

Basisinformationsblatt

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 Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Bis zu 2.650.000 Stück nachrangige, tokenbasierte Schuldverschreibungen „UNIVERS TW 2025-2027“ im Nennbetrag von je EUR 1,00 im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 2.650.000,00. ISIN /WKN wurden nicht vergeben. Hersteller/Emittentin: Vierte UNIVERS Real Estate GmbH & Co.KG mit Sitz in Berlin, Grolmanstraße 36, 10623 Berlin, www.universcapital.de.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der Emittentin im Zusammenhang mit dem Basisinformationsblatt zuständig.

Eine laufende Aufsicht besteht nicht.

Erstellungsdatum des Basisinformationsblattes: 01.01.2026.

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

Kapitalanlageprodukt nach deutschem Recht in Form unverbriefter, nachrangiger, tokenbasierter Schuldverschreibungen (die „Schuldverschreibungen“), die mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet sind. Für jede ausgegebene Schuldverschreibung wird ein UNIVERS TW 2025-2027-Token („Token“) von der Emittentin an den Anleger herausgegeben, welcher die Rechte aus der Schuldverschreibung repräsentiert und der blockchainbasiert ist. Die Schuldverschreibungen und die Ansprüche aus den Schuldverschreibungen werden nicht in einer Urkunde verbrieft. Die Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, sie gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Emittentin. Für die Verwahrung der Token benötigen die Anleger ein sog. Wallet, welches mit der verwendeten Blockchain kompatibel ist. Die Schuldverschreibungen können auf Dritte durch Übertragung der Token übertragen werden.

Laufzeit

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01.01.2025 und endet mit Ablauf des 31.12.2027. Die Laufzeit kann 2 mal um jeweils 6 Monate verlängert werden.

Ziele

Die Schuldverschreibungen ermöglichen es Anlegern, an dem Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf eines Immobilienprojektes der Emittentin zu partizipieren. Die Emittentin ist Eigentümerin des Grundstücks Tuttlinger Weg 13-15, in 12247 Berlin. Das Grundstück ist belastet mit einer Restschuld in Höhe von 1.000.000 EUR, eingetragen im Grundbuch von Steglitz des Amtsgerichts Schöneberg, Blätter 26482, 26483, 26484, 26485 Gemarkung Steglitz, Flur 7, Flurstück Nr. 847 als „Gebäude- und Freifläche, Tuttlinger Weg 13, 13A, 15, 15A“ (die „Immobilie“). Die Grundsuld wird durch diese Schuldverschreibung mit abgelöst. Auf dem rund 1.274 qm großen Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus mit 21 Wohneinheiten, sowie Kellerabteilen entstehen. Zweck der Gesellschaft ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses nebst Fahrradstellplätzen und Kellerabteilen und zum Schluss der Abverkauf der Immobilie im Einzel-ETW (Eigentumswohnung) Vertrieb. Diesem Zweck gleichgestellt ist der Erwerb, die Errichtung und der Abverkauf einer gleichwertigen Immobilie/Liegenschaft.

Zinsen

Die Schuldverschreibungen werden nach erfolgter Annahme durch die Emittentin und dem Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist (14 Tage) bis zu ihrer Rückzahlung bezogen auf ihren ausstehenden Nennbetrag mit 8 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind vorbehaltlich des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre endfällig am 01.01.2028 zur Zahlung fällig. Spätestens bei gezogener Verlängerungsoption am 01.07.2028 bzw. 01.01.2029. Nicht ausgeschüttete Zinsen sind nicht zinsberechtig.

Rückzahlung

Die Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre am Rückzahlungstag entweder zum Nennbetrag oder im Falle eines Asset Deals zum Rückzahlungsbetrag an die Anleger zurückgezahlt. Der „Rückzahlungsbetrag“ beträgt im Falle eines Asset Deals 100 % des Nennbetrages zzgl. eines Bonus von einmalig 3,00 % des jeweiligen Investmentbetrages, vorausgesetzt der Verkaufserlös liegt über dem Betrag von EUR 0,5 Mio.

„Asset Deal“ meint die während der Laufzeit der Schuldverschreibungen erfolgende vollständige und bedingungslose Erfüllung eines oder mehrere Kauf- und Übertragungsvertrages (-verträge), durch den die Immobilie an einen oder mehrere Dritte(n) verkauft und übertragen wird.

„Verkaufserlös“ im Sinne dieser Bedingungen ist der gezahlte Kaufpreis aus dem Asset Deal abzüglich (a) Verkaufsnebenkosten (Maklergebühren, Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer), soweit diese von der Emittentin zu tragen sind, (b) Kosten für Bewertungsgutachten, (c) Kosten für die Vermarktung der Immobilie, (d) anlässlich der Veräußerung anfallende Steuern auf den Veräußerungsgewinn, (e) Kosten für die Projektfinanzierung sowie (f) der geschuldeten Zinsen für die Schuldverschreibungen.

„Projektfinanzierung“ im Sinne dieser Bedingungen meint (a) die Kosten für den Erwerb der Immobilie inkl. Kaufnebenkosten (Maklergebühren, Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer) sowie (b) die Kosten für die Finanzierung des Erwerbs der Immobilie, die aus Eigenkapital, Bankdarlehen, Gesellschafterdarlehen, Schuldverschreibungen und/oder sonstigen Finanzierungsinstrumenten einschließlich Zinsen, Gewinnbeteiligungen, Nebenentgelten und/oder Vorfälligkeitsentschädigungen bestehen kann.

Rang

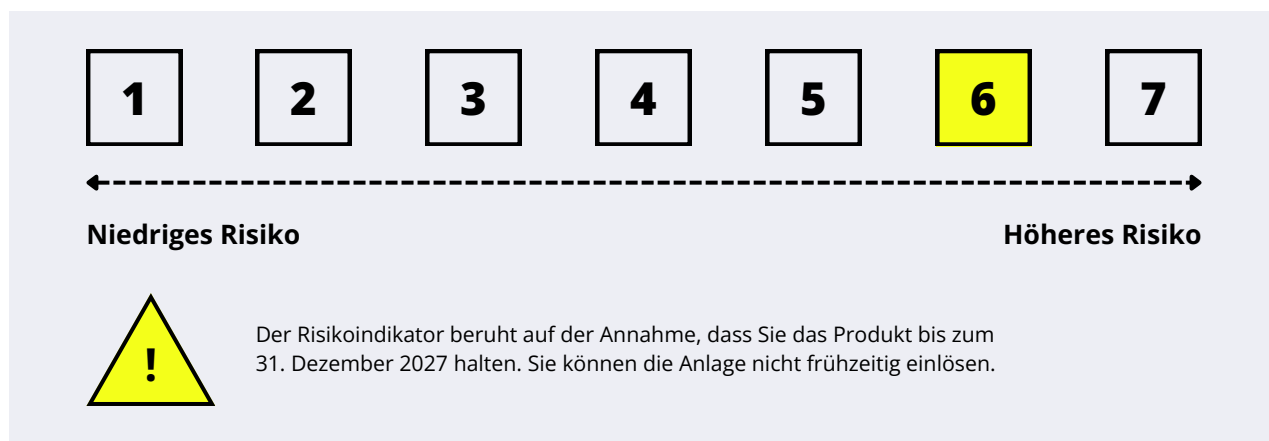
Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.

Kleinanleger-Zielgruppe

Das Produkt richtet sich an Anleger, die der Emittentin unternehmerisches Kapital zur Verfügung stellen und mit dem Investment eine überdurchschnittliche Renditeerwartung verbinden. Die Anleger sollten einen mittelfristigen Anlagehorizont verfolgen und einen etwaigen finanziellen Verlust bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals tragen können. Das Produkt zielt auf Anleger mit erweiterten Kenntnissen und Erfahrungen mit Finanzprodukten sowie Basiskenntnissen zu tokenbasierten Produkten und deren Verwahrung in Wallets ab. Das Produkt ist nicht geeignet für Personen, die Wert auf einen Kapitalschutz legen.

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

Risikoindikator



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 nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Der ausgewiesene Risikoindikator wird bereits aufgrund des bestehenden Marktrisikos in Stufe 6 eingestuft, weil die Schuldverschreibungen keinen Preis haben, der mindestens monatlich festgesetzt wird. Zudem wird auch das Kreditrisiko in die Stufe 6 eingestuft, weil für die Emittentin keine externen Bonitätsbeurteilungen vorliegen und die Forderungen der Anleger nachrangig sind. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass unsere Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen. Die wesentlichen Risiken liegen neben Baukostenrisiken in einer fehlenden Nachfrage und Veräußerbarkeit der Immobilie. Der Anleger hat keine Möglichkeit, die finanzielle Lage der Emittentin einzuschätzen, da keine veröffentlichten Geschäftszahlen vorliegen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, so dass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Wenn wir Ihnen nicht das zahlen können, was Ihnen zusteht, könnten Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren. Die Veräußerbarkeit des Produktes ist eingeschränkt, da die Schuldverschreibungen nicht an einem geregelten Markt notiert sind.

Performance-Szenarien

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 könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: 31. Dezember 2027 Anlagebeispiel: 10.000 EUR		Wenn Sie am 31. Dezember 2027 aussteigen
Szenarien		
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	0 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-100,0%
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	10.000 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	0%
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	12.400 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	8,00%
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten.	12.700 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	9,00%

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann. Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten. Im pessimistischen Szenario kann der Projektentwickler keine Zinsen zahlen. Im mittleren Szenario kann der Projektentwickler die Zinsen bedienen. Im optimistischen Szenario kann der Projektentwickler die Zinsen und den Bonus aus dem Verkaufserlös auszahlen. Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden.

Was geschieht, wenn die Vierte UNIVERS Real Estate GmbH & Co.KG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Die Zahlungen an die Anleger hängen im Wesentlichen von der Herstellung und der Veräußerbarkeit der Immobilie ab. Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin kommen. In einem solchen Fall besteht das Risiko, dass keine Auszahlungen an Sie geleistet werden und das investierte Kapital verloren ist. Die Schuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen 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 bei einem Anlagezeitraum bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Das Produkt entwickelt sich wie im mittleren Szenario dargestellt
- 10 000 EUR werden angelegt

Wenn Sie am 31. Dezember 2027 aussteigen	
Kosten insgesamt	0 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	0 %

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. In diesem Basisinformationsblatt wurden keine Kosten ausgewiesen, weil sich die mit der Ausgabe der Schuldverschreibungen verbundenen Emissionskosten, die vollständig von der Emittentin getragen werden, für den Anleger nicht renditemindernd auswirken.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie am 31. Dezember 2027 aussteigen
Einstiegskosten	Für dieses Produkt wird keine Einstiegsgebühr berechnet.	0 EUR
Ausstiegskosten	Für dieses Produkt wird keine Ausstiegsgebühr berechnet.	0 EUR
Laufende Kosten		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	Für dieses Produkt werden keine Verwaltungsgebühren berechnet.	0 EUR
Transaktionskosten	Für dieses Produkt werden keine Transaktionskosten berechnet.	0 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren und Carried Interest	Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr/Carried Interest berechnet.	0 EUR

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

Empfohlene Haltedauer: 31. Dezember 2027

Die Emittentin geht davon aus, dass am Ende der empfohlenen Haltedauer die Immobilie errichtet und veräußert bzw. voll vermietet wurde. Der Anleger hat das Recht, seine Vertragserklärung nach den geltenden Regelungen des Verbraucherrechts zu widerrufen. Hierüber wird er gesondert belehrt. Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit der Schuldverschreibungen ausgeschlossen. Es ist allenfalls eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund für Anleger möglich. Die Schuldverschreibungen werden nicht an einer Börse gehandelt. Es existiert kein liquider Zweitmarkt für die Schuldverschreibungen. Eine vorzeitige Veräußerung der Schuldverschreibungen ist daher möglicherweise nicht oder nur mit Verlust möglich.

Wie kann ich mich beschweren?

Beschwerden über die Schuldverschreibungen oder das Verhalten der Emittentin können per E-Mail an info@universcapital.de, auf der Internetseite www.universcapital.de/beschwerde oder per Post an folgende Anschrift gerichtet werden: Vierte UNIVERS Real Estate GmbH & Co.KG, Grolmanstraße 36, 10623 Berlin. Beschwerden über das Verhalten der Person, die über das Produkt berät oder es verkauft, können direkt an diese Person gerichtet werden.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Das Basisinformationsblatt steht auf der Internetseite der Emittentin (<https://app.universcapital.de/naturresidenz>) zum kostenlosen Download bereit. Die Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen stehen unter (<https://app.universcapital.de/naturresidenz>) zum kostenlosen Download bereit.