

edira Premium – München  
intelligent investieren





## Die Investmentidee

Mit vorliegendem Anlagekonzept bieten wir Investoren eine attraktive Beteiligungsmöglichkeit an Immobilienprojektentwicklungen im Großraum München. Unter besten Investitionsbedingungen und hohen Renditeaussichten besteht die Chance an der überdurchschnittlichen Entwicklung des Immobilienmarktes im Umland von München teilzunehmen.

Investiert wird in qualitativ hochwertige Vorhaben des Wohnbaus, vorzugsweise innerhalb der besonders gefragten südöstlichen Region des Münchener Umlandes. Der Großraum München ist einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Europas. Den Einwohnern wird neben einer herausragenden Infrastruktur gleichzeitig ein hoher Freizeitwert geboten.

Die Auswahl der einzelnen Projekte erfolgt durch das Beteiligungsmanagement in Zusammenarbeit mit einem lokalen Bauträger, der über langjährige Erfahrungen und ein umfangreiches Netzwerk in diesem Bereich verfügt. Insbesondere ist der Zugriff auf geeignete baureife Grundstücke ausreichend sichergestellt.

Die Projektgesellschaft wird nach und nach verschiedene Bauvorhaben initiieren, die voneinander getrennt abgesichert und durchge-

führt werden. Es handelt sich um Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und kleinere Mehrfamilienhäuser, jeweils in Abhängigkeit von Bauumgebung und Baurecht.

Ein Projekt kann bereits mit sehr geringem Kapital gestartet werden, weil kaum Weichkosten anfallen oder Rücklagen gebildet werden müssen. Deshalb wird die Gesellschaft fast direkt investiv aktiv, Wartezeiten durch Sammlung von notwendigem Projektgrundkapital bis zur Schließung der Beteiligung sind so ausgeschlossen. Eine Abhängigkeit, das geplante Beteiligungsvolumen zu erreichen, besteht nicht.

Dreifaches unabhängiges Monitoring und Controlling durch die finanzierende Bank, den Bauträger und das Beteiligungsmanagement. Die Gewinnansprüche der Investoren sind privilegiert!

**Wir bieten unseren Investoren ein überaus interessantes und dennoch sicherheitsorientiertes Gesamtanlagekonzept.**



## HIGHLIGHTS DES PROJEKTES

- **erfolgsbasierte Vorausleistung** annähernd aller Initialkosten und laufenden Vergütungen
- deshalb **hohe Investitionsquote**
- unverzüglicher Projektstart
- **kein** Nachrangdarlehen
- kurze Laufzeit, ca. 2 Jahre ab Schließung des Beteiligungsangebotes
- dreifaches Controlling und Monitoring
- regelmäßiges Reporting über den Investitionsstand
- hohe Prognosesicherheit
- Risikominimierung durch in sich abgeschlossene Einzelprojekte
- konstant kalkulierbarer Exit
- bis zur vollständigen Bezahlung durch einen Erwerber bleiben die Bauvorhaben im Umlaufvermögen der Projektgesellschaft

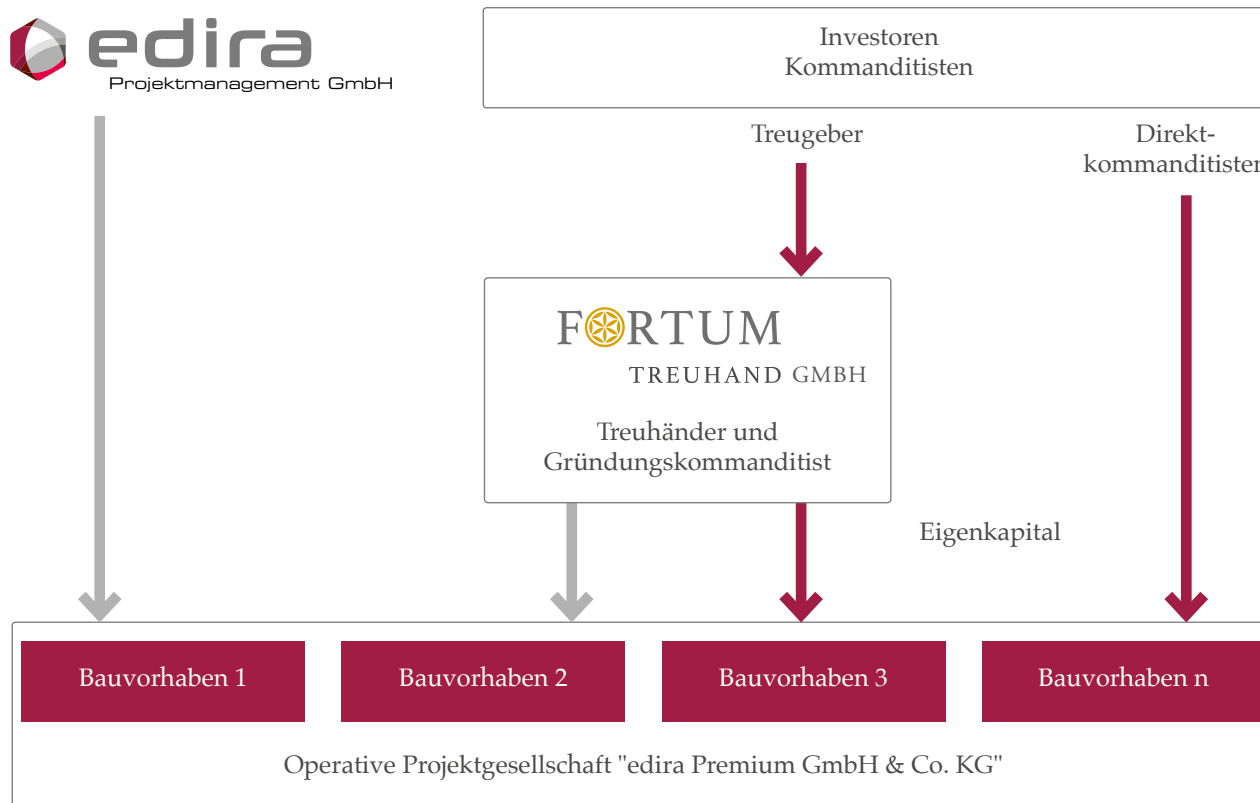


## Das Wichtigste im Überblick

Projekt	Erstellung von Wohneinheiten in der Metropolregion München
Beteiligungsform	Kommanditbeteiligung an edira Premium GmbH & Co. KG
geplantes Investitionsvolumen:	EUR 2.000.000
prognostizierte IRR p. a.	10,0%, bezogen auf die Zeichnungssumme
Prognosezeitraum	Oktober 2017 – 31.12.2019
Mindestbeteiligung	EUR 200.000 (bei höherer Beteiligung Stückelung EUR 10.000)
Ausschüttungen	endfällig und nach Liquiditätslage
steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb



## Die Struktur



### RISIKOHINWEIS

Die Einschätzungen und Beurteilungen ermitteln sich aus der historischen Betrachtung und Erfahrungen. Vergangene Entwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine Entwicklung in der Zukunft. Insbesondere können sich der Standort und die Objektqualität zukünftig verschlechtern. Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Objekte, z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer Baukosten als prognostiziert. Bitte beachten Sie, dass die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Investors abhängt und künftigen Änderungen unterworfen sein kann. Eine Aufstellung der wesentlichen Risiken der Beteiligung entnehmen Sie bitte dem Private Placement Memorandum.

### HINWEIS

Die Angaben zu dieser Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches Angebot dar.



## Unser Investmentangebot

Mit vorliegendem Private Placement wenden wir uns bewusst und exklusiv an engagierte Investoren. Der Reiz unseres Investmentangebotes liegt in einer strategischen und rationalen unternehmerischen Beteiligung, die weitestgehend von den typischen unternehmerischen Beteiligungsrisiken befreit ist. Eine ausschlaggebende Risikominimierung liegt darin, dass annähernd alle laufenden Eigenkosten der Projektgesellschaft und des Bauträgers erst nach erfolgreichem Projektabschluss und nach Auszahlung der prognostizierten Mindestrenditen an die Kommanditisten und damit nur erfolgsabhängig ausgeglichen werden.

**Ein vertrauensbildendes Zeichen, wie sehr wir von diesem Investment überzeugt sind!**

Unser Wettbewerbsvorteil innerhalb dieses Beteiligungsangebotes liegt in der großen Flexibilität, die uns einen variantenreichen Auf- und Ausbau der Anlagemöglichkeiten gewissermaßen aus dem „Modulbaukasten“ eröffnet. Dem Investor wird die Beteiligung an einer in sich geschlossenen und somit weitestgehend gegenüber externen Einflüssen ge-

schützten Bauprojektgesellschaft geboten. Unser Ziel ist es nicht, durch große Volumina oder große Einzelprojekte Risiken einzugehen, sondern durch eine logistische Verzahnung Mehrwerte bei einer Mehrzahl kleinerer abgeschlossener Projekte zu generieren und Risiken dadurch zu diversifizieren.

Jedes Einzelprojekt für sich, würde unter den vorliegenden Prämissen wirtschaftlich erfolgreich sein. Verlustrisiken können nur schwer vorstellbar eintreten, da ab der ersten Investition handelbare Assets innerhalb der Projektgesellschaft entstehen. Durch die Mehrzahl der parallel initiierten einzelnen Bauprojekte erreichen wir auf allen Ebenen Synergien, die am Ende den Mehrwert ausmachen und zudem denkbare Baurisiken verteilen.

Mit diesem attraktiven Angebot ist der Investor als Kommanditist über eine Treuhandgesellschaft oder direkt an der Projektgesellschaft beteiligt und erlangt eine Quasi-Miteigentümerstellung an den erworbenen, entwickelten und zu bebauenden Grundstücken.

## PROJEKTSTÄRKEN

- professionelle Zusammenarbeit mit lokal etabliertem Bauträger und einem hervorragendem Netzwerk
- exklusiver Zugang zu Grundstücken
- schnelle Entscheidungswege beim Ankauf favorisierter Grundstücke
- hervorragende Synergien durch austarierte Koordination in den Abläufen der einzelnen Projekte
- Einkaufsvorteile durch erhöhte Volumina und bestmögliche Ausnutzung von Liefer-/Herstellungsbedingungen
- übersichtliche Investitionsvolumina
- Risikominimierung durch in sich abgeschlossene Teilprojekte
- 3-fache Absicherung im Zahlungs- und Rechnungverkehr
- Durchführung unter Einbeziehung bestehender und erprobter Geschäftsbeziehungen mit bis zu fünf Banken
- Zugriff auf Gewinnsaldo erst nach vollständigem, erfolgreichem Abschluss eines Bauvorhabens
- investiert wird in die Sicherheitsleistung gegenüber der finanzierenden Bank, welche dort auf einem Sperrkonto, ohne Zugriffsrechte durch die Projektgesellschaft, angelegt wird



## Premium

Die Investition erfolgt transparent und jederzeit leicht verfolgbar in der Region München, so dass wir eine regionale Wertschöpfungskette darstellen können. Die Flexibilität innerhalb der Einzelprojekte überträgt sich auf die Ebene der Gesellschafter und verschlankt die Entscheidungsprozesse.

Die Kommanditbeteiligung ermöglicht eine risikobeschränkte Beteiligung, die dem Investor eine mittelbare oder unmittelbare Gesellschafterstellung mit Ausschüttungsprivileg verschafft. Durch die Größenordnung der Einzelinvestments ist die Gesellschaft bereits zum Zeitpunkt der ersten Zeichnung investitionsfähig, so dass das Eigenkapital unverzüglich produktiv eingesetzt werden kann.

### GRÖSSTMÖGLICHE TRANSPARENZ DER IN SICH EIGENSTÄNDIGEN INVESTITIONSZYKLEN BEDEUTET FÜR DIE INVESTOREN:

- bankgeprüfte, marktgerechte Bewertung der Kaufgrundstücke
- bereits mit dem Ankauf des Grundstückes ist der volle Finanzierungsrahmen für jedes Einzelprojekt gesichert
- offene Darlehensverbindlichkeiten sind abgesichert durch realen Gegenwert (Grundstück zzgl. laufende Wertschöpfung), welcher wiederum Umlaufvermögen der Beteiligungsgesellschaft ist
- dreifache Rechnungskontrolle (Bauträger, Beteiligungsmanagement, finanzierende Bank)
- dreifache Baufortschrittskontrolle (Bauträger, Beteiligungsmanagement, finanzierende Bank)
- hoher Leverage-Effekt
- Gewinnverteilung an die Initiatoren erst nach privilegierter Ausschüttung an die Investoren
- persönlicher Ansprechpartner für alle Premium Investoren
- monatliches Reporting über Anzahl und Stand der laufenden Projekte
- geführte Baustellenbesichtigungen
- regelmäßige News über die Entwicklung des Münchner Immobilienmarktes samt Umland
- exklusiver Zugang zu neuen Bauvorhaben



## Warum München?

- Die Metropolregion München (ca. 6 Millionen Einwohner) ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsräume Europas.
- Platz 1 im Städteranking Deutschland in Bezug auf ökonomische Leistungsfähigkeit, Bildung und Innovation
- München wächst jährlich um ca. 30.000 Einwohner.
- Laut Mercer-Studie 2017 zur Lebensqualität ist München die lebenswerteste Stadt Deutschlands und belegt weltweit den vierten Platz.
- exzellenter Hochschulstandort
- ausgezeichnete Infrastruktur
- München hat den höchsten Anteil an sozialversicherungspflichtigen Akademikern in Deutschland.
- niedrigste Arbeitslosenquote im Vergleich aller deutschen Großstädte
- Im Vergleich der Kaufkraft je Einwohner belegt München mit weitem Vorsprung den 1. Platz in Deutschland.

## Warum Wohnbau im Umland von München?

- Der Trend zur Verdichtung innerhalb der Metropolregion München ist ungebrochen.
- Von der Zugkraft der Landeshauptstadt München profitieren die Gemeinden des Umlands.
- steigende Nachfrage nach Wohnraum
- steigende Preise für Wohnimmobilien
- hohe Kaufkraft für den Erwerb von Wohnraum vorhanden
- exzellente Verkehrsanbindung an München
- hervorragende Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie kulturelle Angebote

edira  
Projektmanagement GmbH

Breslauer Straße 396  
90471 Nürnberg

Tel. +49 911 988 799 7-0  
Fax +49 911 988 799 7-99

info@edira-holding.com  
www.edira-holding.com