



CROSSLANE
STUDENT REAL ESTATE FUND



*Eine Klasse **für sich***



**offener Immobilienfonds für
Studentenwohnungen mit Zulassung für den
öffentlichen Vertrieb in Deutschland**

„OFFEN“ FÜR DIE ZUKUNFT

Der „Crosslane Studentenwohnheimfonds“ ist ein offener Immobilienfonds nach deutschem Recht (OIF), dessen Schwerpunkt auf Deutschland und Europa liegt.

Dieser Fonds bietet die Möglichkeit, in den **ersten offenen Immobilienfonds mit Zulassung für den öffentlichen Vertrieb in Deutschland** zu investieren, der auf die Anlageklasse „Studentenwohnheime“ fokussiert ist.

Mit einer über einen mittel- bis langfristigen Zeithorizont geplanten Zielrendite von 6% p.a. investiert der Fonds sowohl in Bestandsimmobilien als auch Projektentwicklungen. Diese Immobilien werden vorwiegend in Deutschland liegen: in größeren Städten mit weltweit anerkannten Universitäten, die für viele deutsche und internationale Studenten attraktiv sind. Die Objekte werden von erfahrenen Experten vermietet und verwaltet und bieten gleichzeitig eine Vielzahl zusätzlicher Einrichtungen vor Ort, um eine hohe Auslastung und eine lange Verweildauer zu gewährleisten.

Dank planbarer Erträge und dem Potenzial für kontinuierliche Wertsteigerungen bietet die Anlageklasse „Studentenwohnheime“ Anlegern unkorrelierte und zuverlässige Investments in wirtschaftlich schwierigen Zeiten.

Die wichtigsten Vorteile



OFFENER FONDS

Einfacher Zugang und verbessertes Liquiditätsmanagement.



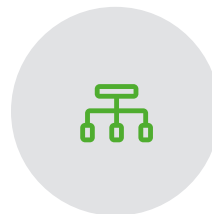
WACHSTUM

Nachfrageüberhang am Markt für Studentenwohnungen bei gleichzeitig steigenden Studentenzahlen.



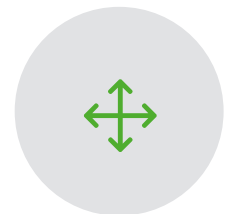
STABILE ANLAGEKLASSE

Schwankungsarm im Vergleich zu Aktien in volatilem konjunkturellen Umfeld.



ATTRAKTIVE RENDITEMÖGLICHKEITEN

Hohe Auslastung und Chance auf kontinuierliche Erhöhung der Mieteinnahmen.



RISIKOSTREUUNG

Breit gestreute Immobilienportfolios, die nicht denselben Konjunkturzyklen unterliegen wie andere gewerbliche Immobilien.

„Es sieht ganz danach aus, als könnte der Bereich der zweckgerichteten Studentenwohnheime sein starkes Wachstum fortsetzen. Die Zahl der Studenten wird voraussichtlich weiter ansteigen. Mit steigenden Zahlen gibt es einen Bedarf an zusätzlichem Angebot. Die Investitionen in diesen Bereich sind in diesem Jahr deutlich angestiegen und werden offenbar noch weiter zulegen.“

Quelle: (1)

ANLAGEZIEL DES FONDS

Der Fonds wurde aufgelegt, um von dem wachsenden Sektor Studentenwohnheime in Europa zu profitieren. Ziel ist es, im Einklang mit den Grundlagen der Risikostreuung für den Fonds ein Portfolio von Immobilien zusammenzustellen.

Das Anlageziel besteht darin, europäische Wohnimmobilien zu erwerben, die an Studenten vermietet sind und regelmäßige Erträge sowie die Chance auf eine kontinuierliche Wertsteigerung bieten.

Die Ziele des Fonds lauten:

- Investoren eine breit gestreute Anlage im Sektor Studentenwohnungen in Europa anzubieten, wobei besonderes Augenmerk auf Deutschland gelegt wird. Hierbei kommen Investments in Betracht, die in größeren Universitätsstädten liegen, in denen das Verhältnis von Angebot und Nachfrage attraktiv erscheint.
- In eine Mischung aus Bestandsimmobilien, Neubauten und Renovierungsobjekten zu investieren, um so eine Kombination aus attraktiven Mietrenditen, anfänglichen Wertsteigerungen und erwarteten langfristigen Wertsteigerungen zu gewährleisten.
- Hochwertige, moderne und zweckgerichtete Studentenwohnheime mit einer Vielzahl von Einrichtungen vor Ort zu errichten.
- Objekte mit einer angestrebten Größe von 150 bis 400 Zimmern zu kaufen, um Größenvorteile bei der Verwaltung zu realisieren.
- Mittel- bis langfristig eine Gesamtrendite auf das eingesetzte Eigenkapital von 6% p.a. zu erreichen (einschließlich einer geplanten Ausschüttung von 3% p.a.).
- Progressiv ansteigende Ausschüttungen zu realisieren.

Eine noch breitere Streuung und ein noch besseres Risikomanagement sollen erreicht werden durch:

- Die Tatsache, dass die Objekte vorwiegend aus Deutschland stammen sollen; aus größeren Städten mit weltweit anerkannten Universitäten, die für viele in- und ausländische Studenten attraktiv sind.
- Die Hereinnahme von neu gebauten oder frisch renovierten Studentenwohnungen mit eigenem Badezimmer (inkl. 1-Zimmer-Apartments), die im Vergleich zu „Studentenwerk“-Wohnheimen ein höheres Mietniveau aufweisen.
- Das Zurückgreifen auf die Kenntnisse und Erfahrungen ausgewiesener Immobilienentwickler und -verwalter, die seit vielen Jahren auf den Bereich zweckgerichtete Studentenwohnheime spezialisiert sind.
- Eine Vielzahl von verschiedenen Mietverträgen (inkl. Direktvermietung und Vermietung über die Universität).

WICHTIGE KENNZAHLEN

Ausgabepreis:
100 Euro

ISIN: DE000A2AGN33
WKN: A2AGN3

Fondskategorie: Offener Immobilienfonds.

Handel: Wöchentlich

Handelstag: Mittwoch.

Handelsschluss: 12.00 Uhr.

Anteilspreisberechnung:
Wöchentlich.

Bewertungstag: Mittwoch

Wert des Anteilspreises: Berechnet und veröffentlicht bei Abrundung auf zwei Dezimalstellen.

Ertragsausschüttung: Jährlich unmittelbar nach Veröffentlichung des Jahresberichts.

Objektbewertung durch externen Gutachter: Vierteljährlich.

Mindesthaltedauer
24 Monate.

Kündigungsfrist für Anteilsrücknahme:
12 Monate.

Mindestliquidität: 5% des Nettoinventarwertes des Fonds müssen täglich verfügbar sein.

Maximale Kreditaufnahme: Langfristige Kredite in Höhe von max. 30% des gesamten Objektwertes plus kurzfristige Kredite in Höhe von max. 10% des Nettoinventarwertes.

Keine Fondsobergrenze: Keine Begrenzung der Zahl der ausgegebenen Anteile.

Keine Zeichnungsbegrenzung: Keine Betragsunter- oder -obergrenze beim Anteilkaufl.

Gebühren: Einzelheiten zu den Gebühren finden Sie im Verkaufsprospekt.

HINTERGRUND

Studentenwohnheime in Großbritannien

Der Manager des Fonds vertritt die Auffassung, dass man – um die potenziellen Renditen der Anlageklasse „Studentenwohnungen in Europa“ gut einschätzen zu können – unbedingt zunächst den Markt für Studentenwohnungen in Großbritannien verstehen muss. Dieser verzeichnete in jüngerer Vergangenheit erhebliche Investitionen seitens institutioneller Anleger: Ganze Portfolios wurden von den Fonds gekauft – die diese ursprünglich einmal erschaffen haben – mit daraus resultierenden, überaus beachtlichen realisierten Renditen für die Anteilseigner.

In Großbritannien ist in den letzten 10 Jahren eine Vielzahl von Studentenwohnheimen entstanden. 2015 waren Rekordinvestitionen zu verzeichnen, und die Anlageklasse hat sich bei institutionellen Investoren mehr und mehr als anerkannte Anlageklasse etabliert. Quelle (2)

Der Manager des Fonds ist ferner der Ansicht, dass bis zu den 1990er Jahren viele britische Studenten in der Regel zu Hause bei den Eltern wohnten und nahegelegene Universitäten besuchten. Im gleichen Maße, wie die Universitäten in größeren Städten an Reputation gewannen, mussten Studenten in andere Städte ziehen, wenn sie eine qualifiziertere Ausbildung genießen wollten. Dieser Trend hat sich in der jüngeren Vergangenheit in Richtung eines grenzüberschreitenden Studiums ausgeweitet. Zudem hat sich auch die Bedeutung der Einschreibungen für die Universitäten in den letzten 10 Jahren verändert, da die Generierung von sehr hohen Studiengebühren von internationalen Studenten immer mehr in den Fokus rückte. Die Anforderungen von anspruchsvolleren internationalen Studenten, die auf hochwertige Unterbringung Wert legen (und bei denen Sicherheit und Geborgenheit als Teil der „Erfahrungen als Student“ gelten), haben zu einem Anstieg bei der Entwicklung und dem Bau zweckgerichteter Unterkünfte geführt.

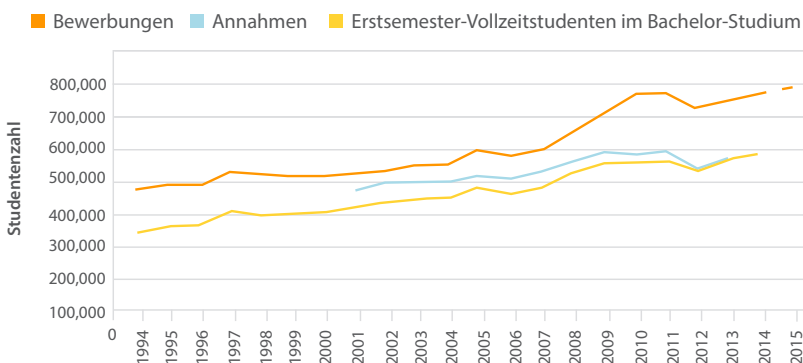
Moderne, zweckgerichtete Studentenwohnheime bieten üblicherweise ein hohes Maß an Sicherheit und Geborgenheit: beispielsweise durch den Zugang mit Schlüsselanhänger oder per Karte oder durch Videoüberwachung rund um die Uhr. Es stehen auch Hausmeister vor Ort zur Verfügung. All dies führt dazu, dass die Eltern ein gutes Gefühl haben, dass ihre Kinder auch fernab der Heimat gut aufgehoben sind. Darüber hinaus sind es oft auch die Eltern, die die Ausbildung ihrer Kinder finanzieren; zweckgerichtete Studentenwohnheime ermöglichen Budgetsicherheit, da die Nebenkosten pauschal in der Miete enthalten sind und nicht während des Studienaufenthalts schwanken. Quelle (3)

WACHSTUM

Die Anzahl an Vollzeitstudenten ist in Großbritannien weiter gestiegen, obwohl 2012 Studiengebühren eingeführt worden sind und 2008 ein Konjunkturabschwung einsetzte. Da die Bewerbungen für einen Studienplatz höher sind als das Angebot an Studienplätzen, erhalten 25% der Bewerber keinen Platz an der von ihnen gewünschten Hochschule. Dieser Nachfrageüberhang bei den Studienplätzen schürt die Nachfrage nach Studentenwohnheimen noch zusätzlich. (Grafik 1)

Die Möglichkeit, einmal im Jahr die Mieten neu zu verhandeln, um so ein Ertragswachstum zu generieren, sowie das geringe Mietausfallrisiko haben zuverlässige Erträge zur Folge. Dazu trägt auch die Tatsache bei, dass es keine „faulen“ Kredite geben kann, weil die Mieten im Voraus bezahlt werden. (Figure 1)

Grafik 1: Bewerbungen, Annahmen und Erstsemester-Studenten in Großbritannien



Quelle: (4)

2,3 Millionen
„Anzahl der
Universitätsstudenten in
Großbritannien“

Quelle: (5)



„In Großbritannien deckt der Bereich für zweckgerichtete Studentenwohnheime mittlerweile 32% des gesamten Marktes für Studentenwohnungen ab. Anders ausgedrückt: 24% aller Studenten wohnen in 550.000 zweckgerichteten Studentenwohnungen.“

Quelle: (6)

96% bis 99%
Belegung

„Der Mangel an zweckgerichteten Studentenwohnheimen hat zur Folge, dass Anbieter von privaten Studentenwohnheimen während der Vorlesungszeit in der Regel Auslastungsquoten zwischen 96% und 99% vorweisen können.“

Quelle: (7)



Rekordinvestments in Studentenwohnungen in Großbritannien

Mit Transaktionen im Wert von 7 Mrd. Euro wurden in Großbritannien in den ersten drei Quartalen 2015 Rekordinvestitionen im Bereich Studentenwohnheimen getätigt. ^{Quelle (8)} Institutionen, Pensionsfonds und staatliche Rentenfonds weltweit möchten von der Chance profitieren, in die Anlageklasse „Studentenwohnheim“ zu investieren, und haben in einigen Fällen komplette Immobilienportfolios übernommen.

Beispiele großer Transaktionen von Studentenwohnheim-Portfolios in 2015

Käufer	Sitz	Zielland	Wohnungen	Große Transaktion	Wert
Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB)	Kanada	GB	16.822	Brandeaux Student Accommodation Fund Liberty Living	1.5 Mrd. €
Greystar /PSP	USA	GB	2.385	Round Hill Capital Nido portfolio	780 Mio. €
Goldman Sachs & Greystar	USA	GB	5.866	Knightsbridge/ Oaktree Westbourne portfolio	700 Mio. €
LetterOne	Luxembourg/ Russland	GB	2.170	The Carlyle Group Pure Student Living platform	690 Mio. €
Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB)	Kanada	GB	2.153	Student Castle Portfolio	430 Mio. €
USAF	GB	GB	2.099	Ahli United Bank	350 Mio. €
LetterOne	Luxembourg/ Russland	GB	839	McLaren Union portfolio	108 Mio. €

Wechselkurs GBP/EUR: 1,00/1,30

Beispiele großer Transaktionen von Studentenwohnungsportfolios in 2016

Käufer	Sitz	Zielland	Wohnungen	Große Transaktion	Wert
Brookfield	Canada	GB	6.000	Avenue Capital Portfolio	500 Mio. €
Mapletree Investments	Singapore	GB	5.500	Mansion Student Accommodation Fund Ardent Portfolio	500 Mio. €
GIC	Singapore	GB	4.700	Oaktree	400 Mio. €
Hines investment manager	USA	GB	1.100	McLaren	180 Mio. €
Arlington	USA	GB	1.450	Spectrum Housing Association and Sanctuary Students	149 Mio. €

Wechselkurs GBP/EUR: 1,00/1,20

Darüber hinaus konnte 2015 der an der Londoner Börse (LSE) notierte „Empiric Student Property REIT“ durch die Ausgabe neuer Aktien innerhalb kurzer Zeit 209 Mio. Euro Eigenkapital einsammeln. Damit konnte dessen Bestand an Studentenwohnungen auf 5.686 erhöht werden. 2016 wurden auf demselben Weg weitere 150 Mio. Euro eingenommen, wodurch der Bestand auf 7.265 Einheiten ausgebaut werden konnte.

„Mit 13 Mrd. Euro war 2015 ein Rekordjahr, was die Investitionen in Studentenwohnungen weltweit betrifft.“

Quelle: (9)



„Transaktionen im Wert von 7 Mrd. Euro bei Studentenwohnungen in Großbritannien in den ersten drei Quartalen 2015.“

Quelle: (8)

„Private Equity-Fonds und Finanzierungsgesellschaften verkaufen ihre Immobilienbestände, während Großinvestoren wie Versicherungsgesellschaften, Pensionsfonds und Investmentbanken auf der Käuferseite stehen. Das ist ein sicheres Zeichen, dass sich diese Branche etabliert hat.“

Quelle: (10)

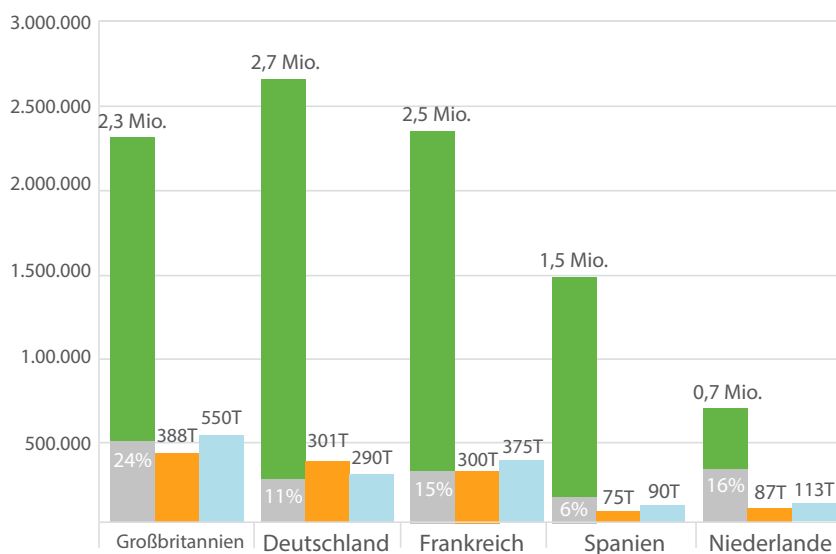
CHANCEN IN EUROPA

Der Manager des Fonds ist davon überzeugt, dass das aktuell fehlende Angebot an Studentenwohnungen in Europas führenden Universitätsstädten eine ähnliche Anlagechance darstellt wie die, die sich in der Vergangenheit in Großbritannien ergeben hatte. Hiervon möchte der Fonds profitieren. Der Markt für Studentenwohnungen in Großbritannien ist allerdings bereits sehr ausgereift. In Europa steckt er nach Meinung führender Branchenexperten (wie z.B. SAVILLS) allerdings noch in den Kinderschuhen, was ein bedeutendes unausgeschöpftes Potenzial darstellt.

Der europäische Markt im Vergleich

Die Studentenzahlen innerhalb Europas steigen beständig, aber auch der Zustrom von nicht EU- Studenten wird größer. Das unausgeglichene Verhältnis von Angebot und Nachfrage in diesen Ländern stellt für den Fonds eine nach wie vor sehr attraktive Anlagemöglichkeit dar – vorausgesetzt, der europäische Markt für Studentenwohnungen entwickelt sich trendmäßig ähnlich wie sein britisches Pendant in den letzten Jahren.

Grafik 2: Angebot an Studentenwohnungen in Europa



- Zahl der eingeschriebenen Studenten
- zweckgerichtete Studentenwohnungen und „Studentenwerk“-Wohnungen
- Zahl internationaler Studenten
- Angebot an Studentenwohnungen insgesamt pro Land

Quellen: (11) und (12)



„Es gibt insgesamt etwa 20 Millionen Studenten in Europa – mit einer wachsenden Zahl internationaler Studenten. Zusammen mit dem sehr geringen Angebot an zweckgerichteten Wohnungen stellt Europa daher eine beträchtliche Anlagechance dar.“

Quelle: (13)



„Europa ist für internationale Studenten weltweit erste Wahl. 46% der internationalen Studenten studieren in Europa.“

Quelle: (14)



„Die Attraktivität besteht aus Sicht der Investoren darin, dass Kontinentaleuropa in der Entwicklung ungefähr 10 Jahre hinter Großbritannien liegt, wenn es darum geht, geeignete Unterkünfte für internationale Studenten zur Verfügung zu stellen; ein junger Markt bietet größere Anlagechancen.“

Quelle: (14)



„Um möglicherweise höhere Renditen zu erzielen, nehmen Anleger der ersten Stunde Kontinentaleuropa ins Visier.“

Quelle: (15)



„Im Gegensatz zu Studentenwohnungen in Großbritannien, die als ausgereift gelten, befindet sich der Markt für Studentenwohnungen in vielen größeren Städte in Europa noch am Anfang.“

Quelle: (16)

DER MARKT FÜR STUDENTENWOHNUNGEN IN DEUTSCHLAND

Deutschland hat innerhalb Europas im Verhältnis zu den eingeschriebenen Studenten den größten Nachholbedarf bei Studentenwohnungen.

(siehe Grafik 2 auf Seite 6)

Der Manager des Fonds ist der Meinung, dass deutsche Studenten in der Vergangenheit üblicherweise eine Universität in der Nähe ihres Heimatortes besuchten. Allerdings hat sich diese Situation in der jüngeren Vergangenheit stark verändert, denn immer mehr deutsche Studenten entscheiden sich, an einer Universität weiter weg von zu Hause zu studieren; das entspricht dem historischen Trend in Großbritannien.

Viele deutsche Universitäten haben sich auf bestimmte Studiengänge und Fakultäten spezialisiert und sich in diesen bestimmten Disziplinen weltweites Ansehen erarbeiten können (z.B. Wissenschaft und Technologie). Deutsche Studenten haben erkannt, dass ein Abschluss an einer dieser weltweit anerkannten Universitäten von Vorteil ist, wenn man sich in einem immer schwierigeren Arbeitsmarkt bewerben möchte. Beispielsweise dürfte sich ein Student aus Hamburg, der Medizin studieren möchte, von der überragenden Reputation der entsprechenden Fakultät in Heidelberg angezogen fühlen.

In der Vergangenheit war ein Leben weit weg von Zuhause möglicherweise eher abschreckend. Dank moderner öffentlicher Verkehrsnetze und eines Wandels in der sozialen Einstellung der mobileren, technisch aufgeschlossenen jüngeren Generation ist ein Leben weit weg von Zuhause inzwischen eher zur Regel geworden. Schließlich möchten Studenten an einer führenden bzw. an der besten Universität studieren, bei der sie aufgrund ihrer Abschlusszeugnisse angenommen werden. Und es ist ziemlich unwahrscheinlich, dass sich diese Universitäten zufälligerweise ganz in der Nähe ihres Heimatortes befinden.

In der Vergangenheit sind Studentenwohnungen vorwiegend vom staatlich finanzierten „Studentenwerk“ zur Verfügung gestellt worden. Diese Wohnungen boten ein gutes Preis-/ Leistungsverhältnis, waren aber von relativ geringer Qualität. Moderne, von privater Hand geführte zweckgerichtete Studentenwohnheime bieten hingegen eine höhere Qualität, Sicherheit sowie eine kompetente Verwaltung mit einer Vielzahl an Einrichtungen und Möglichkeiten, die die Studienzeit zu einer angenehmen und positiven Erfahrung werden lassen. Darüber hinaus stehen vor Ort Ansprechpartner zur Verfügung, die das Leben leichter machen und die Angst nehmen, weit weg von zu Hause zu sein. Quelle (3)

Dieses zusätzliche Angebot an Studentenwohnungen dieser Art wird den Trend unterstützen, dass deutsche Studenten an Top-Universitäten in ganz Deutschland studieren, wo dann natürlich die Nachfrage am größten sein wird. Die Eltern werden ebenfalls erleichtert sein, wenn sie an die Sicherheit und die Geborgenheit denken, die diese modernen zweckgerichteten Studentenwohnungen bieten. Und diese basieren auf demselben Ansatz, der von denselben Betreibern in Großbritannien bereits erfolgreich verfolgt worden ist und auch von dem vorliegenden Fonds eingesetzt werden soll.



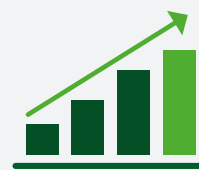
„Deutschlandweit fehlen aktuell etwa 100.000 Zimmer.“

Quelle: (17)



„Berlin ist die für Studenten günstigste Stadt in Europa.“

Quelle: (18)



„In den ersten sieben Monaten des Jahres 2016 wurden 350 Mio. Euro in deutsche Studentenwohnheime investiert; das ist doppelt so viel wie in 2015 insgesamt bzw. fast genauso viel wie in den beiden vergangenen Jahren zusammen.“

Quelle: (19)



Vorteile zweckgerichteter Studentenwohnheime

- **Soziokulturelle Interaktion:** ermöglicht Studenten (als Teil der Gesamterfahrung, wenn man weit entfernt von zu Hause wohnt), Spaß dabei zu haben, man mit anderen Studenten zusammenzuwohnen. Führt zu neuen Erfahrungen und bietet die Chance, die Sprache und die Kultur des jeweiligen Landes kennenzulernen bzw. sein Netzwerk an Freunden und Kollegen zu erweitern.
- **Sicherheit und Geborgenheit:** Gibt den Eltern ein gutes Gefühl und erleichtert die Entscheidung, ihr Kind zum Studium ausziehen zu lassen – insbesondere geeignet für weibliche Studenten, die gerne über ein eigenes Badezimmer verfügen, andere Einrichtungen aber mit anderen gleichaltrigen Mädchen teilen möchten. Dies ist viel attraktiver als in einem gemieteten Zimmer bei einer fremden Familie zu wohnen, wo vielleicht noch ältere bzw. männliche Kinder wohnen.
- **Unabhängigkeit:** Ermöglicht Studenten, weg von zu Hause zu wohnen und sich selbst zu organisieren, was als Vorbereitung für das spätere Arbeitsleben hilfreich ist; allerdings im Rahmen eines kontrollierten Umfelds, in dem bestimmte Dinge einfacher sind: So sind beispielsweise die Nebenkosten in der Miete enthalten; d.h. die Studenten erhalten keine zusätzliche Rechnung, deren Höhe ungewiss ist bzw. von der sie nicht wissen, wie sie diese bezahlen sollen.
- **Qualität des Universitätsabschlusses:** Versetzt Studenten in die Lage, eine führende bzw. weltweit anerkannte Universität zu besuchen, um auf diesem Wege die bestmögliche Qualifikation zu erreichen, was wiederum die Karriereaussichten verbessert.

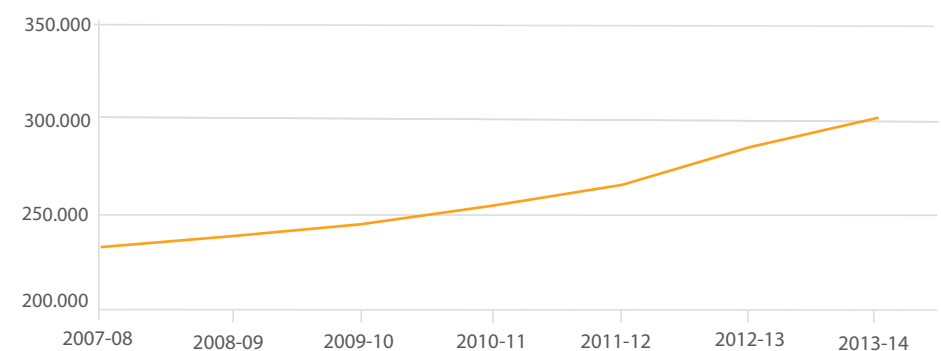
Faktoren, die Deutschland für internationale Studenten interessant machen

Der Manager des Fonds vertritt die Auffassung, dass es einige Hauptfaktoren gibt, die Deutschland für internationale Studenten interessant machen.

- Sehr niedrige bzw. gar keine Studiengebühren
- Lebhafter und kosmopolitischer Lifestyle in deutschen Innenstädten
- Große Freiheiten für Studenten aus eher strengem kulturellen Umfeld
- Enormer Anstieg von Kursen, die komplett in Englisch unterrichtet werden Quelle: (Grafik 5 auf Seite 12)
- Langfristige Visa, die hoch qualifizierte Nicht-EU-Studenten in die Lage versetzen, sich nach dem Studium auf eine Stelle in Deutschland zu bewerben

Im gleichen Maße, wie die universitäre Ausbildung in Deutschland weltweit immer anerkannter wird, steigt auch die Zahl internationaler Studenten, was zu einer erhöhten Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Studentenwohnungen führt.

Grafik 3: Anzahl der in Deutschland eingeschriebenen internationalen Studenten



Quelle: (20)

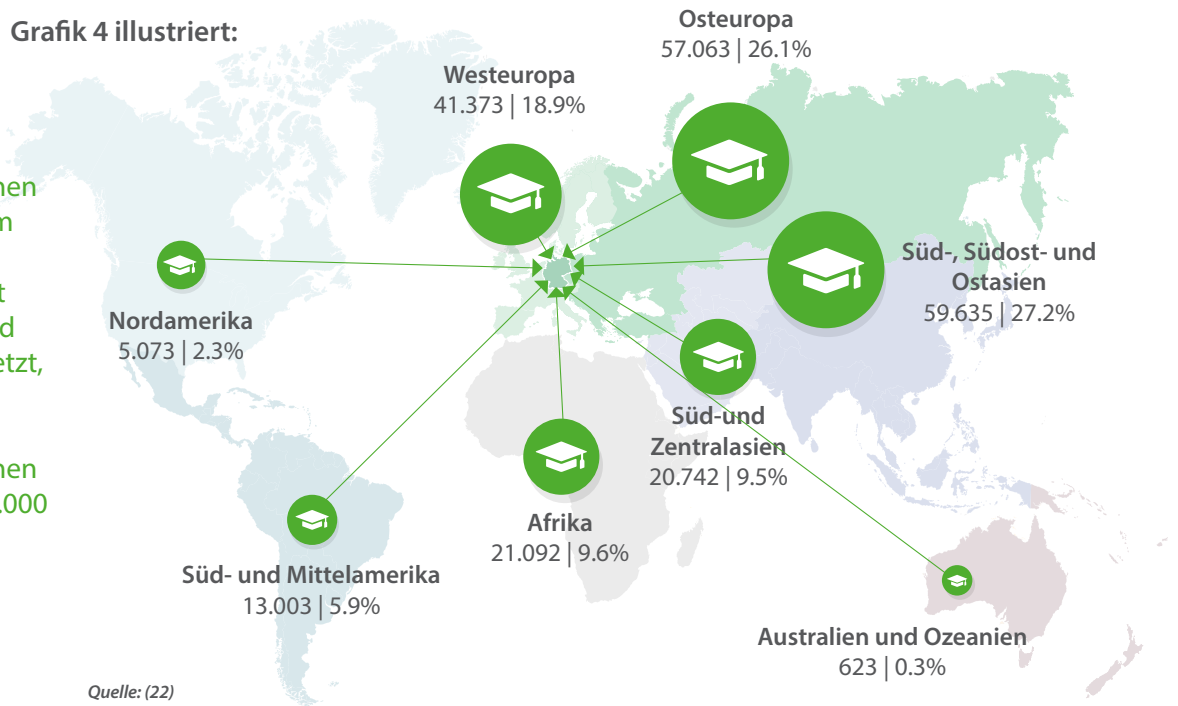
Studenten werden immer mobiler

Deutschland hat sich zu einem attraktiven Standort für internationale Studenten entwickelt, wie die

Grafik 4 illustriert:

„Im Vergleich zu 2013 stieg die Zahl der internationalen Studenten an deutschen Universitäten 2014 um 7% an. Die deutsche Regierung unterstützt diese Entwicklung und hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 die Anzahl ausländischer Studenten an deutschen Universitäten auf 350.000 zu erhöhen.“

Quelle: (21)



Quelle: (22)

Zahl der Studenten aus China steigt weiter

Von den ausländischen Studenten, die in Deutschland studieren möchten, verzeichnet die Gruppe der Nicht-EU-Studenten den größten Zuwachs, wobei die Studenten aus China diesen Zuwachs sehr stark antreiben. Es ist davon auszugehen, dass diese Zahlen auch in der Zukunft weiter ansteigen werden.

Chinesische Studenten in Deutschland	
Jahre	Zahl der Studenten
2012/2013	27.364
2011/2012	25.521
2010/2011	24.443

Quelle: (23)

„Deutsche Städte sind sowohl für inländische als auch für internationale Studenten außerordentlich attraktiv.“

Quelle: (24)

„Deutschland steht weltweit an Nummer 3, wenn es um weltweit anerkannte Universitäten geht.“

Quelle: (25)



„Zwischen 2007 und 2011 ist die Zahl der international mobilen Studenten aus China um 89% angestiegen.“

Quelle: (26)



„In Deutschland hat das „Studentenwerk“ zwischen 2005 und 2015 insgesamt etwa 15.000 neue Studentenwohnungen zur Verfügung gestellt. In derselben Zeit ist die Zahl der Studenten um 770.000 gestiegen, was zu einer weiteren Verschärfung der Angebot/Nachfrage-Situation geführt hat.“

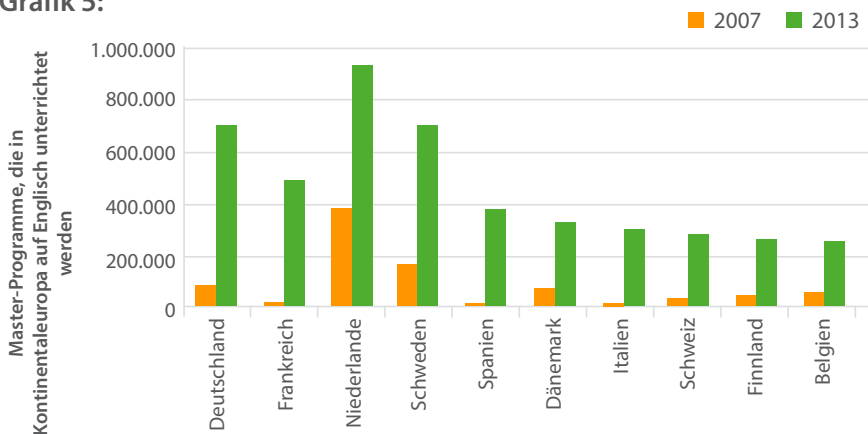
Quelle: (27)

INTERNATIONALE STUDENTEN

Die Bedeutung internationaler Studenten

In den Augen des Managers des Fonds haben internationale Studenten eine immer entscheidendere Rolle für die Nachfrage nach zweckgebundenen Studentenwohnheimen in Großbritannien gespielt: im gleichen Maße, wie sich die Zahl von Studenten aus Übersee an Universitäten in anderen Ländern erhöht, steigt auch die Nachfrage nach Studentenwohnungen. Die Universitäten fördern diesen Anstieg aktiv, indem sie immer mehr Kurse in englischer Sprache (die Sprache im Geschäftsleben) anbieten, wie Grafik 5 zeigt:

Grafik 5:



Quelle: (28)

Mögliche Gründe, die hinter dem Wachstum der Zahl internationaler Studenten stehen könnten

- Universitäten, die in den weltweiten Rankings sehr gut abschneiden und weltweit ein erstklassiges Ansehen genießen
- Niedrige Studiengebühren
- Längere Visa
- Leben und Studieren in einem kulturell interessanten Umfeld
- Gelegenheit, die Sprachkenntnisse zu verbessern
- Universitätsfakultäten mit hohem Qualitätsniveau und umfangreicher Finanzierung von Forschung
- Postgraduierten-Kurse

Für Studenten aus anderen Ländern haben bestimmte Kriterien wahrscheinlich eine größere Bedeutung. Dazu zählen beispielsweise die Aspekte Sicherheit und Geborgenheit sowie Ansprechpartner vor Ort, die persönlich zur Verfügung stehen, um Hilfe anzubieten. Mieten, in denen auch die Nebenkosten pauschal enthalten sind, oder gemeinsame Aufenthaltsräume, um neue Freunde zu finden. Aber auch die Kulturen anderer Länder kennenzulernen und die Sprachkenntnisse zu vertiefen spielt eine große Rolle. Nach Ansicht des Managers des Fonds sind diese Dinge eher für Studenten möglich, die sich entscheiden, in einer der modernen zweckgerichteten Studentenwohnheime zu leben, in die auch der Fonds investiert.



„Für jene weltweit mobilen Studenten, die mit den lokalen Wohnungsmärkten nicht vertraut sind, strahlen sichere, gut gemanagte, hochwertige Unterkünfte von einem seriösen Anbieter eine hohe Anziehungskraft aus.“

Quelle: (29)



„Universitäten bieten immer mehr Kurse auf Englisch, der Sprache im weltweiten Geschäftsleben, an.“

Quelle: (30)

8 Millionen

„Studenten, die 2025 im Ausland studieren werden (geschätzter Wert).“

Quelle: (31)

DAS PRODUKT

Der Manager des Fonds ist der Meinung, dass das Studentenleben eine sehr wichtige Erfahrung ist und große Bedeutung für jeden Menschen hat, der einen universitären Abschluss erreichen möchte. Studenten möchten studieren, gleichzeitig aber auch durch neue Erfahrungen und Interessen andere soziale und intellektuelle Entwicklungen durchleben.

Im Ausland zu studieren bietet Studenten, die eine andere Kultur kennenlernen möchten, eine Vielzahl neuer Möglichkeiten.

Ein großer Teil dieser Erfahrungen besteht darin, in der richtigen Unterkunft zu leben; ein Ort zum Leben mit vielen Angebote für das Sozialleben, um sich mit Gleichgesinnten treffen zu können. Gleichzeitig soll es an diesem Ort auch alles andere zum Leben geben, wodurch unnötiger Stress vermieden wird.

Der „Crosslane Student Real Estate“-Fonds zielt darauf ab, in hochwertige, moderne Studentenwohnungen zu investieren, die von einem erfahrenen Team von Experten vermietet und verwaltet werden. Diese haben nachweislich Erfahrung darin, für eine größtmögliche positive Erfahrung während des Studentenlebens zu sorgen; dazu gehört auch, hervorragende Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung zu stellen, damit sich die Bewohner an ihrem neuen Zuhause erfreuen und sich wohl fühlen können. Die Immobilien sollen nicht weit entfernt sowohl von der Universität als auch von lokalen Einrichtungen wie Bars, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sein. Das erleichtert das Studentenleben und macht es lebenswerter, was wiederum das Produkt attraktiver macht.

Eine positive Erfahrung wird wahrscheinlich eher dazu führen, dass Studenten, die in diesem Wohnheim leben, es anderen Studenten weiterempfehlen werden. Dies wiederum zieht eine höhere Auslastung und bessere Renditen für Investoren nach sich.

Crosslane verfügt über viele Jahre Erfahrung bei Kauf, Entwicklung und Betreiben von zweckgerichteten Studentenwohnheimen und hat in der Vergangenheit ausgesprochen gute Renditen für die Anleger erzielen können. Diese Expertise beinhaltet das Betreiben von Studentenwohnheimen in Deutschland, wo in der Vergangenheit erfolgreich jährliche Mieterhöhungen erzielt werden konnten – und das bei voller Belegung und Verbesserung der Kundenzufriedenheit. Dieser Ansatz soll auch bei den Objekten zur Anwendung kommt, in denen der Fonds investiert ist.

Der Fonds plant, in moderne, zweckgerichtete Studentenwohnheime zu investieren, die u.a. die folgenden Einrichtungen aufweisen:



**sichere
Türzugangssysteme**



**Hausverwaltung und
Haustechnik vor Ort**



**Videoüberwachung rund
um die Uhr**



schnelles WiFi



Fitnessraum



**gemeinschaftlich nutzbare
Aufenthaltsräume**



Studierzimmer

STABILITÄT UND ROBUSTHEIT

Ertrag

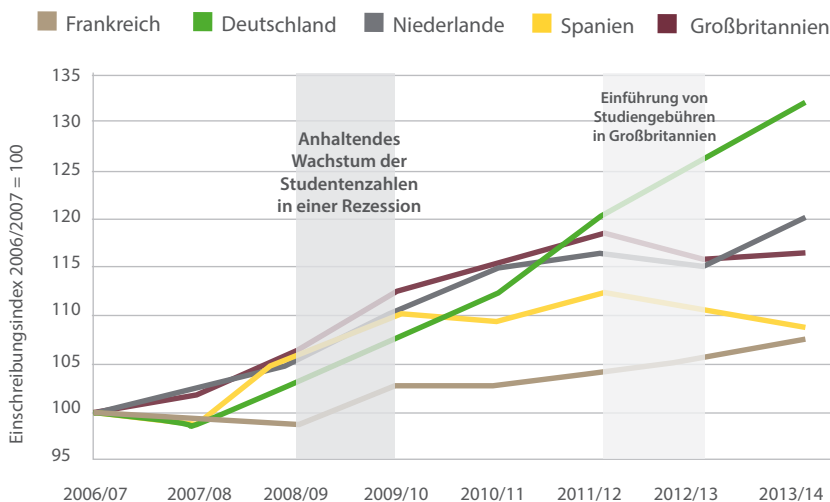
Nach den Erfahrungen von Crosslane, wo man bereits seit vielen Jahren Mietverträge für Studentenwohnheime in Großbritannien und Deutschland anbietet, werden die Monatsmieten im Voraus bezahlt und von den Eltern der Studenten garantiert. Schließlich sind diese normalerweise daran interessiert, dass ihre Kinder die universitäre Ausbildung abschließen. Das bedeutet, dass die Mieteinnahmen sicherer sind – bei vergleichsweise geringem Risiko eines Mietausfalls. Mit typischerweise kurzen Laufzeiten bei den Mietverträgen bieten Studentenwohnungen zudem die Möglichkeit, die Mieteinnahmen regelmäßig zu steigern.

Robuste Anlageklasse

Der Manager des Fonds hat festgestellt, dass in früheren wirtschaftlich schwierigen Zeiten die Zahl der Studenten weltweit gestiegen ist, da sich diejenigen, die bereits gearbeitet hatten, weiterbilden wollten, um ihren Arbeitsplatz abzusichern, weil neue Stellenangebote seltener und stärker umkämpft waren. Darüber hinaus entschlossen sich viele Studenten, ihr Studium fortzuführen und einen weiteren Abschluss zu erreichen, um ihre Karriereaussichten in der Zukunft – wenn die konjunkturelle Lage möglicherweise wieder besser ist – dank zusätzlicher Qualifikationen zu verbessern statt sich in einem extrem schwierigen Arbeitsmarkt zu bewerben. Daneben gibt es in der jungen Generation weltweit auch immer mehr Menschen, die gerne zur Universität gehen möchten, um so einen höheren Bildungsgrad zu erreichen, der wiederum zu besseren Karriereaussichten führt. Die Entstehung einer neuen Mittelschicht in den sich entwickelnden Nicht-EU-Staaten hat ebenfalls zu einem größer werdenden Pool an Studenten aus Übersee geführt, die Abschlüsse an weltweit renommierten Universitäten anstreben. Nach Einschätzung des Managers des Fonds führt dies zu einem weiteren Anstieg der Zahl von Studenten aus Übersee, die an europäischen Universitäten studieren möchten.

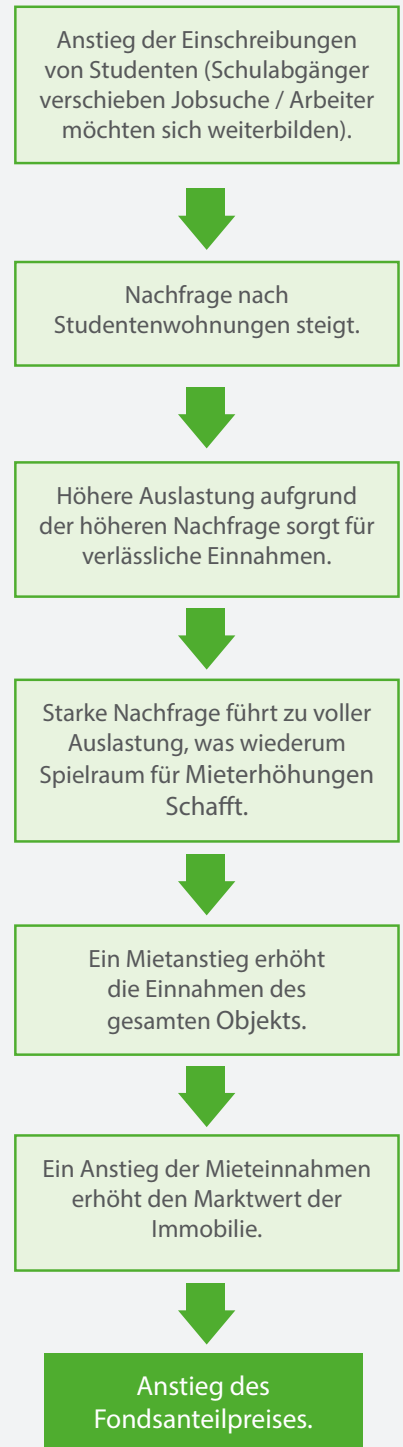
Die Anlageklasse „Studentenwohnheime“ hat sich in der Vergangenheit in Zeiten der Rezession gut entwickelt und stabile und verlässliche Erträge geliefert.

Grafik 6: Wachstum der Einschreibungen an Universitäten



Quelle: (32)

Warum Studentenwohnheime eine stabile Anlageklasse bei einer Rezession sind





Die folgende Grafik zeigt, wie sich andere Fonds für Studentenwohnheime entwickelt haben: beständige Erträge während einer Rezession wie z.B. nach dem Börsencrash von 2008.

Grafik 7: Brandeaux Student Accommodation Fund (der in der unten angegebenen Zeit in Studentenwohnheime in Großbritannien investiert hat) – ein Beweis für die Robustheit der Anlageklasse.



Die Wertentwicklung der Vergangenheit stellt keinen Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung dar.

Quelle: (33)



„Die Anlageklasse „Studentenwohnheime“ hat sich im Vergleich zu traditionellen Anlageklassen hervorragend entwickelt. Um genau zu sein, hat diese Anlageklasse alle anderen gewerblichen Immobilien geschlagen und auch während der Rezession kontinuierlich positive Erträge generieren können.“

Quelle: (34)

„Studentenwohnheime in Großbritannien haben in jedem Jahr der zurückliegenden Rezession solide und beständige Erträge geliefert und dadurch große Volumina an Geldern von internationalen Aktiengesellschaften und institutionellen Anleiheinvestoren in diesen Sektor angezogen. Die starke Nachfrage nach Studentenwohnheimen wurde aufgrund des Anstiegs der Zahl an Studenten aus Übersee Jahr für Jahr größer; ein Trend, der weltweit zu beobachten ist.“

Quelle: (35)

AUSBLICK

Nach Ansicht des Managers des Fonds sieht die Zukunft für Studentenwohnheime nach wie vor sehr gut aus, da die Nachfrage nach hochwertigen Studentenwohnungen wegen der wachsenden Zahl an international mobilen Studenten sowie der ambitionierten lokalen Studenten nach wie vor steigt.

Die Zahl an Studenten, die im Ausland studieren und leben möchten, wird voraussichtlich weiter steigen. Dies wird auch die Erfahrungen im Erststudium maßgeblich prägen.

Deutschland ist wegen seines kostenfreien bzw. nahezu kostenfreien Erststudiums zum Weltmarktführer bei der Anziehung internationaler Studenten geworden; allerdings gibt es hier eine extreme Unterversorgung an Studentenwohnungen, was wiederum eine bedeutende Anlagemöglichkeit bietet.

Viele Branchenkenner gehen davon aus, dass sich der Sektor der zweckgerichteten Studentenwohnheime in Europa, der zurzeit noch „in den Kinderschuhen steckt“, mehr und mehr etablieren wird. Dabei werden erfahrene Entwickler/Manager von Studentenwohnheimen aus Großbritannien versuchen, ihre Erfahrung auch in anderen europäischen Ländern anzubieten. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass eine potenzielle Nachfrage seitens der Investoren hinzukommen wird, die bereits in britischen Studentenwohnheimen investiert sind und nach Möglichkeiten Ausschau halten, ihre bestehenden Portfolios weiter auszubauen.

262 Millionen

„Bis 2025 soll die Zahl der Studenten weltweit auf 262 Millionen ansteigen.“

Quelle: (36)



„Sämtliche Zielländer für ein Universitätsstudium bieten die Möglichkeit, dass auch ausländische Absolventen dort arbeiten können.“

Quelle: (37)



„Bis 2024 soll die Zahl der Studenten um weitere 32 Millionen ansteigen.“

Quelle: (38)

„Die wachsende Zahl an internationalen Studenten sorgt für einen sicheren Markt für hochwertige zweckgerichtete Studentenwohnheime.“

Quelle: (39)



„Aufgrund der stabilen Erträge sowie der antizyklischen Merkmale sind Studentenwohnheime bestens positioniert, um in Zeiten von Unsicherheit an der Börse und in der Wirtschaft von der gestiegenen Nachfrage der Investoren zu profitieren – und zwar sowohl in Großbritannien als auch im Rest Europas.“

Quelle: (40)

LAGE DER ZIELOBJEKTE

Basierend auf detailliertem Marktresearch mit Blick auf die Anzahl an Studenten, das Wachstum der Zahl der Studenten, den Mangel an Unterkünften, die erzielbaren Mieten und das Ranking der Top-Universitäten sucht der Crosslane Student Real Estate-Fonds aktiv nach Investitionsobjekten in einigen avisierten Städten:



München:

Die drittgrößte Stadt Deutschlands. München teilt sich im weltweiten Ranking der besten Städte für Studenten aktuell den 11. Platz mit Zürich. Quelle: (41)

Universitätsranking in Deutschland: 1 Quelle: (42)

Universitätsranking weltweit: 46 Quelle: (43)

Studenten: 36,929 Quelle: (44)



Heidelberg

Heidelberg ist eine Stadt am Neckar im Südwesten Deutschlands, die für ihre ehrwürdige Universität aus dem 14. Jahrhundert bekannt ist.

Universitätsranking in Deutschland: 2 Quelle: (42)

Universitätsranking weltweit: 43 Quelle: (43)

Studenten: 29,527 Quelle: (45)



Berlin

Eine der für Studenten günstigsten Städte in Europa. Quelle: (42) Berlins multikulturelle und lebhaftes Innenstadts zieht Studenten aus aller Welt an.

Universitätsranking in Deutschland: 4 Quelle: (42)

Universitätsranking weltweit: 57 Quelle: (43)

Studenten: 31,043 Quelle: (46)



Tübingen

Tübingen ist eine traditionelle Universitätsstadt im mittleren Baden-Württemberg, Deutschland. Quelle: (47)

Universitätsranking in Deutschland: 8 Quelle: (42)

Universitätsranking weltweit: 89 Quelle: (43)

Students: 28,074 Quelle: (48)



Frankfurt

Frankfurt ist ein bedeutendes Finanzzentrum und Sitz der Europäischen Zentralbank. Derzeit sind etwa 6.800 Studenten aus über 100 Ländern an der Universität Frankfurt eingeschrieben. Quelle: (49)

Universitätsranking in Deutschland: 23 Quelle: (42)

Universitätsranking weltweit: 201 Quelle: (43)

Studenten: 45,453 Quelle: (50)



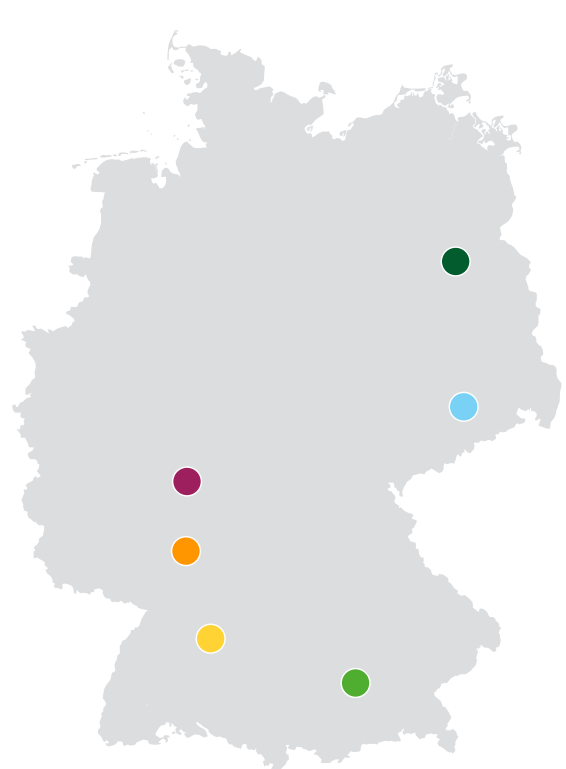
Dresden

Die Technische Universität in Dresden ist eine der 10 größten Universitäten in Deutschland und Teil der „Exzellenz-Initiative“ der deutschen Universitäten. Quelle: (51)

Universitätsranking in Deutschland: 17 Quelle: (42)

Universitätsranking weltweit: 164 Quelle: (43)

Studenten: 35,468 Quelle: (52)





„In Deutschland kann man es sich leisten, zu leben und zu studieren; ein Grund für das anhaltende Wachstum bei den Einschreibungen an Universitäten. Die Zahl inländischer Studenten ist im letzten Jahrzehnt um 39% gestiegen.“

Quelle: (53)

WERTE SCHAFFEN

Der Crosslane Student Real Estate Fonds verschafft Anlegern Zugang zu dem robusten Sektor der Studentenwohnheime, wobei eine Streuung der Objekte in ganz Deutschland sowie in anderen Ländern innerhalb des europäischen Wirtschaftsraums vorgesehen ist.

Der Fonds zielt darauf ab, eine Wertentwicklung aus den folgenden vier Quellen zu erzielen:

- Mieteinnahmen aus den Objekten
- Wertsteigerung der Objekte
- steigende Mieten
- Gewinn durch Projektentwicklung

Alle vom Fonds erworbenen Objekte können in drei Bereiche kategorisiert werden:

Projektentwicklung

Renovierung

in Betrieb

Projektentwicklung

Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die vom Fonds mit bereits vorliegender Baugenehmigung gekauft werden; diese sollen zu komplett betriebsbereiten Studentenwohnheimen entwickelt werden. Diese können in drei Phasen möglicher Wachstumschancen eingeteilt werden.



i Grundstückskauf: Es wird ein Grundstück gekauft, für das bereits eine Baugenehmigung vorliegt; zu einem Preis, der etwas unter dem allgemeinen Marktpreis liegt. Der Gewinn hieraus kommt durch eine Steigerung des Anteilwertes in vollem Umfang dem Fonds zugute.



ii Bebauung: Das Studentenwohnheim wird gebaut und fertiggestellt und eine Bewertung für den Fonds angefertigt (durch zwei unabhängige externe Gutachter, die sich auf die Bewertung von Studentenwohnheimen spezialisiert haben). Wertsteigerungen des Projekts kommen durch eine Steigerung des Anteilwertes in vollem Umfang dem Fonds zugute.



iii in Betrieb: Sobald das Objekt vollständig vermietet ist, wird der Objektwert wahrscheinlich noch weiter ansteigen, was durch unabhängige Gutachter festgestellt wird.

Renovierung

Hierbei handelt es sich um bereits bestehende Objekte, die vom Fonds erworben werden mit dem Ziel, diese in einen besseren Zustand zu versetzen, zu renovieren bzw. kurz nach dem Erwerb in ein modernes Studentenwohnheim umzuwandeln.

- Dies können bestehende Studentenwohnheime, Wohnungen oder gewerblich genutzte Objekte in Kontinentaleuropa sein, die sich in der Nähe von Universitäten befinden und für die bereits Genehmigungen zur veränderten Nutzungsart bzw. Baugenehmigungen vorliegen.
- Diese Objekte werden typischerweise zu einem Preis gekauft, der aufgrund des schlechten Zustands des Objekts oder wegen einer anderen Nutzung unter dem Marktwert liegt.

Diese Objekte müssen saniert werden, um in moderne und hochwertige Studentenwohnheime umgewandelt zu werden.

- Der Anteilpreis des Fonds wird steigen, da ein unter Marktpreis gekauftes Objekt mit relativ wenig Aufwand in ein modernes Studentenwohnheim umgewandelt werden kann, was eine beträchtliche Wertsteigerung für das Objekt zur Folge hat.

In Betrieb

Es gibt bestehende Studentenwohnheime, die voll in Betrieb sind und Mieterträge generieren, die von dem Fonds erworben werden:

- Der Fonds profitiert von bereits bestehenden und fortlaufenden Einnahmen.
- Vielleicht gibt es einen geringen Renovierungsbedarf, was allerdings während der Semesterferien erledigt werden kann, wodurch der Einnahmefluss nicht unterbrochen wird. Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten ist der Fonds in der Lage, aufgrund der Verbesserung der Qualität und des Standards des Objekts die Mieten zu erhöhen. Diese Verbesserungen machen das Objekt für Studenten attraktiver, was wiederum eine hohe

Auslastung gewährleistet und letztlich die Gesamteinnahmen des Objekts erhöht.

- Der Fonds kann auch davon profitieren, neue Bereiche des erworbenen (in Betrieb befindlichen) Objekts zu entwickeln. Dies könnte durch die Erhöhung der Anzahl der Zimmer geschehen, indem der vorhandene Raum besser genutzt wird (z.B. Keller oder Speicher) oder durch einen Anbau, was sich ebenfalls positiv auf den Objektwert auswirkt.



„Das Angebot an zweckgerichteten Studentenwohnheimen ist im Verhältnis zu den wachsenden Zahlen internationaler Studenten, die eine hochwertige Unterbringung mit „Rundum-Versorgung“ verlangen, im Allgemeinen sehr gering.“

Quelle: (54)

WARUM EIN OFFENER FONDS?

In der Vergangenheit haben viele institutionelle Investoren und private Anleger Anteile an offenen Immobilienfonds als Teil eines ausgewogenen Portfolios gehalten. Diese Fonds haben sich gut entwickelt und solide Renditen erwirtschaftet.

Als Folge des Immobiliencrashs von 2003 und der weltweiten Wirtschaftskrise von 2008 haben große institutionelle Investoren, die Anteile an offenen Immobilienfonds gehalten hatten, diese Anteile in großem Umfang verkaufen müssen, da sie Liquidität benötigten, um beispielsweise monatliche Betriebsrenten zu bezahlen. Sie waren dazu jederzeit berechtigt, da diese Fonds eine tägliche Handelbarkeit und keine Kündigungsfristen aufwiesen. In der Folge waren viele offenen Immobilienfonds gezwungen, die Anteilrücknahme auszusetzen und Objekte so schnell wie möglich – unter Marktwert – zu verkaufen, um so eine ausreichende Liquidität zu gewährleisten, damit die hohe Anzahl an Verkaufsaufträgen bedient werden konnte. Das führte zu sehr großen Wertverlusten dieser Fonds – in manchen Fällen sogar zur Beendigung des Fondsmanagements und der Schließung.



Der Gesetzgeber hat diese Problematik erkannt und die gesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechend geändert, indem er neue Regeln und Vorschriften geschaffen hat, welche die Transparenz und die Stabilität der offenen Immobilienfonds gestärkt haben. Darüber hinaus wurde der Risikoschutz erhöht: Vor allem Kleinanleger sollten davor geschützt werden, dass sich solche Probleme wiederholen. Die mittlerweile umgesetzten neuen gesetzlichen Vorschriften sehen u.a. eine Änderung beim Risiko- und Liquiditätsmanagement von regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGGen) vor.

Das aktuelle rechtliche Umfeld unterwirft Risiko- und Liquiditätsmanagement von offenen Immobilienfonds einer hohen Kontrolle und hat zu einem langfristigen Ansatz geführt, der der Natur von Immobilieninvestments besser entspricht. Man hat daher Folgendes eingeführt:

- Eine langfristige anfängliche Mindesthaltedauer (von 24 Monaten) und eine langfristige Kündigungsfrist (von 12 Monaten). Das bedeutet, dass offene Immobilienfonds nicht länger in der Form als Quasi-Liquiditätsersatz wahrgenommen und genutzt werden können, wie es bei anderen Fonds möglich ist (z.B. Wertpapierfonds), bei denen ein Verkauf auch kurzfristig erfolgen kann.
- Geringe Schuldenaufnahme und höhere Liquiditätsanforderungen. Das bedeutet, dass das Management solcher Fonds eine größere Kontrolle und mehr Flexibilität besitzt, um die Cashflows zu verwalten. Dadurch kann sich das Management mehr auf die Generierung von mittel- bis langfristig attraktiven Renditen konzentrieren.
- Ein strengeres Bewertungsverfahren. Das beinhaltet die Verpflichtung, für das erste Gutachten beim Erwerb des Objekts einen anderen Gutachter einzusetzen als bei den darauffolgenden regelmäßigen Bewertungen. Letztere müssen im Rahmen eines Rotationsverfahrens gewechselt werden, um so eine noch sorgfältigere Prüfung sicherzustellen. Darüber hinaus stellt eine gestiegene Häufigkeit der Bewertungen sicher, dass der Nettoinventarwert – und damit der Anteilpreis – den Wert der in dem Fonds gehaltenen Objekte in angemessener Weise widerspiegelt.
- Geringere Währungsrisiken, indem man Obergrenzen für den Anteil der in Fremdwährung gehaltenen Objekte definiert.
- Gestiegene Transparenz, da die Fonds dazu angehalten sind, mehr Informationen zur Verfügung zu stellen.



Zur Erinnerung: Folgende Schutzmechanismen gelten für Anleger:

- Es dürfen ausschließlich von der BaFin beaufsichtigte Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVGs) einen offenen Immobilienfonds verwalten. Diese müssen ein Eigenkapital von mindestens 300.000 Euro und die Einhaltung besonderer Anforderungen bzgl. der internen Organisation nachweisen.
- Das Vermögen des Fonds wird von einer externen Depotbank kontrolliert, die auch die Rechte und Interessen des Anlegers schützt bzgl. sämtlicher Zahlungen an den und von dem Fonds; diese Zahlungen erfolgen von einem separaten Konto, das von der Depotbank kontrolliert wird.
- Bevor ein Objekt gekauft werden kann, muss der offene Immobilienfonds eine Bewertung des Objekts durch einen unabhängigen Experten einholen. Der Kauf kann nur dann erfolgen, wenn der Kaufpreis die Bewertung nicht übersteigt.

Merkmale eines offenen Immobilienfonds:

Zielmarkt	<ul style="list-style-type: none"> • Traditionelle ertragsorientierte Anleger, die über Zyklen hinweg investieren möchten.
Produkt	<ul style="list-style-type: none"> • Hochwertige Immobilien in strategisch wichtigen Ländern und Städten.
Mietbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> • Bevorzugung von langfristigen Mietverträgen, langfristige Generierung von Erträgen bei geringer Leerstandsrate und starken vertraglichen Verpflichtungen.
Kreditaufnahme	<ul style="list-style-type: none"> • Die langfristigen Verbindlichkeiten sollten bei max. 30% des gesamten Objektwertes liegen. Des Weiteren sind max. 10% des Nettoinventarwertes als kurzfristige Darlehen möglich. • In der Regel ist die Verschuldungsquote niedriger. • Leicht zu verkaufende Objekte an Standorten mit liquidem Immobilienmarkt werden bevorzugt.
Liquidität	<ul style="list-style-type: none"> • Mindestens 5% und maximal 49% des Fondswertes.
Währungsrisiko	<ul style="list-style-type: none"> • Maximal 30% des Fonds dürfen auf Fremdwährungen lauten. • Bis zu 100% des Fonds können in Nicht-Euro-Währungen investiert werden, wenn eine komplette Währungsabsicherung erfolgt.

RISIKEN

Eine Anlage beinhaltet folgende Risiken:

Marktrisiko / Immobilienrisiko: Die Standorte können im Zeitablauf weniger attraktiv werden, so dass die erzielbaren Mieterträge aufgrund eines Nachfragerückgangs geringer sein können als die aktuell erzielbaren. Geringere Mieteinnahmen können zu einem Wertverlust der Immobilie führen, was das Anlageergebnis negativ beeinflussen und den Wert des Anteilscheins verringern kann. Teile der Immobilie können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Der Wert eines Objekts kann auch durch unvorhergesehene Kontamination oder strukturelle Defekte sinken. Die Kosten der Baumaßnahmen, die getroffen wurden, um eine dauerhafte Unterhaltung des Objekts sicherzustellen, können höher liegen als ursprünglich veranschlagt.

Bonitätsrisiko des Hauptmieters: Sämtliche Objekte des Fonds werden an einen einzigen Hauptmieter vermietet. Die Bonität des Hauptmieters könnte sich verschlechtern – insbesondere aufgrund der oben aufgeführten Veränderungen, was die erzielbaren Mieten anbetrifft. Dies könnte zur Insolvenz des Hauptmieters führen.

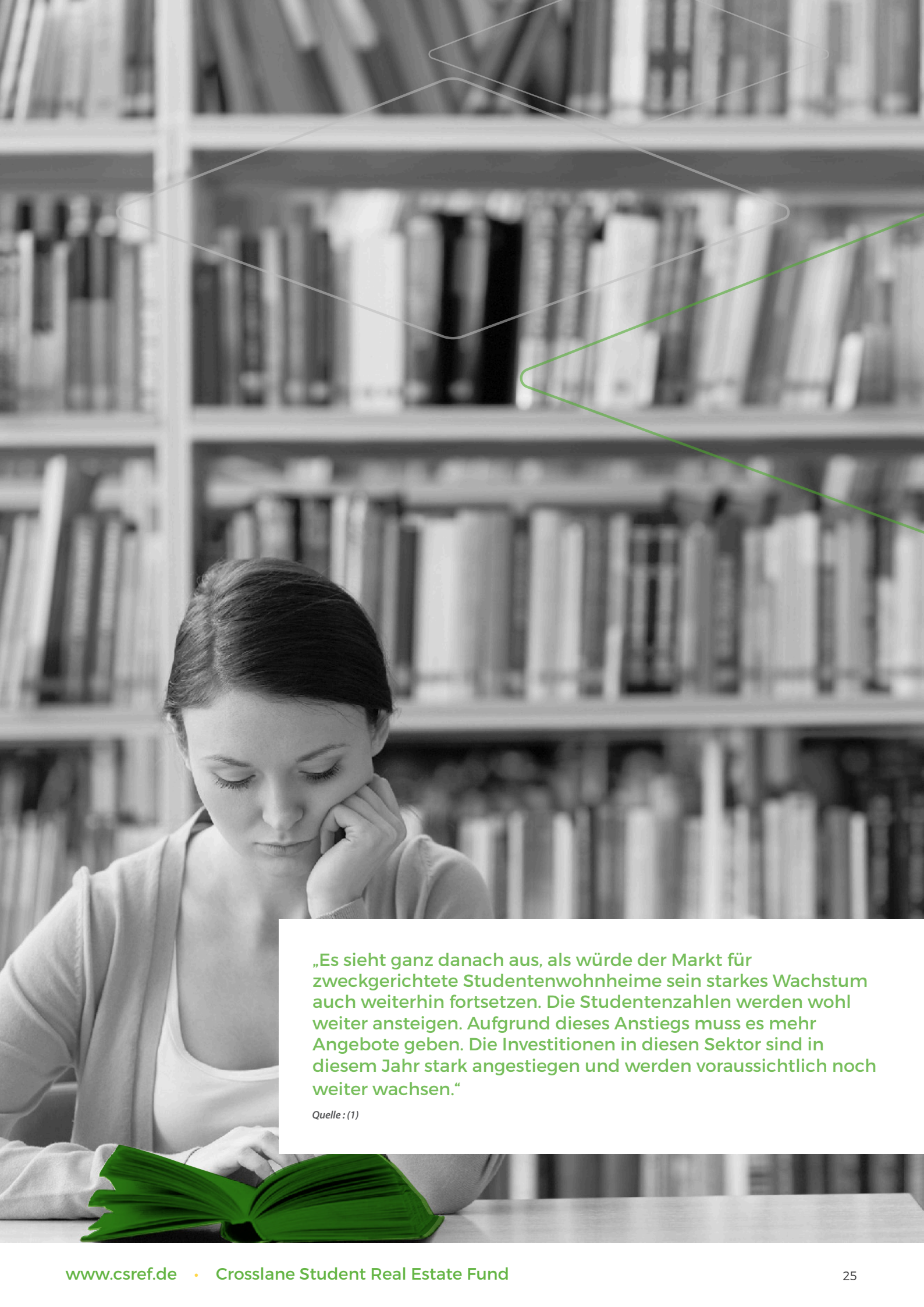
Plazierungsrisiko: Falls es nicht möglich sein sollte, innerhalb der Plazierungszeit das avisierte Eigenkapital einzuwerben, wird es nicht möglich sein, eine Immobilie für den Fonds zu erwerben. Der Fonds würde in der Folge aufgelöst. Dies könnte Kosten für den Anleger beinhalten.

Kreditfinanzierte Immobilien: Sollten (Teile von) Immobilien über einen Kredit finanziert werden, würden deren Wertschwankungen größere Auswirkungen auf den Anteilpreis haben (sog. „Hebeleffekt“). Das gilt sowohl für Wertzuwächse als auch für Wertverluste.

Liquiditätsrisiko: Im Gegensatz etwa zu Aktien können Immobilien nicht immer kurzfristig verkauft werden. Sollte eine sehr große Zahl von Anlegern Anteile zur gleichen Zeit zurückgeben, könnte es in Extremfällen zu einer Aussetzung der Anteilrücknahme kommen, da der Fonds erst Objekte verkaufen muss, um ausreichende Liquidität zur Verfügung zu stellen.

Operatives Risiko: Der Fonds kann auch Verluste durch menschliches oder technisches Versagen erleiden, entweder innerhalb des Fonds oder außerhalb, oder auch durch andere Ereignisse (z.B. Naturkatastrophen oder juristische Risiken).

Für eine detaillierte Beschreibung der Risiken lesen Sie bitte den Verkaufsprospekt. Wir weisen darauf hin, dass Zahlungen nicht garantiert sind.



„Es sieht ganz danach aus, als würde der Markt für zweckgerichtete Studentenwohnheime sein starkes Wachstum auch weiterhin fortsetzen. Die Studentenzahlen werden wohl weiter ansteigen. Aufgrund dieses Anstiegs muss es mehr Angebote geben. Die Investitionen in diesen Sektor sind in diesem Jahr stark angestiegen und werden voraussichtlich noch weiter wachsen.“

Quelle: (1)

QUELLENVERZEICHNIS

- (1) Savills World Research Student Housing - Spotlight UK Student Housing 2015 (Seite 12)
- (2) Savills World Research Student Housing - Spotlight UK Student Housing 2015 (Seite 04)
- (3) alle 17 zweckgerichteten Studentenwohnheime mit insgesamt 3.343 Zimmern, die von Crosslane via Prime Student Living betrieben werden, beinhalten die Nebenkosten in der Miete, die die Studenten, die in diesen Objekten wohnen, bezahlen.
- (4) Savills World Research Student Housing - Spotlight UK Student Housing 2015 (Seite 06)
- (5) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2015/16 (Seite 16)
- (6) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2016/17 (Seite 14)
- (7) Financial Times - <https://www.ft.com/content/a312d242-08ad-11e2-b37e-00144feabdc0?ftcamp=rss>
- (8) CBRE UK Student Accommodation Market View February 2016 (Seite 1, Grafik 1, Wechselkurs USD/EUR: 0,910451)
- (9) Savills World Research Student Housing - Spotlight UK Student Housing 2016/17 (Seite 03)
- (10) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2015/16 (Seite 05)
- (11) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2015/16 (Seite 17)
- (12) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2016/17 (Seite 14 & 17)
- (13) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2016/17 (Seite 21)
- (14) Knight Frank Report - International Student Property 2012 (Seite 2)
- (15) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2015/16 (Seite 07)
- (16) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2016/17 (Seite 4)
- (17) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2014 (Seite 19)
- (18) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2014 (Seite 15)
- (19) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2016/17 (Seite 05)
- (20) German Academic Exchange Service (DAAD) Via Quelle: <http://www.iie.org/Services/Project-Atlas/Germany/International-Students-In-Germany#.WDMEg3ecaek>
- (21) <http://wenr.wes.org/2015/10/rise-chinese-students-german-universities>
- (22) Bildungsausländer enrolment by global region, 2013/14. Quelle: DAAD
- (23) <http://monitor.icef.com/2015/06/german-student-mobility-continues-to-increase/>
- (24) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2016/17 (Seite 03)
- (25) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2016/17 (Seite 12)
- (26) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2014 (Seite 12)
- (27) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2016/17 (Seite 19)
- (28) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2014 (Seite 14)
- (29) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2016/17 (Seite 14)
- (30) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2014 (Seite 13)
- (31) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2015/16 (Seite 15)
- (32) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2015/16 (Seite 11) ESA, Destatis, INSEE, Ministerio de Educación, Rijksoverheid.nl, National Center for education Statistics, Department of Education and Training
- (33) Reuters: Brandeaux Student Accomodation Fund
- (34) Knight Frank Residential Research Student Property Report 2012 (Seite 2)
- (35) Knight Frank Residential Research Internatiohnal Student Property Report 2012 (Seite 2)
- (36) Savills World Research - European Investment Spotlight Housing Summer 2013 (Seite 04)
- (37) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2015/16 (Seite 12)
- (38) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2014 (Seite 12)
- (39) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2016/17 (Seite 22)
- (40) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2016/17 (Seite 10)
- (41) www.topuniversities.com - <http://www.topuniversities.com/university-rankings-articles/qs-best-student-cities/munich>
- (42) <http://www.topuniversities.com/university-rankings-articles/qs-best-student-cities/most-affordable-cities-students-2016>
- (43) https://www.timeshighereducation.com/world-university-rankings/2016/world-ranking#/page/0/length/25/sort_by/rank/sort_order/asc/cols/stats (2016/17 Ergebnisse)
- (44) <https://www.timeshighereducation.com/world-university-rankings/technische-universitat-munchen#ranking-dataset/589595> (2016/17 Ergebnisse)
- (45) <https://www.timeshighereducation.com/world-university-rankings/universitat-heidelberg#ranking-dataset/589595> (2016/17 Ergebnisse)
- (46) <https://www.timeshighereducation.com/world-university-rankings/humboldt-universitat-zu-berlin#ranking-dataset/589595> (2016/17 Ergebnisse)
- (47) www.tuebingen.de
- (48) <https://www.timeshighereducation.com/world-university-rankings/eberhard-karls-universitat-tuebingen#ranking-dataset/589595> (2016/17 Ergebnisse)
- (49) www.uni-frankfurt.de/38298187/eunivbr1.pd
- (50) <https://www.timeshighereducation.com/world-university-rankings/johann-wolfgang-goethe-universitat-frankfurt-am-main#ranking-dataset/589595> (2016/17 results)
- (51) https://en.wikipedia.org/wiki/Dresden_University_of_Technology
- (52) <https://www.timeshighereducation.com/world-university-rankings/technische-universitat-dresden#ranking-dataset/589595>
- (53) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2016/17 (Seite 18)
- (54) Savills World Research Student Housing - Spotlight World Student Housing 2015/16 (Seite 07)

BERATER

HANSAINVEST

PricewaterhouseCoopers
AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



DONNER & REUSCHEL
PRIVATBANK SEIT 1798

CROSSLANE

prime
Studentenwohnen

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Steuerberater & Wirtschaftsprüfer

Verwahrstelle

Immobilien Entwickler

Investment und Asset-Management Berater
der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Betreiber der Wohnheime

WICHTIGER HINWEIS:

Detaillierte Informationen zu diesem Fonds – insbesondere mit Blick auf die Risiken, die mit dem Fonds zusammenhängen – und einer Anlage in diesen Fonds sind dem aktuellen Verkaufsprospekt, den „allgemeinen und besonderen Anlagebedingungen“, dem KIID und den Halbjahres- bzw. Jahresberichten (soweit verfügbar) zu entnehmen. Alle vorgenannten Dokumente sind kostenfrei erhältlich unter „www.hansainvest.com“ oder „www.csref.de“. Ausschließlich diese Dokumente sind die Basis für die Entscheidung, in den Fonds zu investieren.

Weder diese Broschüre noch deren Inhalt dürfen als Empfehlung oder als Anlageberatung betrachtet werden. Des Weiteren ersetzen sie auch keine Anlage- bzw. Steuerberatung. Diese Broschüre wurde von Horizon International Partnership LLP mit der gebotenen Sorgfalt entwickelt. Nichtsdestotrotz kann Horizon International Partnership LLP nicht garantieren, dass die darin enthaltenen Informationen aktuell, korrekt und umfassend sind, insbesondere dann, wenn die Information auf Quellen Dritter basiert.



www.csref.de