

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produktes zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name	Edira Campus 1 GmbH & Co. geschlossene InvK ("AIF"), Breslauer Straße 396, 90471 Nürnberg
PRIP-Hersteller/ Kontaktdaten	ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH („AIF-KVG“), Maximiliansplatz 12, 80333 München, www.adrealis-kvg.de Telefon: +49 89 2620 222-0, Fax: +49 89 2620 222-99, E-Mail: edira-kvg@xol-group.com
Aufsichtsbehörde	Die KVG ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Dieses Basisinformationsblatt wurde am 02. Dezember 2022 erstellt.

Warnhinweis: Sie sind im Begriff ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art	Bei dem AIF (Alternativer Investmentfonds) handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF, der in Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 4 KAGB (Private-Equity) investiert. Der AIF hat die Rechtsform einer deutschen Investmentkommanditgesellschaft.
Laufzeit	Der AIF ist für eine feste Mindestlaufzeit bis zum 31.12.2026 („Grundlaufzeit“) konzipiert. Er wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen und unter Beachtung der Anlagebedingungen die Laufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um maximal zwei Jahre zu verlängern.
Ziele	Der AIF strebt eine überdurchschnittliche Rendite mit Ausschüttungen und Wertzuwachsen an sowie Kapitalrückfluss am Ende der Laufzeit. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Die angebotene Kapitalanlage ist ein Produkt im Sinne des Art. 6 der Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungs-VO) und berücksichtigt bei seinen Investitionen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Frankfurt/Main.
Währung des Produkts	Euro (EUR)

Die Anlagestrategie besteht darin, das genannte Anlageziel durch die Verfolgung der Anlagepolitik zu verwirklichen. Die Anlagepolitik des AIF ist es, ein Portfolio an direkten und indirekten Unternehmensbeteiligungen in Deutschland aufzubauen, deren Unternehmensgegenstand der Erwerb, das Entwickeln, das Bebauen, das Errichten, das Umwidmen, Umbauen und Revitalisieren von Immobilien und Grundstücken sowie deren Verwaltung und Veräußerung bzw. die Partizipation an solchen Geschäften ist. Bei den Grundstücken und Immobilien handelt es sich primär um wohnwirtschaftlich genutzte Objekte mit dem Schwerpunkt auf Mikro- und Studentenapartments. Der AIF darf hierbei in Beteiligungen an Unternehmen investieren, die nicht zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einem organisierten Markt einbezogen sind. Daneben darf der AIF in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB sowie Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB zum Zwecke des Liquiditätsmanagements sowie in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB und Derivate gemäß § 261 Abs. 3 KAGB investieren.

Bei der Investition sind folgende Investitionskriterien (Anlagegrenzen) maßgeblich:

- Die Investmentgesellschaft wird mindestens 60% des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals mittelbar über eine Beteiligungsgesellschaft, die edira Campus Invest GmbH, deren alleiniger Gesellschafter der AIF wird, in mindestens drei bereits bestehende deutsche Zielunternehmen gemäß § 2 Ziff. 1 der Anlagebedingungen investieren: edira Student Housing 1 GmbH & Co. KG, edira Student Housing 2 GmbH & Co. KG und edira Student Housing 3 GmbH & Co. KG. Die drei Zielunternehmen haben den oben genannten Unternehmensgegenstand und beschäftigen sich dementsprechend mit dem Erwerb, der Sanierung, der Projektentwicklung, dem Verwalten und Verkaufen von primär wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien mit dem Schwerpunkt Mikro- und Studentenapartments. Die Beteiligungsgesellschaft kann sich unter Beachtung des § 2 Ziff. 2 der Anlagebedingungen an weiteren Zielunternehmen mit Sitz in Deutschland beteiligen.
- Die verbleibenden 40% des zur Verfügung stehenden Kapitals können in Vermögensgegenstände investiert werden, die für den AIF erwerbbar sind.
- Nach vollständiger Investition dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis zu 20% des zu investierenden Kapitals in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziff. 2 bis 4 der Anlagebedingungen investiert sein. Abweichend hiervon kann der AIF für einen Zeitraum von max. 24 Monate ab Vertriebsbeginn (Investitionsphase) bis zu 100% des Wertes des AIF in Bankguthaben halten. Dieser Zeitraum ist durch Gesellschafterbeschluss um weitere 12 Monate zu verlängern.
- Reinvestitionen sind möglich. Der AIF kann abweichend von den Anlagegrenzen, die nach Abschluss der Investitionsphase erreicht sein müssen, für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten abweichen und bis zu 100% des Investitionsvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Eine Verlängerung um weitere 12 Monate ist durch Gesellschafterbeschluss möglich.
- Der AIF kann im Rahmen der Liquidation bis zu 100% des Wertes des AIF in Bankguthaben halten.

Kleinanleger-Zielgruppe	Angesprochen sind Privatanleger, semi-professionelle und professionelle Anleger i.S.d. Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), die über ausreichend Erfahrung und/oder theoretische Kenntnisse mit geschlossenen Private-Equity-Fonds verfügen, Ihr Geld nicht vor dem Ende der Laufzeit (mindestens bis 31.12.2026 bzw. bei Verlängerung(en) bis 31.12.2028) aus dem AIF wieder zurückziehen wollen und einen Totalverlust verkraften können.
Rechte und Pflichten der Anleger	Die Anleger können sich mittelbar nach Maßgabe des Treuhandvertrages zwischen dem jeweiligen Anleger und der Treuhänderin als Treugeber an dem AIF beteiligen. Ein späterer Wechsel in die Stellung eines Direktkommanditisten ist möglich. Die Beteiligung an dem AIF ist eine unternehmerische Beteiligung, die für die Anleger mit Rechten (insbesondere das Recht auf Ergebnisverteilung und Auszahlungsanspruch, Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte, Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen) und Pflichten (insbesondere Zahlung der Kommanditeinlage) verbunden ist. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 EUR zzgl. 5% Agio.

- Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt (einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag) und evtl. Nachträge sowie dieses Basisinformationsblatt unter der Internetpräsenz der KVG, www.adrealis-kvg.de kostenlos in deutscher Sprache.
- Die Jahresberichte sowie alle den Anleger betreffenden praktischen Informationen in deutscher Sprache werden sämtlichen Anlegern auf ihren jeweiligen Wunsch hin durch die Anlegerverwaltung entweder postalisch oder per E-Mail zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus werden diese Informationen auch auf der Internetpräsenz der KVG unter www.adrealis-kvg.de bereitgestellt.
- Das Produkt hat seinen Sitz in Deutschland und unterliegt deutschen Steuervorschriften. Die Steuervorschriften und die persönliche Situation des Anlegers können die persönliche Steuerlage des Anlegers beeinflussen. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen wird die Konsultation eines Steuerberaters

empfohlen.

- Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind auf der Internetseite www.adrealis-kvg.de unter dem Menüpunkt „Rechtliche Hinweise“ am unteren Seitenrand der Internetseite veröffentlicht. Auf Anfrage werden die Angaben der Internetseite kostenlos als Papierversion zur Verfügung gestellt. Zu der Beschreibung auf der Internetseite gehört auch die Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen (variable Vergütung) sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen. Ein Vergütungsausschuss wurde für die KVG nicht eingerichtet.
- Informationen zum Umgang mit ESG-Kriterien finden sich ebenfalls auf der Internetpräsenz der KVG.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir aus anderen Gründen nicht in der Lage sind, Sie auszuzahlen.

Risikoindikator



! Dieser Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt bis zum Ende der Grundlaufzeit (mindestens bis 31.12.2026 bzw. bei Verlängerungen(en) bis 31.12.2028) halten. Sie können die Anlage nicht frühzeitig einlösen. Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung. Ein gesetzlich geregelter Sekundärmarkt besteht für dieses illiquide Produkt nicht.

Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potentieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktentwicklungen ist es wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital einschließlich Agio ganz oder teilweise verlieren können.

Performance Szenarien

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten. Unberücksichtigt ist Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte können sich künftig völlig anders entwickeln.

Anlage 10.000 EUR zuzüglich Agio 500 EUR			
Szenarien		1 Jahr	31.12.2026 (Mindestlaufzeit)
Stressszenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	0 EUR	0 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-100%	-100%
Pessimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	7.000 EUR	2.560 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-33,33%	-19,52%
Mittleres Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	7.000 EUR	12.800 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-33,33%	3,09%
Optimistisches Szenario	Was Sie nach Abzug der Kosten erhalten könnten	7.000 EUR	23.040 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-33,33%	12,85%

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Da kein geregelter Zweitmarkt für derartige Produkte besteht, lässt sich schwer abschätzen, wie viel Sie zurückerhalten, wenn Sie vor Ende der Grundlaufzeit 31.12.2026 bzw. im Falle von Verlängerung(en) vor dem 31.12.2028 einlösen.

Was geschieht, wenn der AIF nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Ein Garantiefonds oder eine andere Entschädigungsregelung bestehen nicht. Etwaige Verluste tragen Sie bis zu dem von Ihnen investierten Betrag voll. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Welche Kosten entstehen?

Die Renditeminderung (Reduction in Yield – RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige und laufende Kosten berücksichtigt, aber nicht eine eventuelle Erfolgsgebühr.

Kosten im Zeitverlauf

In der Tabelle werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag von einmalig 10.000 EUR zuzüglich eines Agios von 500 EUR (5%) und eine Haltedauer bis zum Ende der Grundlaufzeit. Eine vorzeitige Kündigung der Anlage ist nicht möglich.

Anlage 10.000 EUR zuzüglich Agio 500 EUR	
Szenario	Wenn Sie zum Ende der Grundlaufzeit (31.12.2026) einlösen
Kosten insgesamt	2.767,00 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	2,84%

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie zum 31.12.2026 aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 5,93% vor Kosten und 3,09% nach Kosten betragen.

Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht hervor:

- Wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten können;
- Was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

Diese Tabelle zeigt die Auswirkungen auf die Rendite pro Jahr

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Jährliche Auswirkungen, wenn Sie zum 31.12.2026 aussteigen
Einstiegskosten	Diese Kosten sind bereits in dem Anlagebetrag und dem Agio (5,00%) enthalten. Darin enthalten sind Vertriebs-, Vertriebskoordinations- und Beratungskosten des AIF in Höhe von 10,02% des Anlagebetrags/10.000 EUR sowie das Agio als weitere Vertriebskosten.	3,62%
Ausstiegskosten	Nicht anwendbar.	-

Laufende Kosten pro Jahr

Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	2,40% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage von Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Der Wert ermittelt sich aus allen unter § 8 Ziffer 3 bis 6 der Anlagebedingungen aufgeführten Kosten, die teilweise nur geschätzt werden können (z.B. externe Bewerter, Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses des AIF). Initialkosten (§ 7 Ziffer 4 der Anlagebedingungen), Transaktions- und Investitionskosten (§ 8 Ziffer 7 der Anlagebedingungen) sowie eine evtl. erfolgsabhängige Vergütung für die KVG (§ 8 Ziffer 8 der Anlagebedingungen) sind nicht berücksichtigt.	3,85%
Transaktionskosten	0,10% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können dem AIF unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.	0,09%

Zusätzliche Kosten

Erfolgsgebühr	Nicht anwendbar.	-
Carried Interest	Nicht anwendbar.	-

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Die empfohlene Haltedauer entspricht der Grundlaufzeit des Produktes einschl. evtl. Verlängerungen

Mindest-Haltedauer: 31.12.2026 („Grundlaufzeit“). Er wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen und unter Beachtung der Anlagebedingungen die Laufzeit einmalig oder in mehreren Schritten um maximal zwei Jahre zu verlängern. Während der Laufzeit und im Fall der Verlängerung(en) sind ordentliche Kündigungsrechte ausgeschlossen. Eine Rückgabe von Anteilen ist nicht möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, allerdings ist zu berücksichtigen, dass für den Handel von Kommanditanteilen eine gesetzlich vorgeschriebene Handelsplattform nicht existiert und der Verkauf über den Zweitmarkt schwierig oder gar nicht möglich sein kann oder möglicherweise nur zu einem Preis, welcher unter der Zeichnungssumme liegt. Ein geregelter Zweitmarkt existiert für solche Produkte bisher nicht.

Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über das Produkt oder das Verhalten der KVG oder einer Person, die über das Produkt berät oder es verkauft, können in Textform (z.B. per Brief oder E-Mail) an die KVG (www.adrealis-kvg.de) unter folgender Anschrift gerichtet werden:

ADREALIS Service Kapitalverwaltungs-GmbH, Maximiliansplatz 12, 80333 München, E-Mail: edira-kvg@xol-group.com.

Darüber hinaus steht Ihnen in Deutschland der Rechtsweg offen.

Sonstige zweckdienliche Angaben

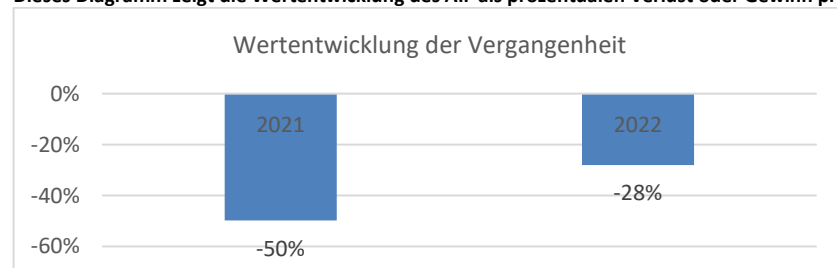
Weitere Informationen werden unter www.adrealis-kvg.de zur Verfügung gestellt.

Wertentwicklung in der Vergangenheit / Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für die Wertentwicklung in der Zukunft. Die Märkte können sich zukünftig völlig anders entwickeln. Anhand des Diagramms können Sie bewerten, wie der AIF in der Vergangenheit verwaltet wurde.

Der AIF wurde im August 2021 aufgelegt.

Dieses Diagramm zeigt die Wertentwicklung des AIF als prozentualen Verlust oder Gewinn pro Jahr seit August 2021.



Die historische Wertentwicklung des gebundenen Anlegerkapitals wurde in EUR berechnet. Bei der Berechnung der Wertentwicklung wurden sämtliche vom Fondsvermögen zu tragenden Kosten und Gebühren berücksichtigt, nicht jedoch die Ausgabeaufschläge. Die angegebene Wertentwicklung bezieht sich auf die Summe des gebundenen Kapitals der Anleger (ohne Ausgabeaufschläge).