierenden Immobilien in einem Gebiet, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, die Verschlechterung der Finanzierungskonditionen, eine geringere Mietnachfrage, die Verschlechterung der finanziellen Situation von Mietern oder ein sinkendes Mietpreisniveau. Insofern kann die Investmentgesellschaft eine erhöhte Volatilität aufweisen. Diese externen Faktoren können zur Reduzierung des geplanten Anlageergebnisses oder sogar zum teilweisen bis hin zum vollständigen Verlust der Zeichnungssumme inklusive Ausgabeaufschlag führen.

Die vorgesehenen Immobilienentwicklungen der Investmentgesellschaft werden mittelbar über Immobilienbeteiligungen (Immobilienentwicklungsgesellschaften), die zum Zeitpunkt der Erstellung des Informationsdokuments noch nicht bekannt sind, durchgeführt. Es besteht das Risiko, dass die Immobilienprojektentwicklungen in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung schwach verlaufen und nicht die gewünschte Entwicklung nehmen und daher das Portfolio der Investmentgesellschaft nicht optimal ist. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Beteiligungen an den die Immobilienentwicklungen durchführenden Gesellschaften nicht zu den geplanten Ergebnissen führen und damit die Investmentgesellschaft nicht die erwarteten Ergebnisse erzielt.

Auch eine allgemeine Zurückhaltung auf den Finanzmärkten kann Auswirkung auf die Investition des Anlegers haben.

Während oder nach Realisation der Immobilieninvestition und einem sich daran anschließenden Verkauf kann sich für potenzielle Käufer die Darstellbarkeit einer eventuellen Finanzierung des Kaufpreises erschweren, soweit diese zumindest teilweise auf eine Fremdfinanzierung zurückgreifen müssen. Ein späterer und gegebenenfalls schlechterer Abverkauf der entwickelten Immobilienobjekte ist die sich für die Investmentgesellschaft hieraus ergebende Konsequenz mit der Folge, dass die erwarteten Ergebnisse nicht erzielt werden.

Bei dem Investitionskonzept der Investmentgesellschaft können die beschriebenen Risiken vornehmlich auf Ebene der Immobilienentwicklungsgesellschaften unmittelbar zu Tage treten, da die Investmentgesellschaft selbst kein operatives Geschäft betreibt. Wirtschaftlich wirken sich die dargestellten Risiken jedoch in Abhängigkeit von der Höhe der Beteiligungen an der jeweils betroffenen Immobiliengesellschaft mittelbar auf die Investmentgesellschaft und damit auf den Anleger aus.

Fertigstellungsrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Fertigstellung der von den Immobilienentwicklungsgesellschaften zu errichtenden Immobilien aus diversen Gründen nicht realisieren lässt. Insbesondere können der Realisation einer Immobilie tatsächliche (etwa Insolvenz des Bauunternehmers), rechtliche (etwa Genehmigungen), technische (etwa geologische Verwerfungen) oder sonstige Hemmnisse entgegenstehen. In Folge können diese zu einer Überschreitung der geplanten Bauzeit und/oder zur Minderung der vorgesehenen Qualität bei dem einzelnen Projekt führen. Überdies kann sich in der Umsetzungsphase herausstellen, dass die Bebaubarkeit aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen erschwert ist oder die Bauausführung Qualitätsmängel aufweist. Die Beseitigung solcher Hemmnisse kann sich auf die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Projekts nachteilig auswirken ebenso wie deren Nichtbeseitigung auf den kalkulierten Veräußerungspreis. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Standortrisiko

Der angestrebte wirtschaftliche Ertrag der Immobilienentwicklungen hängt auch von der Entwicklung der ausgewählten Standorte, den erzielbaren Mieteinnahmen sowie der Mietentwicklung ab. Die Standortbedingungen können sich nach Beginn der Immobilienentwicklungen nachteilig ändern. So können beispielsweise bei Wohnbauprojekten durch den Wegfall von öffentlichen Nahverkehrs- und/oder sonstigen

Versorgungseinrichtungen oder bei Gewerbeobjekten durch Einschränkung des Individualverkehrs die Standortattraktivität gemindert werden. Ebenso kann eine steigende Anzahl von Wettbewerbern oder die Änderung der sozialen Strukturen zu einem Standortnachteil führen. Infolge dessen kann sich dies ungünstig auf die Mietnachfrage und das Mietniveau auswirken. Eine Verzögerung der Vermietung und/oder eine Reduzierung der kalkulierten Mieten ist die Folge. Für den Anleger resultiert hieraus das Risiko, dass das angestrebte Ergebnis verfehlt oder auch das investierte Kapital inklusive Ausgabeaufschlag gefährdet wird.

Investitionsrisiko

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Informationsdokuments steht noch nicht fest, in welche Projektentwicklungen die Investmentgesellschaft investieren wird. Dementsprechend steht noch nicht fest, wie das Kapital der Höhe und dem Vorhaben nach verteilt wird und wann genau die einzelnen Investitionen erfolgen sollen. Für den Anleger besteht damit bei Unterzeichnung der Beitrittserklärung nicht die Möglichkeit, sich ein Bild über die Zusammensetzung der einzelnen Investments zu machen.

Der Geschäftserfolg der Investmentgesellschaft ist wesentlich davon abhängig, dass sich während der Laufzeit der Beteiligung ausreichend geeignete Investitionsobjekte für die Investmentgesellschaft finden. Die Investmentgesellschaft wird mit anderen Immobilienanlagegesellschaften sowie mit anderen Finanzeinrichtungen, institutionellen Anlegern und Privatanlegern konkurrieren. Sofern das Marktumfeld nicht ausreichende Investitionsmöglichkeiten bereithält, ist es möglich, dass sich die Investmentgesellschaft an weniger Investitionen beteiligen kann, als dies vorgesehen ist und/oder einen höheren Preis hierfür entrichten muss. Zudem besteht die Möglichkeit, dass das von den Anlegern eingezahlte Kapital erst verspätet zum Ankauf von geeigneten Anlageobjekten genutzt werden kann. In diesem Fall kann das eingeworbene Kapital nicht vollständig in Projekte investiert werden. Dies führt zu einem schwächeren Ergebnis als es zur Erreichung der Zielrendite der Beteiligung der Anleger erforderlich ist.

Vertragspartnerrisiko

Das Beteiligungskonzept ist von verschiedenen Verträgen und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Vertragspartner abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die direkten oder indirekten Vertragspartner ihre rechtlichen und vertraglichen Pflichten nicht oder nur unzureichend erfüllen, beispielsweise weil sich ihre wirtschaftliche Situation verändert hat (z. B. Bonitätsschwierigkeiten).

Das kann dazu führen, dass die Vertragspartner ausfallen und neue gefunden werden müssen. Auch kann es passieren, dass die Vertragspartner ihre vertraglichen Kündigungsrechte wahrnehmen.

Entsprechende Risiken bestehen bezüglich wesentlicher Vertragspartner der jeweiligen Immobilienentwicklungsgesellschaften, was dazu führen kann, dass die jeweilige Immobilienentwicklungsgesellschaft ihre Verpflichtungen gegenüber der Beteiligungsgesellschaft und mittelbar gegenüber der Investmentgesellschaft nicht erfüllen kann (Assetrisiko). Es besteht zudem das Risiko, dass eventuelle Schadensersatzansprüche aus Bonitätsgründen gegen die Anspruchsgegner nicht durchsetzbar sind. Es besteht das Risiko, dass dadurch nicht kalkulierte oder höhere Kosten anfallen. Die Investmentgesellschaft könnte insolvent werden. Hierdurch kann ein Totalverlust der Beteiligung der Anleger eintreten.

Interessenkonfliktrisiko

Interessenskonflikte können dadurch entstehen, dass die an der Investmentgesellschaft beteiligten Personen, deren Gesellschafter sowie weitere Vertragspartner, insbesondere die Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Asset Manager auf Immobilienentwicklungsgesellschaftsebene sowie dessen Gesellschafter und Organe, noch anderweitige Funktionen für die Gesellschaft selbst oder für dritte Gesellschaften oder Vertragspartner der Gesellschaft wahrnehmen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund der Interessenskollisionen nachteilige Entscheidungen für die Investmentgesellschaft getroffen werden. Auch Informationen über für den Immobilieneinkauf marktrelevante Daten können durch die Interessenskollisionen nicht immer zwangsläufig im Interesse der Investmentgesellschaft genutzt werden. Es kann deshalb sein, dass lukrative Immobilien von Immobilienentwicklungsgesellschaften erworben werden, an denen die Investmentgesellschaft nicht oder nur in geringem Umfang beteiligt ist. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Kapitalverwaltungsgesellschaftsrisiko (KVG)

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Informationsdokuments verfügt die Kapitalverwaltungsgesellschaft über die nach dem KAGB erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwaltungsgesellschaft ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss oder sie ihr untersagt wird (Ausfallrisiko). Dies hätte zur Folge, dass die Geschäftsführung eine neue geeignete KVG finden und beauftragen muss,

was zusätzliche Kosten verursachen dürfte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, müsste die Investmentgesellschaft gegebenenfalls abgewickelt werden, soweit die BaFin nicht im öffentlichen Interesse bestimmt, dass die Verwaltung der Investmentgesellschaft auf eine KVG, die über eine Erlaubnis verfügt und sich zur Übernahme der Verwaltung bereit erklärt, übergeht. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag. Zudem bringt es die Beauftragung einer Verwaltungsgesellschaft mit sich, dass die Mitarbeiter des betreffenden Unternehmens nachteilige Entscheidungen treffen könnten, die sich negativ auf die Investmentgesellschaft auswirken (operationelles Risiko). Sollte in diesen Fällen für die Investmentgesellschaft kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft und könnte bis zu einer Insolvenz der Investmentgesellschaft führen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Verwahrstellenrisiko

Nach dem KAGB ist eine Verwahrstelle zu bestellen. Es besteht das Risiko, dass die Verwahrstelle nach ihrer Beauftragung ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss (Ausfallrisiko). Dies hätte zur Folge, dass die Investmentgesellschaft eine neue geeignete Verwahrstelle finden und beauftragen muss, was zusätzliche Kosten verursachen dürfte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, könnte die Investmentgesellschaft abgewickelt werden müssen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals. Zudem bringt es die Beauftragung einer Verwahrstelle mit sich, dass die Mitarbeiter des betreffenden Unternehmens Kenntnisse über die von der Investmentgesellschaft gehaltene Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft bzw. Beteiligung an einer Immobilienentwicklungsgesellschaft erlangen und in diesem Zusammenhang eine Veruntreuung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft durch diese Personen nicht ausgeschlossen werden kann (operationelles Risiko). Auch können die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle nachteilige Entscheidungen treffen, die sich negativ für die Investmentgesellschaft auswirken. Sollte in diesen Fällen für die Investmentgesellschaft kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Investmentgesellschaft und könnte bis zu einer Insolvenz der Investmentgesellschaft führen. Hieraus resultiert für den Anleger das

Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung des investierten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag.

Insolvenz der Investmentgesellschaft, keine Kapitalgarantie

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Die Ansprüche der Kommanditisten gegenüber der Investmentgesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Investmentgesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. Dadurch können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen. Für die Anlage in die Investmentgesellschaft gibt es keine Kapitalgarantie. Je nach Eintritt der jeweiligen Risiken kann es deshalb auch zu einem Totalverlust des Anlagebetrags inklusive Ausgabeaufschlag kommen.

Anlegerhaftungsrisiko

Der einzelne Anleger haftet der Investmentgesellschaft beziehungsweise den anderen Gesellschaftern gegenüber für die vollständige Erbringung seines gezeichneten Kapitals. Die persönliche Haftung des einzelnen Anlegers im Außenverhältnis kann gemäß § 172 Absatz 4 HGB bis zur Höhe des im Handelsregister eingetragenen Betrages (vorliegend 1 Prozent der gezeichneten Pflichteinlage) wieder aufleben, wenn die Einlage zurückbezahlt wird oder der Anleger Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Hafteinlage herabgemindert ist oder soweit durch Entnahme der Kapitalanteil unter die Hafteinlage herabgemindert wird. Wird der einzelne Anleger deswegen durch Gläubiger der Investmentgesellschaft persönlich in Anspruch genommen, so ist er verpflichtet, die Forderungen der Gläubiger in Höhe der wieder aufgelebten Haftung bis maximal zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage unmittelbar zu begleichen.

Darüber hinaus kann auch eine Haftung entsprechend §§ 30, 31 GmbHG bis zur Höhe aller erhaltenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme entstehen, wenn Auszahlungen an die Anleger gesellschaftsvertragswidrig geleistet worden sind.

Steuerrechtliche Risiken

Die steuerlichen Annahmen wurden auf der Grundlage der derzeitigen Praxis der Finanzverwaltung, Rechtsprechung und den Steuergesetzen erstellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch künftige Änderungen in der Steuergesetzgebung, Rechtsprechung oder Praxis der Finanzverwaltung eine ungünstigere steuerliche Belastung für die Fondsgesellschaft oder den Anleger ergibt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. Sollte die steuerliche Belastung aus den vorgenannten Gründen für den Anleger höher ausfallen, hätte er unabhängig von den erhaltenen Auszahlungen eine höhere Steuerlast zu tragen.

Allgemeine rechtliche Risiken

Das Beteiligungskonzept beruht auf den rechtlichen Grundlagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Informationsdokuments. Sollten sich während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes Änderungen in der Rechtsprechung, den Gesetzen und der Verwaltungspraxis ergeben, besteht das Risiko zusätzlicher Kostenbelastung auf Ebene der Investmentgesellschaft, Beteiligungsgesellschaft oder der Immobilienentwicklungsgesellschaften (Assetrisiko). Auf dieser Grundlage kann es zur Verringerung der Ertrags- und Liquiditätsentwicklung kommen. Dies kann zu niedrigeren oder keinen Auszahlungen beim Anleger oder zu einem Totalverlust der Investition inklusive Ausgabeaufschlag führen.

06 KURZÜBERSICHT ZUM FONDS

Rechtsform	Kommanditgesellschaft in Ausprägung der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft
KVG	PROJECT Investment AG
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Eigenkapital	Kapitaleinlage ca. 40 Mio. EUR
Fremdkapital	Die Annahme von Fremdkapital auf allen Gesellschaftsebenen ist untersagt
Investorengruppe	Semi-professionelle Investoren ab 200.000 EUR Zeichnungssumme
Nutzungsart	Schwerpunkt wohnwirtschaftliche Nutzung (Fokus Eigennutzung)
Regionale Investitionsstandorte	Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main, Nürnberg, München, Rhein-Ruhr mit den Städten Köln und Düsseldorf sowie Wien
Anzahl der Projekte	Mindestens 5 Objekte (umfangreiche, qualifizierte Deal Pipeline liegt vor)
Laufzeit der Beteiligung	ca. 8,5 Jahre
Startportfolio	Drei mögliche Objekte: Kreuzstraße, Berlin; Hugo-Cassirer-Straße, Berlin; Sigwolfstraße, Erding
Zielrenditen (vor Steuern)	ca. 7 % p. a. und darüber (nach Fondskosten)
Investitionsquote	ca. 97 %
Ausgabeaufschlag	3 %
Managementbeteiligung	Erfolgsbeteiligung für Management ein Fünftel der übersteigenden Gewinne ab 7 % p. a. nach Fondskosten
Investitionskontrolle	Anlageausschuss durch Investoren bzw. Investorenvertreter



07 NACHHALTIGKEIT



Die PROJECT Gruppe orientiert sich und ihre Investments an einem langfristig tragfähigen Umgang mit Partnern, Ressourcen und der Umwelt. Im Fokus der Entscheidungen und des wirtschaftlichen Handelns steht die Summe vieler einzelner Maßnahmen mit ökonomischer, ökologischer und vor allem sozialer Wirkung. Die PROJECT Gruppe integriert Nachhaltigkeitsthemen in ihre Geschäftsprozesse, orientiert sich an Umwelt-, Sozial- und Sicherheitsstandards und pflegt eine transparente und langfristig ausgerichtete Beziehung zu Investoren, Partnern und sonstigen Interessensgruppen. Die Vorstände, Geschäftsführer und Aufsichtsräte orientieren sich an dem Deutschen Corporate Governance Kodex, welcher die in Deutschland geltenden Regeln für die Unternehmensleitung und -überwachung für deutsche und internationale Investoren transparent machen möchte.

Investoren und Kapitalgeber

An PROJECT Immobilienentwicklungsfonds beteiligen sich private und institutionelle Investoren und stellen den Fonds Finanzmittel zu treuen Händen zur Verfügung. Anspruch ist es, für die

Kapitalgeber eine ausreichend attraktive Rendite ihres Kapitals zu generieren und gleichzeitig langfristige Werte zu schaffen. PROJECT will ein realistisches und detailliertes Bild der Fonds, des Unternehmens, deren Lage und der zukünftigen Entwicklung vermitteln.

Geschäftspartner

PROJECT versteht sich als langfristiger Partner. Eine ökonomisch solide und dauerhaft ausgerichtete Unternehmenskultur mit nachhaltigen, klaren und fairen Strukturen bildet für PROJECT Geschäftspartner die Grundlage der vertrauensvollen Zusammenarbeit.

Mitarbeiter

Die unternehmerischen Ziele des Unternehmens können nur mit qualifizierten und motivierten Mitarbeitern erreicht werden, die sich langfristig mit dem Unternehmen verbunden fühlen. PROJECT möchte seinen gesellschaftspolitischen Beitrag durch Unterstützung von Mitarbeitern zum Beispiel durch flexible Arbeitszeitmodelle auch nach der Elternzeit leisten und durch die fundierte Ausbildung junger Menschen.

Öffentlichkeit

Die Immobilienentwicklungen von PROJECT haben Auswirkungen auf die Entwicklung der jeweiligen Stadt und ihrer Bevölkerung. Neben nachhaltigen Aspekten legt das Asset Management besonderen Wert auf Qualität und Funktionalität der Bausubstanz und Ausstattung wie auch auf Auswirkungen auf die Umgebung.

Ökonomie

Als wirtschaftlich arbeitendes Unternehmen mit langfristiger Ausrichtung sichert die PROJECT Gruppe nachhaltige Werte und Stabilität für Investoren, Mitarbeiter und Geschäftspartner. Die ökonomische Nachhaltigkeit soll durch Investitionen in dauerhafte Wertschöpfungen, stabile und langfristige Cashflows, diversifizierte Portfolios sowie eine solide auf Eigenkapital basierte Finanzstruktur gesichert werden.

Soziales

Zur Philosophie von PROJECT gehört aktives soziales Engagement. Die in 2007 gegründete PROJECT Life Stiftung unterstützt gemeinnützige Organisationen und förderungswürdige Hilfsprojekte, vorwiegend an den Standorten der Immobilienaktivitäten von PROJECT. In diesen Städten will die PROJECT Gruppe Armut lindern, Bildung und Ausbildung fördern und Menschen in Notlagen unterstützen.

Ökologie und Ethik

PROJECT verpflichtet sich beim Bau zu einer gesunden Mischung aus Umweltschutz, wirtschaftlichen Überlegungen und sozial verträglichem Handeln. Noch fehlen in der Immobilienwirtschaft internationale Standards, mit denen Nachhaltigkeit quantitativ und qualitativ erfassbar und vergleichbar wird. Die Entwicklung gestaltet PROJECT mit und definiert Nachhaltigkeit durch folgende Anforderungen:

- Grundstückslagen mit Anschluss an öffentlichen Personennahverkehr
- KfW 55-Bauweise
- Objekte mit Gas-Blockheizkraftwerke oder Fernwärme
- Vergabe überwiegend an regionale Unternehmen
- nachhaltig gefragte Grundrissgestaltung
- Schaffung gesunder Wohnverhältnisse
- Einhaltung von Schallschutzkriterien
- Materialien und Details, die später nicht wartungsintensiv sind
- günstige Betriebskosten
- kommunikationsfördernde Gestaltung der Außenanlagen
- Dachbegrünung, Regenwasserversickerung
- barrierefreie Zugänge
- kein Tropenholz

Ein weiterer Aspekt der Unternehmensphilosophie ist ethisch geprägtes Handeln. Der Einkauf der Objekte basiert nicht auf gezielter Nutzung von Zwangsversteigerungen oder Ausnutzen von Notsituationen.

Die 5 PROJECT Nachhaltigkeitsgrundsätze

1. Wir sind uns unserer Bedeutung für die nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Wohnqualität in den Metropolen bewusst und nehmen die damit verbundene gesellschaftliche Verantwortung an.
2. Die Prinzipien der Nachhaltigkeit sind ein Bestandteil unserer Wertesysteme, Strategien und Strukturen.
3. Wir orientieren uns bei Festlegung und Verfolgung unserer kurz-, mittel- und langfristigen Ziele an Langfristigkeit und Dauerhaftigkeit.
4. Die Entwicklung unserer Investmentkonzepte, unserer Wohnungen und auch die Auswahl unserer Mitarbeiter und Geschäftspartner erfolgt unter Berücksichtigung wert sichernder Prinzipien.
5. Wir wollen die gesetzlichen Mindestanforderungen übertreffen, kontinuierliche Verbesserungen erreichen und damit Vorbild am Markt sein.



Niederlassungen der PROJECT Investment Gruppe und der PROJECT Immobilien Gruppe in Bamberg und Nürnberg

IMPRESSUM

Herausgeber

PROJECT Investment AG
Kirschäckerstraße 25
96052 Bamberg

Vorstand: Matthias Hofmann, Ralf Cont
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Wolfgang Dippold

Tel. 0951.91 790 100
Fax 0951.91 790 101

info@project-investment.de
www.project-investment.de

Handelsregister: Amtsgericht Bamberg HRB 7614
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 289803504

Zuständige Aufsichtsbehörde:
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Fachaufsicht
Marie-Curie-Straße 24–28, 60439 Frankfurt am Main

Berufsrechtliche Regelungen: Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Die PROJECT Investment AG ist eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft
gemäß §§ 20, 22 KAGB.

Gestaltung

Julia Hofmann

Copyright

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers

Stand: 30.06.2017



Werte für Generationen

Wenn diese Produktbroschüre Ihr Interesse geweckt hat, fordern Sie bitte das betreffende Informationsdokument an. Diese bietet Ihnen eine ausführliche Darstellung des jeweiligen Beteiligungsangebotes und damit die Grundlage für eine fundierte Investitionsentscheidung.

Wichtige Hinweise

Bei der PROJECT Metropolen SP 3 geschlossene Investment GmbH & Co. KG handelt es sich um einen Spezial-AIF für semi-professionelle Anleger nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), der nicht für den Vertrieb an Privatanleger geeignet ist.

Die vorliegende Produktbroschüre ist unverbindlich und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie stellt kein Angebot und keine Anlageberatung dar. Eine Beteiligung an der jeweiligen Vermögensanlage kann alleine auf Basis dieser Produktbroschüre nicht erfolgen. Aussagen zu Wertentwicklungen basieren auf der Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für die Zukunft, weshalb hieraus nicht auf zukünftige Erträge geschlossen werden kann. Die ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebotes einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen veröffentlichten Informationsdokument nach § 307 KAGB, das Ihnen auf der Website der PROJECT Investment Gruppe zur Verfügung steht. Bitte beachten Sie die darin enthaltenen Verkaufsbeschränkungen.

Juni 2017