

PROJECT INVESTMENT

# »Gelungene Kombination attraktiver Ertragschancen mit einem starken Sicherheitskonzept«

Die unabhängigen Ratingexperten von TKL, Dextro und kapital-markt intern sind sich einig: Der neue für Privatanleger konzipierte Immobilienentwicklungsfonds Metropolen 18 von PROJECT Investment erfüllt höchste Qualitäts- und Stabilitätsansprüche, ohne dass die Renditeerwartung zu kurz kommt.



▲ PROJECT Immobilienentwicklung Durlacher Straße 5, Wexstraße 15, Berlin

Nahtlos knüpft Metropolen 18 an die sehr guten Bewertungen der PROJECT Vorgängerfonds an. Im Rahmen ihrer Stabilitätsanalyse untersuchten die Dextro Analyseexperten die Qualität des Fondskonzeptes und des Asset Managers. Besonders positiv wurde (1)

die hohe Managementkompetenz mit positivem Track Record in der Assetklasse Wohnimmobilien, (2) der Investitionsfokus auf Wohnungen in Metropolregionen sowie (3) die signifikante Portfoliodiversifizierung in Bezug auf mehrere Projekte und Standorte ein-

gestuft. »Geplant ist der Aufbau eines überwiegend wohnwirtschaftlich orientierten Immobilienportfolios. Diese Strategie erfordert eine entsprechende Erfahrung des Managements, die auf Basis des aktuellen Track-Records bestätigt werden kann. Der Fonds

investiert überwiegend in Deutschland. Die im Rahmen der Konzeption getroffenen Annahmen sind als realistisch zu bewerten. Positiv zu beurteilen ist die angestrebte Diversifizierung und Fokussierung des geplanten Portfolios auf Wohnimmobilien in Deutschlands Metropolen. Die Spezialisierung auf Projektentwicklungen und die auf Reinvestition ausgelegte Strategie erklären die Rentabilität des Fondskonzeptes«, urteilt Dextro und vergibt ein sehr gutes »AA«.



### UNTERDURCHSCHNITTliche KOSTEN IN DER BETRIEBSPHASE

Unabhängig vom Dextro-Rating hat TKL eine Analyse zum Metropolen 18 durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung, die sich aus den fünf Einzelwertungen (1) Initiator, (2) Fondskonzeption, (3) Investitionsobjekt, (4) Ankaufsprozess sowie (5) Kostenstruktur und Ergebnisverteilung zusammensetzt, konnte der Publikums-AIF die Gesamtnote 1,95 erzielen. Besonders positiv stellen die Analysten von TKL die Kosteneffizienz heraus: »Die Fondskosten in der Investitionsphase sind marktüblich, die Kosten in der Betriebsphase sind unterdurchschnittlich. Positiv anzumerken ist, dass im Gesellschaftsvertrag ein Abschöpfen von möglichen Zwischen Gewinnen beim Objekteinkauf durch

PROJECT-Gesellschaften oder deren Gesellschafter ausgeschlossen ist. Dadurch wird das Risiko versteckter Kosten reduziert. Die Anleger erhalten eine Vorzugsrendite ("Hurdle Rate") von 6 Prozent p.a. Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit einem in der Projektentwicklung sehr erfahrenen Fondsmanagement, das über sehr ausgeprägtes Immobilien-Know-how verfügt«, so das von TKL mit einem 5-Sterne-Rating bewertete Gesamturteil.



### »FORTFÜHRUNG DER BEWÄHRTEN ANLAGESTRATEGIE«

Das für seine kritischen Fondsbesprechungen bekannte Fachmedium kapitalmarkt intern hat Metropolen 18 ebenfalls auf Herz und Nieren geprüft und zeigt sich in seiner Analyse vom Investmentkonzept des Bamberger Kapitalanlage- und Immobilienspezialisten zum wiederholten Male überzeugt. »Bei dem aktuellen Angebot eines der führenden Anbieter wird die bewährte Anlagestrategie der Vorgängerfonds u. a. mit der rein eigenkapitalbasierten Investition ausschließlich in Metropolregionen fortgeführt, sodass es sich durch eine gelungene Kombination attraktiver Ertragschancen mit einem starken Sicherheitskonzept auszeichnet«, resümiert Uwe Kremer, Chefredakteur des Branchenexperten. Weitere Informationen zu dem nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) regulierten Alternativen Investmentfonds (AIF) Metropolen 18 finden Anlegerinteressenten online unter [www.metropolen18.de](http://www.metropolen18.de).

## Eckdaten

**PROJECT Metropolen 18**  
geschlossene Investment GmbH & Co. KG  
(kurz: Metropolen 18)

### Rendite



- Einmalanlage: ab 10 000 EUR zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag
- Laufzeitende: 30.06.2029
- Renditeerwartung: 6 % p. a. und mehr vor Steuer

### Sicherheit



- Durchgängige Eigenkapitalbasis
- Hohe Risikostreuung auf mindestens 10 Objekte
- Investitionsquote: 90,02 %
- Keine Nachschusspflicht

### Flexibilität



- A: keine Entnahme von gezeichnetem Kommanditkapital
- B: 4 % Entnahme des gezeichneten Kommanditkapitals p. a. (mit anteiliger monatlicher Entnahme, Beginn frei wählbar)
- C: 6 % Entnahme des gezeichneten Kommanditkapitals p. a. (mit anteiliger monatlicher Entnahme, Beginn frei wählbar)
- Kapitalrückzahlungen ab 01.01.2026 möglich (Desinvestitionskonzept)

### Nachhaltigkeit



- Nachhaltige, ökologische und ethische Vorgehensweise
- Mischung aus Umweltschutz, wirtschaftlichen Überlegungen und sozial verträglichem Handeln

[www.metropolen-deutschland.de](http://www.metropolen-deutschland.de)