

Scope bewertet die Management Qualität der PROJECT Investment Gruppe mit A - Der Rating Outlook ist stabil

Scope hat heute ein Erstrating von A für die PROJECT Investment Gruppe erteilt. Ausschlaggebend für das Ratingergebnis sind insbesondere die sehr hohe Qualität und Transparenz des Immobilien Asset Managements im Segment Wohnimmobilien sowie die langjährige Branchenerfahrung und das sehr hohe Branchen-Know-how.

Scope hat heute ein Erstrating von A für die PROJECT Investment Gruppe erteilt. Ausschlaggebend für das Ratingergebnis sind insbesondere die sehr hohe Qualität und Transparenz des Immobilien Asset Managements im Segment Wohnimmobilien sowie die langjährige Branchenerfahrung und das sehr hohe Branchen-Know-how.

Die insgesamt noch junge Emissionshistorie der aktuellen Fondskonzeptionen, ein mittelstandspezifisches Personenrisiko und teilweise noch ausstehende Performancenachweise auf Fondsseite sind aus Sicht von Scope die wesentlichen Schwächen, die in die Gesamtbewertung des Management Ratings eingeflossen sind.

Aufgrund der aktuellen Geschäfts- und Einnahmeentwicklung der PROJECT Investment Gruppe ist der Rating Outlook stabil.

Rating rationale

Das mittelständische Unternehmen ist seit 1998 als Emissionshaus für geschlossene Immobilienfonds aktiv und konnte sich erfolgreich im Segment Immobilienprojektentwicklungen im deutschen Markt etablieren. Hervorzuheben ist, dass in Verbindung mit der PROJECT Immobilien Gruppe die gesamte Wertschöpfungskette in diesem Bereich inhouse und in sehr hoher Qualität abgedeckt wird.

Positiv bewertet Scope, dass die Geschäftsbereiche Konzeption und Vertrieb sowie Immobilien Asset Management einerseits organisatorisch klar getrennt und andererseits durch detailliert und umfassend gestaltete Schnittstellen sinnvoll miteinander verzahnt sind. Auf diese Weise werden Steuerung und Controlling effektiv im Sinne der Projekt- und Beteiligungsgesellschaften gewährleistet.

Die PROJECT Investment Gruppe insgesamt hat aus Sicht von Scope eine hohe Konzeptionsqualität und Innovationskraft unter Beweis gestellt und verfügt über klar strukturierte und transparente Investitionsprozesse. Um Fehlentscheidungen entgegenzuwirken, sind bei sämtlichen Investitionsprozessen umfangreiche Kontrollmechanismen (Anlageausschuss, Investitionskomitee etc.) installiert, so dass Gefahren für die Stabilität der Investments frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Die Investitionen werden grundsätzlich auf vollständiger Eigenkapitalbasis durchgeführt. Dies senkt das Risikoprofil der Projektentwicklungen deutlich. Eine hinreichende Risikostreuung sowie eine Exitstrategie, die primär auf kleinteiligen Verkauf an Eigennutzer zielt, tragen nach Meinung von Scope hierzu entscheidend bei. Bislang wurden die Zielsetzungen bei bereits abgeschlossenen Projektentwicklungen stets mindestens erreicht.

Wie bei zahlreichen mittelständischen und inhabergeführten Unternehmen sieht Scope auch bei der PROJECT Investment Gruppe ein Schlüsselpersonenrisiko, das an die Person Wolfgang Dippold gebunden ist. Ein Ausscheiden von Wolfgang Dippold aus dem Unternehmen könnte sich nach Ansicht von Scope nachteilig auf die weitere Entwicklung des Unternehmens auswirken.

Dieses Schlüsselpersonenrisiko wurde in den letzten Jahren jedoch durch zahlreiche Maßnahmen reduziert. Die leitenden Angestellten zum Beispiel verfügen über entsprechende Entscheidungsgewalt in ihrem jeweiligen Ressort.

Eine Aussage zur Auszahlungsperformance ist aufgrund der Gewinnthesaurierung bei drei Fonds nur für neun laufende Fonds möglich. Die Auszahlungen liegen mit Ausnahme der ersten beiden Fonds im Rahmen der prospektierten Werte. Die ersten beiden Fonds entwickeln sich nicht planmäßig. Kritisch sieht Scope, dass bei diesen zwei Fonds weniger Kapital an die Anleger zurückgeflossen ist als ursprünglich geplant. Positiv ist jedoch zu erwähnen, dass die PROJECT Investment Gruppe aufgrund ihrer Krisenmanagementfähigkeit den Schaden für Anleger begrenzen konnte. Beide Fonds sind nunmehr wirtschaftlich stabil und können geringe Ausschüttungen leisten.

Die Transparenz der Performance der weiteren drei Fonds ist insbesondere aufgrund der Reinvestitionsstrategie bei der Darstellung der Fondsergebnisse eingeschränkt. Dies ist in Bezug auf die Leistungsbilanzdokumentation anzumerken.

Kontakt:

Rosana Pfaffe

E-Mail: r.pfaffe@scoperatings.com

Telefon: +49(0) 30 27891-146

Kathrin Schottstädt

E-Mail: k.schottstaedt@scoperatings.com

Telefon: +49(0) 30 27891-146

Unternehmen:

Scope Analysis GmbH

Lennéstr. 5

10785 Berlin

Telefon: +49 (0)30 27891-0

Telefax: +49 (0)30 27891-100

E-Mail: info@scoperatings.com

Internet: www.scoperatings.com

Über Scope

Scope wurde im Jahre 2002 als unabhängige Ratingagentur mit Sitz in Berlin, Deutschland, gegründet. Das Unternehmen ist europaweit auf das Rating und die Analyse von mittelständischen Unternehmen, Anleihen, Zertifikaten, Investment- und Immobilienfonds spezialisiert. Die Scope Ratings zeichnen sich durch Qualität, Konsistenz und Verständlichkeit der Analysen aus. Aufgrund der Nachhaltigkeit der Analysen stoßen die Scope Ratings auf breite Investorenakzeptanz in Deutschland. Scope ist von der ESMA als offiziell zertifizierte Credit Rating Agency (CRA) in Europa zugelassen. Die Agentur beschäftigt 70 Mitarbeiter in Deutschland, Frankreich, Luxemburg und den Niederlanden. Weitere Informationen zu Scope finden sie auf www.scoperatings.com.

Haftungsausschluss

Innerhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens übernimmt Scope Ratings ausdrücklich weder für den Inhalt dieser Publikation noch für Schäden, die aus oder im Zusammenhang mit der Publikation entstehen, eine Haftung und schließt diese hiermit ausdrücklich aus. Dies und die nachfolgenden Ausführungen gelten für alle Informationen, Aussagen und Empfehlungen. Die zur Verfügung gestellten Informationen, Aussagen und Empfehlungen dienen ausschließlich der generellen Information. Hierauf sollten Sie sich hinsichtlich Ihrer Entscheidung für oder gegen eine Geldanlage nicht verlassen. Der Inhalt soll nicht als Anlageberatung gesehen werden und er stellt auch keine Anlageberatung dar. Kontaktieren Sie einen qualifizierten Finanzberater und lassen Sie sich umfassend beraten, bevor Sie sich für oder gegen eine Geldanlage entscheiden. Scope Ratings kann für Vollständigkeit und Richtigkeit der Informationen, Aussagen und Empfehlungen keine Garantie übernehmen, dennoch ist Scope Ratings in angemessener Weise bemüht, die Vollständigkeit und Richtigkeit sicherzustellen. Die Verwendung der Publikationen und der Informationen, Aussagen und Empfehlungen erfolgt auf eigenes Risiko. Für Verluste oder Schäden übernimmt Scope Ratings keine Haftung. Sie sind selbst dafür verantwortlich, die nötigen Schritte einzuleiten, um Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen, Aussagen und Empfehlungen zu überprüfen. Da es sich ausschließlich um generelle Informationen, Aussagen und Empfehlungen handelt, sind diese nicht auf die Verwendung in individuellen Fällen abgestimmt und können daher auch für konkrete Anlageentscheidungen ungeeignet sein. Für die in den Publikationen enthaltenen Anzeigen und Verweise zu externen Publikationen und zu verbundenen Warenzeichen oder Unternehmen wird weder für diese noch für deren Inhalt, Informationen, Aussagen, Empfehlungen, Güter oder Dienstleistungen eine Gewähr übernommen. Für Verluste oder Schäden, die Ihnen aufgrund der Verwendung dieser Seiten entstehen, übernimmt Scope Ratings keine Haftung. Die Anzeigen und Verweise erfolgen lediglich, um Ihnen zu diesen Informationen und Dienstleistungen Zugang zu ermöglichen, da diese gegebenenfalls für Sie interessant sein könnten.

scope