

edira Campus 1
intelligent investieren



Campus
one



Die Investmentidee

Mit dem Projekt wird Anlegern eine exzellente Einstiegsmöglichkeit für Investitionen in Immobilienprojektentwicklungen und den Betrieb von Studentenwohnheimen in Deutschland ermöglicht. Mit idealen Investitionsbedingungen und hervorragenden Renditechancen besteht die Möglichkeit, am enormen Potential dieser Assetklasse zu profitieren.

Geplant ist der Erwerb von zwei Studentenwohnheimen mit insgesamt 490 Wohneinheiten, die einer Vollsanierung unterzogen werden. Darüber hinaus wird in ein neu zu erstellendes Studentenwohnheim investiert, welches ca. 200 Wohneinheiten nach Fertigstellung ausweisen soll. Nach Beendigung der Bau- bzw. Umbaumaßnahmen wird bis zum Verkauf der Objekte in eine Betriebsphase übergegangen.

Die Auswahl der Projekte und die Umsetzung der Bau- und Umbaumaßnahmen wird durch die Crosslane-Group realisiert, die seit über 12 Jahren bereits mehr als 30 Bauvorhaben mit einem Gesamtvolumen von annähernd EUR 600 Mio. in 7 Ländern und 22 Städten umgesetzt haben.

BESTNOTEN BEI DEN KONDITIONEN

- Laufzeit ab Fondsschließung 5 Jahre
- geplante Höhe der jährl. Ausschüttung ca. 2,0 % ab dem 1. Geschäftsjahr nach Fondsschließung
- Erstellung und anschließender Betrieb von drei Studentenwohnheimen mit insgesamt ca. 690 Wohneinheiten, davon zwei Vollsanierungen mit insgesamt 490 Wohneinheiten und einem Neubau mit derzeit ca. 200 geplanten Wohneinheiten.
- gute Universitätsstandorte mit sehr guter Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV)
- Crosslane-Group und Prime Student Living als erfahrene Projektpartner mit Top Track-Rekord und Referenzen



BEISPIEL OBJEKT

“Coventry – Trinity View” in England

614 Betten, davon 459 en-suite Apartments und 155 unabhängige Studio-Apartments.

Es handelt sich um einen Neubau, bei dem Crosslane nach Erwerb des Grundstücks und Erhalt der Baugenehmigung im Januar 2018 mit den Bauarbeiten begonnen hat. Im September 2019 wurde, unter dem Management von Prime Student Living, der Betrieb fristgerecht aufgenommen.



Das Wichtigste im Überblick

Fondsgesellschaft	edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvKG, Breslauer Strasse 396, D-90471 Nürnberg		
Projekt	Sanierung und Erstellung von ca. 690 Wohneinheiten, mit dem anschließenden Betrieb von Studentenwohnheimen		
Beteiligungsform	Beteiligung an einem Alternativen Investmentfonds in Form einer GmbH & Co. geschlossene InvKG		
geplantes Fondsvolumen	EUR 20,00 Mio.		
geplante Ausschüttungen (prognostiziert)	2022: 1,45 %	2023: 2,00 %	
	2024: 2,00 %	2025: 2,75 %	
	2026: 37,00 %	2027: 102,29 %	
Gesamtmittelrückfluss (prognostiziert)	147,49 % bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag		
geplante Zielrendite (prognostiziert)	7,26 % IRR (Internal Rate of Return/Interner Zinsfluss) bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag		
Prognosezeitraum	Januar 2021 – 31.12.2026		
Mindestbeteiligung	EUR 10.000 (bei höherer Beteiligung Stückelung EUR 1.000) zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag		
steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Kapitalvermögen		
Initialkosten	10,02 % der gezeichneten Kommanditeinlage		
laufende Vergütung p.a.	1,72 % der Bemessungsgrundlage (1,33 % KVG; 0,18 % Komplementärin; 0,18 % GF-Kommanditistin; 0,03 % Treuhandkommanditistin)		
Einzahlungen	Zahlung des Anlagebetrages zuzüglich eines Agios von 5 % hierauf bis spätestens 14 Tage nach Eingang der schriftlichen Mitteilung der Treuhandkommanditistin über die Annahme der Beitrittserklärung auf das Fondskonto.		



Marktperspektive Studentisches Wohnen

NACHFRAGE

- Angebot von Studienfächern an deutschen Universitäten wird stetig erweitert
- Anteil internationaler Studenten in Deutschland als Zentrum Europas steigt kontinuierlich
- Bedarf an Full Service Betreiberkonzepten wächst, weil sowohl nationale als auch internationale Studenten das Studium an unterschiedlichen Universitäten zum Teil der Ausbildung machen

ENTWICKLUNG

- weiter Knappheit an Wohnraum für Studenten
- weiter steigende Mieten
- Trend zum universitätsnahen Wohnen
- Anpassungen zur Aufrechterhaltung einer hohen Belegungsfrequenz variieren von internen Maßnahmen bis hin zur Verfolgung neuer Zielgruppen

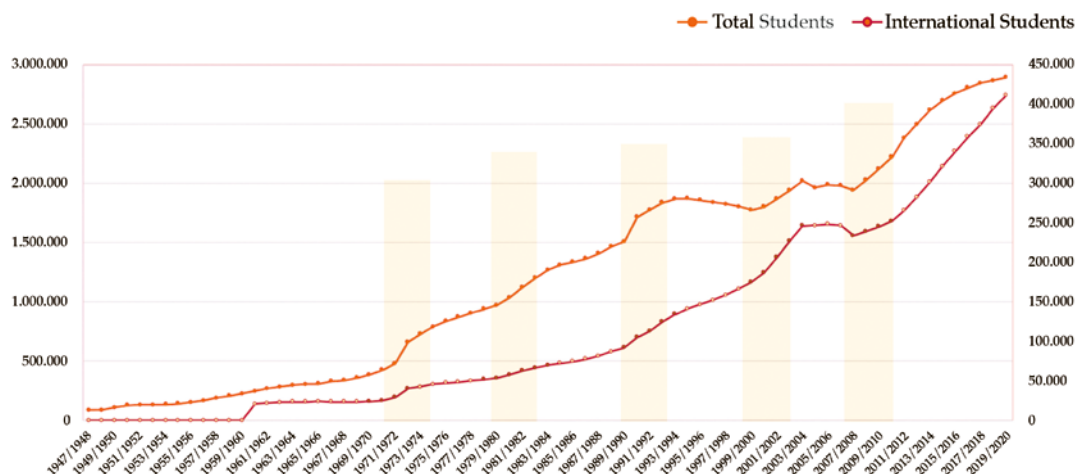
- Trend zu alleinbewohntem Studio mit Bad
- technische und qualitative Anforderungen an hochwertigen studentischen Wohnraum steigen stetig
- Mietpreise langfristig stabil
- Internationalität von Entwicklung (Crosslane) und Betrieb (Prime) sichern Erfolg
- hochwertiges Ambiente zur Förderung der sozialen und kulturellen Interaktion

KAPITALMÄRKTE

- Nachfrage nach Transaktionen weit größer als das Angebot, deshalb sehr gute Exit-Szenarien
- opportunistische Anleger drängen sich verstärkt in den Markt für studentisches Wohnen

FALLSTUDIE DEUTSCHER MARKT

Deutschland – Wachstum der Studentenzahl in der Tertiärbildung





7.394
Betten



31
Projekte



22
Städte



EUR 600 Mio.
Projektvolumen



7
Länder



EUR 56 Mio.
jährliche
Mieteinnahmen

Development-Partner

Privilegierter Partner der Projekte ist die Crosslane Group, ein auf den Erwerb, die Entwicklung und die Verwaltung von zweckgebundenen Studentenunterkünften spezialisiertes Unternehmen in Manchester, England.

Crosslane identifiziert geeignete Geschäftspotentiale und betreibt dafür gründliche Machbarkeitsstudien und Marktanalysen. Innerhalb dieser Evaluierungsphase werden erforderlichen Investitionen und potenziellen die Erträge verifiziert, um eine belastbare und unabhängige Validierung zu erhalten.

Nach Abwägung der möglichen Renditen gegenüber den Risiken eines ausgesuchten Projektes erfolgt die Einleitung der Finanzierungsphase. Die hohe Professionalität von Crosslane ermöglicht eine äußerst schnelle Entwicklung und Umsetzung der Projekte und verschafft als Resultat eine maximale Wertschöpfung für die Investoren der Fondsgesellschaft.

Das äußerst erfahrene Managementteam hat maßgeblich dazu beigetragen, dass sich neue Möglichkeiten in einer Pipeline von qualitativ hochwertigen Studentenunterkünften mit einem Bruttoentwicklungswert von mehr als EUR 1 Mrd. in den nächsten 5 Jahren.

CROSSLANE
INVESTING IN THE FUTURE

- einer der führenden Entwickler für studentisches Wohnen
- mehr als 14 Jahre Erfahrung
- vollständig integrierter Entwickler, Betreiber und Manager mit bewährtem Betriebsmodell
- außergewöhnliche Erfolgsbilanz bei der Entwicklung und operativen Belegung
- unabhängiges Unternehmen im Besitz der Gründungsgeschafter
- vollständiger End-to-End-Dienstleister auf dem Markt für Studentenunterkünfte
- 31 Projekte in 22 europäischen Städten, mit einem Volumen von über GBP 520 Mio. (EUR 604 Mio.) umgesetzt
- professionelle Markt- und Standortanalyse
- alle Projekte bisher unter Einhaltung von Zeitplan und Budget geliefert





5.528
Betten



23
Projekte



17
Städte



EUR 480 Mio.
Projektvolumen



4
Länder



EUR 42 Mio.
jährliche
Mieteinnahmen

Property- und Facility Management



Seit mehr als 10 Jahren bietet Prime Student Living ein komplettes Paket an Dienstleistungen für die Verwaltung von Studentenwohnungen für eine Reihe von Kunden und deren Assets an und liefert gleichzeitig außergewöhnliche Wohnerfahrungen für Tausende von Studenten, die in von Prime verwalteten Immobilien gewohnt haben.

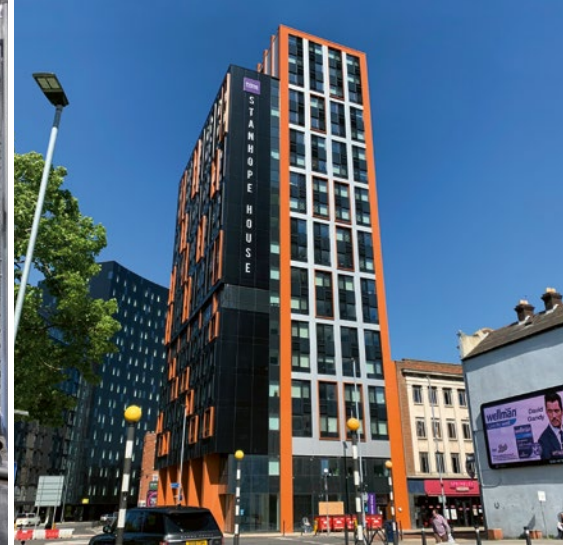
Seit Gründung hat Prime eine starke Erfolgsbilanz bei der Beratung, Mobilisierung und Verwaltung von Universitätsstädten in Großbritannien, der Republik Irland, Frankreich und Deutschland entwickelt.

Dem Konzept von Prime liegt eine „all inclusive“ Miete zu Grunde. Keine weiteren Neben- oder Internetkosten. Gemeinschaftsräume zum Lernen, Sporttreiben und Freunde treffen sowie viele weitere Freizeitangebote.

Die richtige Unterkunft am richtigen Ort zum richtigen Preis. Das Leben in den Wohnheimen ist so gestaltet, dass das Studentenleben unbeschwert ist.

- im Jahr 2008 gegründet, kann Prime auf eine über 12-jährige Erfolgsbilanz verweisen
- Erfahrung im Management von 23 Einrichtungen in 17 Städten mit 5.528 Betten
- Kompetenz in der Verwaltung von ca. GBP 36 Mio. (EUR 41 Mio.) jährlicher Mieteinnahmen
- Gewinnung und Beibehaltung langfristiger Managementverträge für eine Reihe verschiedener Investoren und Fondsgesellschaften
- hohe Kompetenz bei der Mobilisierung von Neubauprojekten
- starke Leistungsbilanz durch hohe Auslastung (~98%) des gesamten Portfolios zur Maximierung der Mieteinnahmen





Risikohinweise

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung und langfristige Kapitalanlage, die mit verschiedenen Risiken verbunden ist. Es bestehen insbesondere rechtliche, wirtschaftliche, steuerliche, objekt- und personenbezogene Risiken, die einzeln oder kumuliert eintreten können. Die Investition des Anlegers kann sich infolgedessen verschlechtern oder beeinträchtigt werden. Dies kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals und des Agios sowie gegebenenfalls sonstiger Verbindlichkeiten des Anlegers gegenüber der Fondsgesellschaft führen.

Über die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der einzelnen, nachfolgend beschriebenen Risiken können keine Angaben gemacht werden.

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist nur für solche Anleger geeignet, die einen etwaigen Totalverlust finanziell bewältigen können. Die Beteiligung eignet sich nicht für Anleger, die auf kurz oder mittelfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder angewiesen sind, sondern wendet sich an Anleger, die sich langfristig engagieren wollen.

Das Angebot bietet weder eine garantierte oder feste Verzinsung, noch eine feststehende Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem festen Zeitpunkt oder in einer bestimmten Höhe. Das Angebot eignet sich nicht zur Altersvorsorge.

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist für Anleger konzipiert, die gezielt unternehmerisch investieren wollen und bei denen die Beteiligung an der Fondsgesellschaft nur einen Bruchteil ihres gesamten Vermögens ausmacht.

Es ist also für Anleger konzipiert, die über den erforderlichen finanziellen Spielraum verfügen und einen Totalverlust finanziell bewältigen könnten.

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein unternehmerisches Engagement, dessen wirtschaftliches Ergebnis von einer Vielzahl nicht vorhersehbarer und auch nicht beeinflussbarer Faktoren abhängt. Ebenso nimmt der Grad der Genauigkeit der Prognosen mit zunehmenden Betrachtungszeitraum ab. In der Zukunft liegende rechtliche, steuerliche, wirtschaftliche und / oder politische Veränderungen können sich auf das Ergebnis des vorliegenden Beteiligungsangebots auswirken. Für das prognostizierte Ergebnis wird keine Garantie übernommen.

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann von der KVG Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens verlangen. Die KVG wird das aktuelle Risikoprofil des Investmentvermögens und die von ihr zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme entsprechend der Vorschrift des § 300 Abs. 1 Ziffer 3 KAGB regelmäßig offenlegen.

Ausführlichere Information entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt nach § 268 KAGB zum Beteiligungsangebot im Kapitel „Risiken“, Seite 66 ff..

RECHTLICHE HINWEISE

Diese Produktinformation dient ausschließlich Werbezwecken. Sie stellt keinen Prospekt und auch keine vergleichbare Information dar und enthält nicht alle wesentlichen Informationen, die für eine Investitionsentscheidung erforderlich sind. Dieses Dokument ersetzt keine Anlagevermittlung bzw. -beratung, sie enthält kein zivilrechtlich bindendes Angebot und ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen.

Diese Werbeunterlage enthält unter anderem unsere derzeitige unverbindliche Einschätzung zur Marktsituation und deren möglicher Entwicklung. Für die Richtigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Die in dem Dokument enthaltenen Informationen geben zudem nicht vor, vollständig oder umfassend zu sein. Sie wurden von uns sorgfältig zusammengestellt, geprüft und beruhen auf allgemein zugänglichen

Quellen und Daten, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wir keine Gewähr übernehmen können. Die Informationen beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit ändern, ohne dass dies angekündigt oder publiziert oder der Empfänger auf andere Weise informiert wird. Die Darstellung vergangenheitsbezogener Daten und Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Allein verbindliche Grundlage für Investitionsentscheidungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen (insbesondere Verkaufsprospekt und wesentliche Anlegerinformationen). Diese Unterlagen können in deutscher Sprache kostenlos bei der EDIRA Management GmbH in schriftlicher Form angefordert sowie unter www.edira-holding.com in elektronischer Form abgerufen werden.

Dieses Dokument ist ausschließlich an potenzielle Anleger mit Wohnort bzw. Sitz in Deutschland gerichtet. Anleger sollten beachten, dass die Produkte nicht in anderen Ländern bzw. dort ansässigen Personen angeboten, an diese verkauft oder ausgeliefert werden dürfen. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt.

Stand: 09.04.2021