

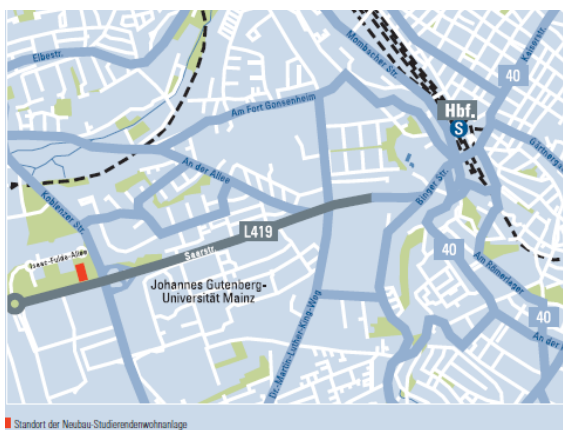


Visualisierung der Studierendenwohnanlage

Neubau einer Studierendenwohnanlage mit insgesamt 795 Zimmern in Mainz. Diese befindet sich im direkten Umfeld zur Johannes Gutenberg-Universität, die mit mehr als 35.000 Studierenden¹ die größte Hochschule in Rheinland-Pfalz ist (Rang 7 in Deutschland). Hinzu kommen weitere Institutionen wie die Fachhochschule Mainz mit rd. 4.300 Studenten² und die Katholische Hochschule Mainz mit rd. 1.000 Studierenden³.

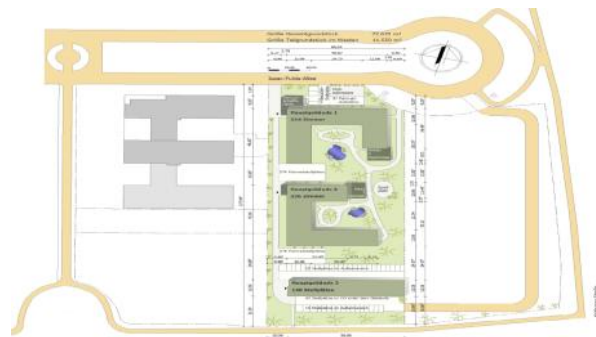
Staatlicher Mieter sowie langfristige Kosten- und Ertragssicherheit

- Mieter der gesamten Wohnanlage ist das Studierendenwerk Mainz
- Das Studierendenwerk Mainz ist als eine Anstalt öffentlichen Rechts nicht insolvenzfähig
- Die Mietvertragslaufzeit beträgt 30 Jahre zzgl. zwei Verlängerungsoptionen um jeweils 5 Jahre (seitens des Mieters)
- Vertraglich vereinbarte Mieterhöhung in Höhe von 1,98 % p. a.
- Der Mieter trägt sämtliche Nebenkosten mit Ausnahme der Instandhaltung an Dach und Fach, jedoch mit Fenstern, Türen und Glas Mieter



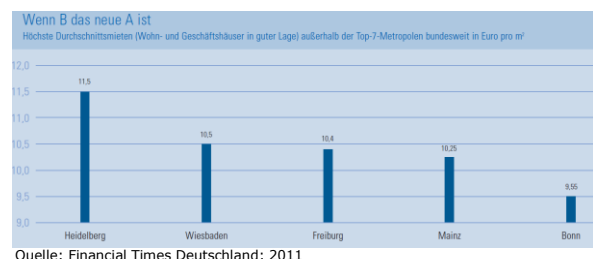
Wohnraum für Studenten: Knapp und teuer

- Im Wintersemester 2010/2011 standen in Mainz für rd. 39.000 Studierende nur 4.229 Studentenwohnheimplätze zur Verfügung⁷
- Fast dreiviertel der Studierenden in Mainz weichen daher auf private Mietwohnungen aus⁸
- Der durchschnittliche Mietpreis für eine 30 m²-Wohnung beträgt in Mainz 11,51 Euro/m²⁹



Attraktive Stadt und Universität mit großem Einzugsgebiet

- Mainz ist mit rd. 195.000 Einwohnern⁴ nicht nur Hauptstadt, sondern auch die größte Stadt von Rheinland-Pfalz
- Die Medienstadt beherbergt Europas größtes Sendezentrum (ZDF), den Süddeutschen Rundfunk, RPR und Rockland Radio sowie zwei Tageszeitungen
- Die Universität Mainz ist Anziehungspunkt für Studierende aus Wiesbaden, Frankfurt am Main, Darmstadt, Ludwigshafen am Rhein und Mannheim
- Unter den deutschen Universitäten liegt die Universität Mainz je nach Fachbereich auf einem der Plätze 11 bis 14⁵, in den Naturwissenschaften und Mathematik sogar unter den besten acht⁶



¹ Vgl. Homepage der Johannes Gutenberg-Universität Mainz, Zugriff am 23. August 2012 ² Vgl. „Mainz Compact“, 2007, Seite 5 ³ Vgl. Flyer der Katholischen Hochschule Mainz „studieren, forschen, weiterbilden“ ⁴ Vgl. „Mainz Compact“, 2007, Seite 5 ⁵ Vgl. Homepage der Johannes Gutenberg-Universität Mainz, Zugriff am 23. August 2012 ⁶ Vgl. Homepage der Johannes Gutenberg-Universität Mainz, Zugriff am 23. August 2012 ⁷ Vgl. Deutsches Studentenwerk, „Wohnraum für Studierende – Statistische Übersicht“, 10.2011, Seite 16 ⁸ Vgl. Allgemeine Zeitung, „Studieren in Mainz: Wissenschaftler untersuchen, wie und wo Studenten leben“, 19. Juli 2011 ⁹ Vgl. Wohnungsboerse.net: „Mietspiegel Mainz 2012“, Zugriff vom 14. Februar 2012



Visualisierung der Studierendenwohnanlage

Objektdaten

Gesamtmietfläche:	ca. 16.873 m ²
Fertigstellung:	voraussichtlich Oktober 2013
Übernahme:	erst nach Fertigstellung und Zahlung der ersten Miete
Jahresnettokaltmiete:	Rd. 1,88 Mio. EUR
Kaufpreis (endfällig):	Rd. 35,40 Mio. EUR
Mieter:	Studierendenwerk Mainz, AöR
Mietvertragslaufzeit:	mind. 30 Jahre
Mieterhöhung:	1,98 % p. a.

Die Vorteile des domicilium 10 universitas

- Mietvertrag mit einem staatlichen Mieter (nicht insolvenzfähig)
- 30 Jahre Mietvertragslaufzeit
- Vertraglich vereinbarte Mieterhöhung in Höhe von 1,98 % p. a.
- Vermieterfreundliche Instandhaltungskonditionen
- Hohe Investitionsquote in Höhe von 85,34 %

Risiken der Beteiligung für den Anleger (Auszug und Auswahl)

Ausführliche Risikohinweise siehe Kapitel „Risiken“ des Verkaufsprospekts

- Unternehmerische Beteiligung, die bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen kann
- Negative Abweichungen von der Prognose, z. B. geringerer Verkaufserlös/geringere Einnahmen
- Höhere Kosten als kalkuliert
- Eingeschränkte Fungibilität/Handelbarkeit
- Risiko der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen und Nichtanerkennung der steuerlichen Konzeption

Investitionsobjekt	Neubau-Studentenwohnanlage in Mainz mit einer Gesamtmietfläche von rd. 16.873 m ² und insgesamt 91 Parkplätzen sowie 400 Fahrradstellplätzen.
Fondsvolumen	Rd. 39,8 Mio. EUR exkl. Agio
Eigenkapital	Rd. 27,5 Mio. EUR exkl. Agio / ca. 69 %
Mieter	Studierendenwerk Mainz, Anstalt des öffentlichen Rechts
Mindestanlagesumme	10.000 EUR (zzgl. 5 % Agio)
Prognostizierte Auszahlungen ^{1, 2}	Ø 5,3 % p. a., bezogen auf das eingezahlte Beteiligungskapital exkl. Agio für das jeweilige Geschäftsjahr ab 2014, 2013 anteilig. Die prognostizierten Auszahlungen erfolgen maßgeblich auf Basis der Mieteinnahmen.
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss ^{1, 2}	201,6 % bezogen auf das eingezahlte Beteiligungskapital exkl. Agio und eine geplante Laufzeit bis 31.12.2028. Der prognostizierte Gesamtrückfluss erfolgt auf Basis der geplanten Auszahlungen während der Laufzeit inkl. Anteil am Verkaufserlös; der Verkaufserlös ist im Wesentlichen abhängig von der jeweiligen Marktsituation, der Entwicklung des Standorts und dem Zustand des Objekts.
Laufzeit	Grundsätzlich unbefristet; Prognosezeitraum bis 31.12.2028
Fungibilität	Eingeschränkt, eventuell am Zweitmarkt

Diese Unterlage ist kein Verkaufsprospekt. Sie dient der Information über die darin beschriebene unternehmerische Beteiligung. Die gemachten Angaben stellen keine Anlageberatung dar. Eine Anlageentscheidung kann allein auf Basis dieser Informationen nicht begründet werden. Maßgeblich ist allein der veröffentlichte Verkaufsprospekt, welcher auch ausführliche Informationen zu den Risiken der Beteiligung enthält. Zeichnungen können nur in Verbindung mit dem veröffentlichten Verkaufsprospekt erfolgen. Interessierten Anlegern ist daher unbedingt empfohlen, vor einer Beteiligung die steuerlichen Folgen mit ihren Steuerberatern zu erörtern. Aussagen und Angaben dieser Unterlage enthalten Risiken und Unsicherheiten, auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals ist möglich. Annahmen können nicht als Garantie verstanden werden, dass die tatsächliche Entwicklung den Planungen entspricht.

¹ Prognosen sind zukunftsbezogene Aussagen, die auf einer Reihe von Annahmen und Erfahrungswerten beruhen; es besteht das Risiko, dass sich Annahmen in den Prognoserechnungen als unrichtig herausstellen und daher geringere Auszahlungen an die Anleger erfolgen können als geplant

² vor Steuern