

trusted asset 2015 für PROJECT Investment AG

Executive Summary



Einleitung:

Die PROJECT Investment AG ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft spezialisiert auf Projektentwicklungen vorwiegend für Wohnbauimmobilien. Herz der im Jahr 1995 gegründeten PROJECT Gruppe sind zwei Unternehmensbereiche in Form der PROJECT Investment Gruppe und der PROJECT Immobilien Gruppe. Alle Bereiche des Fonds- und Asset Managements werden innerhalb beider Gruppen abgedeckt. Seit Gründung wurde ein Anlagekapital von über 470 Millionen Euro eingeworben. Das Eigenkapital ist in Immobilienentwicklungen investiert – aktuell in 58 Objekte mit einem Verkaufsvolumen von über 1,2 Milliarden Euro.

Für die Investoren – egal ob Retail oder Institutionelle – ist die regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB der entscheidende Faktor. Hier werden unter der Aufsicht des Bundesamt für Finanzdienstleistungsaufsicht die Anlegergelder verwaltet. Die PROJECT Investment AG ist sozusagen der regulierte Sachwertvermögensverwalter.

Die Aufgaben der PROJECT Investment AG reichen vom Portfoliomanagement, Liquiditätsmanagement, Risikocontrolling bis hin zur fortlaufenden Marktanalyse. Damit ist der Schutz der Anlagegelder im Rahmen der Anlagerichtlinien gewährleistet.

Unternehmen

Name	PROJECT Investment AG
Handelsregisternummer	Bamberg HRB 7614
Adresse	Kirschäckerstraße 25 D-96052 Bamberg
Gründungsjahr	1995 (Vorgängergesellschaft)
Stammkapital	300.000 EUR
Gesellschafter	PROJECT Beteiligungen GmbH (96 %) Matthias Hofmann (4%)
Vorsitzender des Aufsichtsrats	Wolfgang Dippold
Vorstand	Ralf Cont Matthias Hofmann
Mitarbeiteranzahl	357 (Gesamte Unternehmensgruppe)
Unternehmensgegenstand	Kollektive Vermögensverwaltung von geschlossenen Fondsgesellschaften
Produktprofil	Geschlossene Publikums-AIF und geschlossene Spezial-AIF

1. Evaluation des Unternehmens und der Unternehmensstruktur

Die PROJECT Investment AG steht nach Einblick in die Bilanzen gut da. Nach Anfangsverlusten, die plangemäß durch den Aufbau einer Kapitalverwaltungsgesellschaft nach den strengen Erfordernissen des Kapitalanlagegesetzbuches angefallen sind, sind ordentliche Einnahmen zu verzeichnen. Positiv auf die Unternehmensentwicklung wirkt sich die Mehrsäulenstrategie aus, die sowohl Investmentprodukte für Retailkunden als auch für Semiinstitutionelle und Institutionelle entwickelt und anbietet. Alle Produktsegmente werden vom Markt angenommen und können Platzierungserfolge erzielen.

Wenn die Entwicklung der Vorgängergesellschaft mit in die Betrachtung einbezogen wird, ist ein langjährig kontinuierlicher Anstieg der Platzierungszahlen sichtbar. Die Geschäftsentwicklung der letzten fünf Jahre kann als erfolgreich bezeichnet werden.

Das Businessmodell ist klar erkennbar und strukturiert. Die Erträge für die Investoren sind real und werden durch konkrete Maßnahmen erwirtschaftet. Nach der Leistungsbilanz 2014 wurden alle Prognosen bisher erfüllt.

Die ausführliche Internetrecherche zu der Unternehmensgruppe verlief ohne wesentliche Beanstandungen. Negativeinträge konnten als substanzlose Mobbingattacken identifiziert werden. Das Management konnte alle Nachfragen zur vollen Zufriedenheit der Evaluation positiv klären. Das begutachtete Beschwerdemanagement läuft effizient und nachhaltig. Jedoch sind die dokumentierten und der BaFin als Aufsichtsbehörde gemeldeten Beschwerdefälle mit 0,1 Prozent minimal.



Trusted Asset Einschätzung:

Die Evaluation des Unternehmens und der Unternehmensstruktur bestätigt eine erfolgreich aufgestellte Unternehmensgruppe mit hohem Branchenansehen. Das Investmentmodell basiert als unternehmerische Beteiligung im regulierten Umfeld von geschlossenen Investmentvermögen auf klaren und nachvollziehbaren Cashflows.

Kurz: Man kann dem Geschäftsmodell vertrauen.

2. Evaluation der verantwortlichen Personen

Das Unternehmen, die Inhaber, die Geschäftsleitung und das Konzept genießen sowohl bei Mitbewerbern als auch Kunden hohe Wertschätzung. Alle Umfragen zeigen überdurchschnittliche Werte sowohl bei Immobilienfach-, Strukturierungs- also auch Betreuungskompetenz. Aber auch die Integrität des Managements weist in der Branchenwahrnehmung Topwerte auf.

Die veröffentlichten Lebensläufe sind plausibel und bestätigen die Branchenkompetenz meist bereits vor der Gründung der PROJECT Gruppe. Stichproben bei den Lebensläufen bestätigten die aufgeführten Stationen.

Die ausführliche Internetrecherche zu der Unternehmensgruppe verlief ohne Beanstandungen. Es sind keine personenbezogenen Eintragungen ins Insolvenz- und Schuldnerregister erkennbar. Ein wesentlicher Teil des Managements der PROJECT Investment AG wurde durch die BaFin bei der Zulassung der KVG überprüft. Die wenigen Negativeinträge konnten als substanzlose Mobbingattacken identifiziert werden. Das Management konnte alle Nachfragen zur vollen Zufriedenheit der Evaluation positiv klären.



Trusted Asset Einschätzung:

Die Evaluation der verantwortlichen Personen bestätigt integer agierende Persönlichkeiten mit hohem Sachverstand. Die Selbsteinschätzung des Managements fällt bei der Managementumfrage etwas verhaltener aus als die durchweg überdurchschnittlichere Fremdeinschätzung der Mitbewerber und der Kunden.

Kurz: Man kann den verantwortlichen Personen vertrauen.

3. Evaluation der Asset-Strukturen in Bezug auf Leistungsbilanz, Controlling und Transparenz

Die Leistungsbilanz 2014 konnte bei der Evaluation herangezogen werden. Nach dieser wurden alle Prognosen bisher erfüllt. Kein Anleger hat bisher Geld verloren. Begründet ist dies in einem reinen Eigenkapitalkonzept, dem Metropolkonzept verbunden mit einem minutiösen Planungsaufwand, beginnend beim Einkauf bis hin zur Ausschüttung.

Das aktuelle Assetportfolio ist geprägt durch Wohnimmobilienmaßnahmen. Stichproben des aktuellen Assetportfolios sind bei der Evaluation besichtigt worden. Alle Bauphasen sind dabei berücksichtigt worden. Auffällig ist die hochwertige Ausstattung der finalen Wohneinheiten.

Das hausinterne Controlling- und Risikomanagement-System ist aufwendig, ausgereift und fundiert. Es reicht von Warnhinweisen bei Bau- und Zahlungsverzögerungen bis hin zu Einflüssen beim Liquiditätsmanagement. Man gewinnt den Eindruck, dass mögliche Probleme frühzeitig erkannt werden und damit rechtzeitig bei Abweichungen gegengesteuert werden kann. Die Leistungsfähigkeit des Asset-Reporting zeigt sich insbesondere bei den institutionellen Investmentvermögen und der sehr ausführlichen jährlichen Leistungsbilanz.



Trusted Asset Einschätzung:

Die Evaluation der Asset-Strukturen in Bezug auf Leistungsbilanz, Controlling und Transparenz bestätigt das Portfoliomanagement auf hohem Niveau. Controlling- und Risikomaßnahmen wie auch die Kommunikation zu den Investoren sind transparent und nachhaltig.

Kurz: Ein TRUSTED ASSET Anbieter.

Haftungsausschluss

Die Stiftung Finanzbildung gemeinnützige UG (haftungsbeschränkt) – kurz Stiftung Finanzbildung - erstellt die Evaluation zur Zertifizierung „Trusted Asset Society“ nach besten Wissen und Gewissen. Die nachfolgenden Erläuterungen informieren den Anleger über die gesetzlichen Vorgaben, die bei der Erstellung von journalistischen und publizistischen Finanzbewertungen zu beachten sind. Vermögensverwalter, Finanzanlagevermittler und Anbietergesellschaften können mit der Stiftung Finanzbildung und/oder mit dem beauftragten Sachverständigenbüro epk media GmbH & Co.KG Lizenzverträge abschließen, und damit ein kostenpflichtiges Nutzungs- und Verbreitungsrecht der Analysen erwerben. Die Evaluation von Vermögensverwalter, Finanzanlagevermittler und Anbietergesellschaften werden jedoch unabhängig von dieser Lizenznehmerschaft erstellt. Die in der Evaluation enthaltenen Werturteile sind allein diejenigen der Stiftung Finanzbildung. Die mitgeteilten Tatsachen und Werturteile beziehen sich auf das angegebene Datum ihrer Veröffentlichung und können sich danach jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Die Stiftung Finanzbildung sowie die von ihr beauftragten Sachverständigenbüros haben den Inhalt der Evaluation auf der Grundlage von allgemein zugänglichen Quellen und zum Teil durch Anbieter vertraulich zugestellten Daten erstellt. Die Stiftung Finanzbildung hat die Zuverlässigkeit der Quellen vor Verwendung soweit möglich sichergestellt, aber nicht jede in den Quellen genannte Information unabhängig geprüft. Daher wird die Ausgewogenheit, Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der in der Evaluation enthaltenen Tatsachen und Werturteile weder ausdrücklich gewährleistet noch eine solche Gewährleistung hierdurch impliziert. Der Empfänger dieses Dokumentes sollte sich auf diese Tatsachen oder Werturteile nicht verlassen. Die Stiftung Finanzbildung und das Sachverständigenbüro epk media GmbH & Co.KG übernimmt keine Verantwortung oder Haftung für einen Schaden, der sich aus einer Verwendung der Analysen und der darin enthaltenen Angaben oder der sich anderweitig im Zusammenhang damit ergibt. Eine Investitionsentscheidung sollte auf der Grundlage des offiziellen Verkaufsprospektes erfolgen und auf keinen Fall auf Grundlage dieser Evaluation. Die Evaluation stellen weder ein Angebot noch eine Einladung zum Kauf einer Kapitalanlage dar, noch bildet dieses Dokument oder die darin enthaltenen Informationen eine Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung irgendeiner Art. Die Evaluation der Stiftung Finanzbildung unterliegt dem Urheberrecht. Ohne die Zustimmung der Stiftung Finanzbildung darf keine der in der Evaluation enthaltenen Meinungen kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt, gespeichert oder in irgendeiner Form teilweise oder komplett weiterverbreitet werden. Zitate aus den Analysen sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Jede darüber hinausgehende Nutzung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch die Stiftung Finanzbildung beziehungsweise ersatzweise dem ausführenden Sachverständigenbüro epk media GmbH & Co.KG.

Erstellt durch:



Stiftung Finanzbildung gUG
Altstadt 296
84028 Landshut

Beauftragtes Sachverständigenbüro:

epk media GmbH & Co. KG
Altstadt 296
84028 Landshut
Tel: +49 (0)871 430 633-0
E-Mail: ep@epk24.de
Internet: www.epk24.de

Zuständiger Sachverständiger Edmund Pelikan