

UNIVERS^{Capital}

Ein Unternehmen der JURAG Gruppe

*natur*RESIDENZ



Steglitzer NaturResidenz | Berlin-Steglitz | Immobilienanleihe



RISIKOHINWEIS

Der Erwerb dieses Wertpapiers ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Investment-Details

- Zweck der Gesellschaft ist die Erzielung von Einnahmen durch den Verkauf der entstehenden Eigentumswohnungen.
- Das Projekt wird von einem erfahrenen Asset Manager mit Hauptsitz in Berlin und weiteren Standorten in Luxemburg und Paris betreut. Das Unternehmen verfügt über einen historischen Track Record von mehr als 7 Mrd. € abgewickelter Projektvolumen.
- Das Investment erfolgt in Form einer unverbrieften, nachrangigen Schuldverschreibung.
- Die Rückführung des Investments der UNIVERS-Anleger erfolgt über den Globalverkauf der Immobilie nach Fertigstellung und Ablauf der Laufzeit.
- Die Vierte UNIVERS Real Estate GmbH & Co. KG tritt als Bauherr auf und übernimmt die Realisierung des Projekts. In Kooperation mit der NRG Group, die das Grundstück bereitstellt, entsteht ein nachhaltiges und wertstiftendes Wohnprojekt.

Projektüberblick

- Standort: Berlin-Steglitz
- Nutzung: Neubau von Eigentumswohnungen
- Grundstücksgröße: ca. 1.274 m²

Lagebeschreibung

Begehrter Wohnstandort

Steglitz zählt zu den beliebtesten Wohnbezirken Berlins und überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, hervorragende Infrastruktur und die ideale Kombination aus urbanem Wohnen und naturnahen Rückzugsorten. Die stabile Nachfrage macht den Standort besonders attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Hervorragende Anbindung

Die Nähe zur Bundesstraße B1 ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt und angrenzende Bezirke. Auch die Stadtautobahn ist zügig erreichbar – ideal für Pendler und überregionale Mobilität.

Zukunftsorientierte Stadtentwicklung

Steglitz profitiert von fortlaufenden Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen der Stadt. Investitionen in Bildung, Forschung und lokale Infrastruktur stärken den Standort nachhaltig und wirken sich positiv auf die langfristige Wertentwicklung aus.

Sehr gute ÖPNV-Anbindung

Der Standort ist optimal in das Berliner Nahverkehrsnetz integriert. Die S-Bahn-Stationen Attilastraße und Lankwitz sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Buslinien 184 und M82 verkehren regelmäßig und sorgen für eine schnelle innerstädtische Anbindung.

Das Investment in Zahlen

Fester Zinssatz
(endfällig)

8 %

Geplante Laufzeit
bis zum

31.12.2027*

Maximale Laufzeit
bis zum

31.12.2028*

Mindestzeichnungsvolumen
ab

500 €

Maximales Zeichnungsvolumen
bis

25.000 €

Schlussbonus**
bei erfolgreichem Abschluss

3%

*Das Investment der UNIVERS-Capital-Anleger wird mindestens bis zum geplanten Laufzeitende am 31.12.2027 vollständig verzinst. Bei Ausübung der Verlängerungsoption erfolgt die Verzinsung längstens bis zum 31.12.2028.
** Die Auszahlung des Bonus erfolgt einmalig und endfällig auf Basis des investierten Betrags. Der Bonus ist abhängig vom erfolgreichen Abschluss des Projekts, insbesondere vom Erreichen des geplanten Verkaufserlöses.

naturRESIDENZ

Die Steglitzer Naturresidenz bietet eine herausragende Gelegenheit, Ihr Vermögen erheblich zu vermehren. Dieses exklusive Immobilienprojekt im begehrten Berliner Stadtteil Steglitz birgt enormes Potenzial, das durch eine gezielte Vermarktungs- und Vermietungsstrategie voll ausgeschöpft werden soll.

Das Bauprojekt umfasst die Erstellung von hochwertigen Eigentumswohnungen, die eine Vielzahl an Vertriebsmöglichkeiten bieten. Mit einer attraktiven Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an das Berliner Stadtzentrum sowie die umliegenden Bezirke, stellt dieses Projekt eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit dar. Steglitz ist ein begehrter Wohnbezirk in Berlin, bekannt für seine hohe Lebensqualität und exzellente Infrastruktur. Die Mischung aus urbanem Flair und grünen Oasen macht diesen Stadtteil besonders attraktiv. Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B1 und bietet eine hervorragende Anbindung an das Berliner Stadtzentrum sowie die umliegenden Bezirke. Die Stadtautobahn ist schnell erreichbar, was eine gute Verbindung zu anderen Teilen Berlins und darüber hinaus gewährleistet.

Das Neubauprojekt, das als allgemeines Wohngebiet genutzt wird, umfasst eine Gesamtnutzfläche von ca. 921 m². Besonders interessant für Investoren sind die geplanten Verkaufspreise von ca. 8.700 € pro Quadratmeter. In Zusammenarbeit mit dem Partner NRGroup werden Entwicklungsstrategien besprochen, um ein attraktives Konzept für die Liegenschaft zu erzielen.

Das Projekt auf einen Blick

Name des Projektes	Steglitzer NaturResidenz
Vermittler	UNIVERS Capital GmbH
Investitionsform	Tokenbasierte Schuldverschreibung
Beginn der Verzinsung	Die Verzinsung beginnt mit dem Eingang des vollständigen Anlagebetrages auf dem Konto der Gesellschaft und dem Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist von 14 Tagen
Asset Manager	MIMCO Asset Management GmbH
Projektgesellschaft/Kreditnehmer	Vierte UNIVERS Real Estate GmbH & Co. KG
Geplante Rückführung der Schuldverschreibung	Verkauf der Eigentumswohnungen

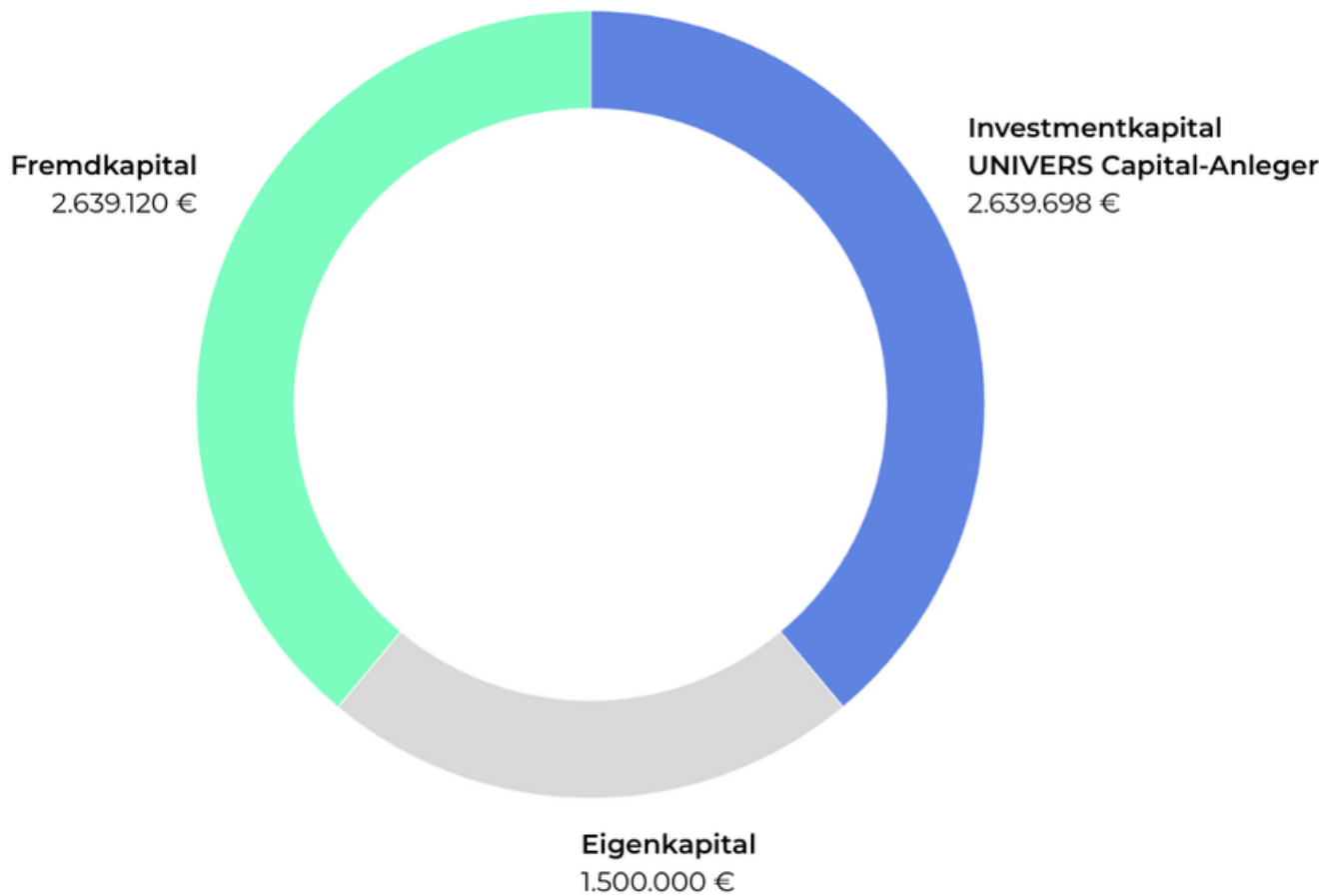
*natur*RESIDENZ

Key Facts

Projektart	Neubau
Nutzungsarten	Allgemeines Wohngebiet
Gesamtnutzfläche	ca. 921 m ²
Grundstücksgröße	ca. 1.274 m ²
Geplanter Projektüberschuss	Der Asset Manager plant den Überschuss von ca. 2.740.000 € aus dem Verkauf der Immobilie zur Bedienung der Anlegerzinsen zu verwenden
Geplante Verkaufspreise	ca. 8.700 €/m ²
Ankaufspreis inkl. Kaufnebenkosten	ca. 1.744.000 €
Gesamtinvestition	5.288.818 €
Gesamteinheiten	21
Umsatzerlöse	ca. 8.000.000 €

Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten: 5.288.818 €



Erklärung

Investmentkapital (UNIVERS-Capital-Anleger)

Das Investmentkapital ist das Kapital, welches Investoren in dieses Immobilienprojekt investieren.

Eigenkapital (Stammkapital)

Das Eigenkapital ist das Kapital, welches von UNIVERS Capital und ihren Gesellschaften eingebracht wird. Das Stammkapital stellt den ursprünglichen finanziellen Beitrag dar, den wir zur Gründung und Entwicklung des Projekts leisten.

Fremdkapital

Fremdkapital ist das Kapital, das wir von externen von Banken aufnehmen, um das Immobilienprojekt zu finanzieren. Dieses Kapital wird zu einem späteren Zeitpunkt mit Zinsen zurückgezahlt.

Lage

Makrolage

Die Liegenschaft befindet sich im Berliner Stadtteil Steglitz, einem der gefragtesten Wohnquartiere der Hauptstadt. Steglitz vereint urbanes Leben mit zahlreichen grünen Rückzugsorten und bietet damit eine Wohnqualität, die sowohl Familien als auch Berufstätige besonders schätzen.

Die unmittelbare Nähe zur bekannten Schloßstraße, einer der wichtigsten Einkaufs- und Flaniermeilen Berlins, sorgt für eine erstklassige Versorgung mit Geschäften, Gastronomie und täglichen Dienstleistungen. Gleichzeitig ist der Standort hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Mehrere Bus- und S-Bahnlinien sowie die schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraße B1 und der Autobahn A103 gewährleisten optimale Mobilität innerhalb Berlins und darüber hinaus.

Steglitz überzeugt zudem durch seine ausgezeichnete Bildungsinfrastruktur. Die Nähe zur Freien Universität Berlin, zu weiterführenden Schulen sowie zu internationalen Bildungseinrichtungen macht den Stadtteil besonders attraktiv für Familien und akademisch geprägte Haushalte.

Mikrolage

Das Objekt liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend, die zugleich eine zentrale und hervorragend angebundene Lage bietet. Die S-Bahn-Stationen Attilastraße und Lankwitz sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie zu weiteren wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Ergänzt wird das Angebot durch die regelmäßig verkehrenden Buslinien 184 und M82, die eine optimale Erschließung des Umfelds gewährleisten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf komfortabel abdecken und das Wohnumfeld lebendig gestalten. Für Freizeit und Erholung laden der Stadtpark Steglitz sowie der nur wenige Minuten entfernte Botanische Garten zu Spaziergängen und Naturerlebnissen ein.

Auch überregional ist der Standort attraktiv: Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in rund 30 Minuten mit dem Auto erreichbar und macht die Lage besonders interessant für Geschäftsreisende und international orientierte Bewohner.



Dank der zentralen Lage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf profitieren die Bewohner des Tuttlinger Wegs von einer erstklassigen Infrastruktur, die den Alltag besonders komfortabel macht. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten und Fachgeschäften bis hin zu Einkaufszentren wie dem Forum Steglitz und dem Schloss-Straßen-Center, die ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Boutiquen und Restaurants bereithalten.

Chancen und Risiken

Chancen

Attraktive Zinsen

8% fester Zinssatz pro Jahr für die Anleger (endfällig).
Zusätzliche Bonuszahlung von 3% einmalig bezogen auf den Investmentbetrag, vorausgesetzt der geplante Verkaufserlös wird erzielt (endfällig).

Laufzeit

Geplante Mindestlaufzeit bis 31.12.2027 und
Maximallaufzeit durch die 2- malige
Verlängerungsoption um jeweils 6 Monate bis zum
30.06.2028 bzw. 31.12.2028

Sicherheit - Grundschild

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

Kapital-Rückführung

Beim geplanten Abverkauf der 21 Eigentumswohnungen in Berlin-Steglitz können die Anlegerzinsen bereits ab einem Verkaufsstand von 10 % aus dem laufenden Cashflow bedient werden. Damit sind die Zinsen auch schon bei geringerem Verkaufsfortschritt abgesichert.

Risiken

Die Zinsen sind vertraglich fest vereinbart, unterliegen aber dem gleichen Risiko wie die Anlagesumme. Diese tokenbasierte Schuldverschreibung ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Ihre Anlage ist nicht durch Einlagensicherungs- oder Anlegerentschädigungssysteme geschützt.

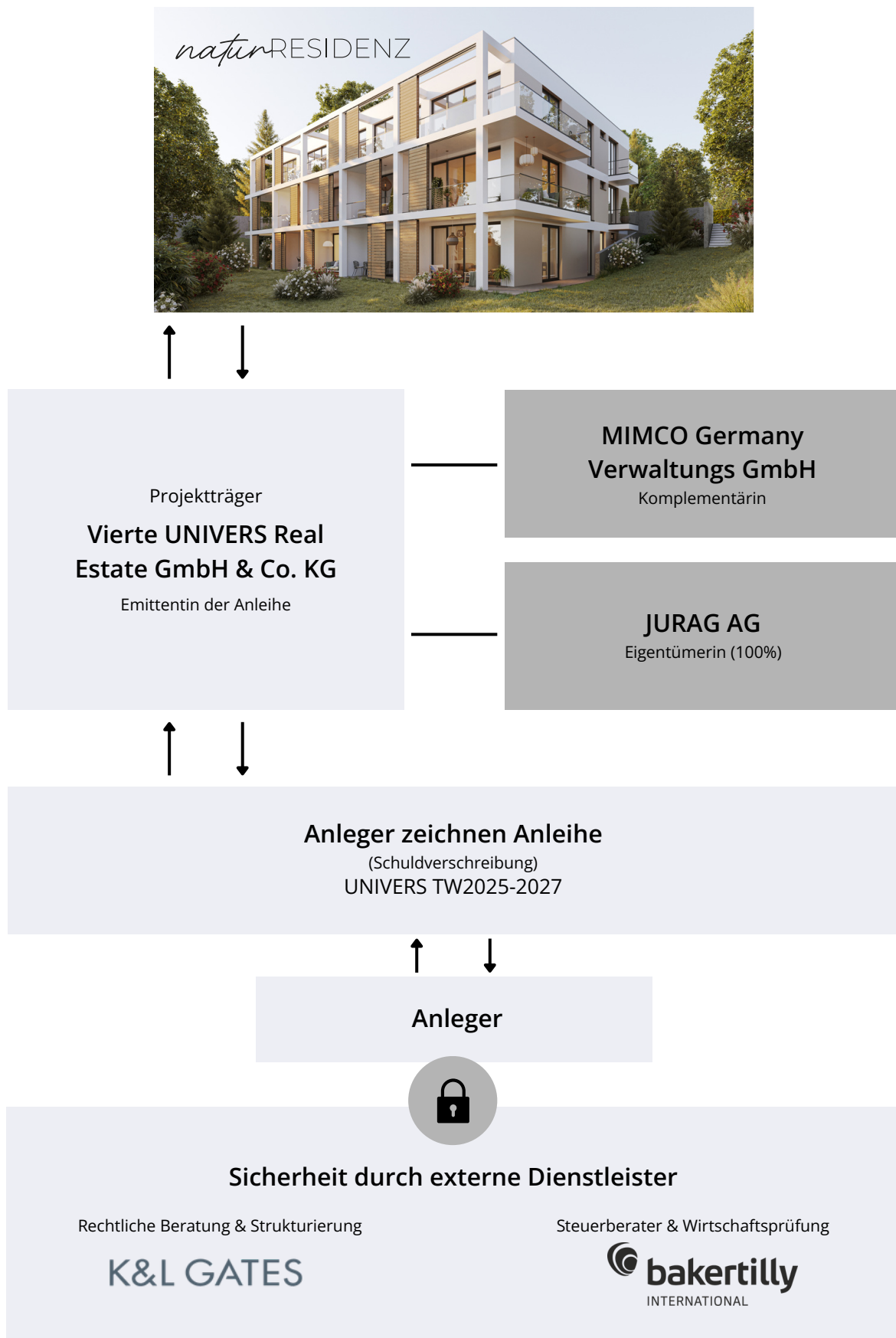
Im Verkauf der Eigentumswohnungen kann es zu Verzögerungen kommen. Hierzu dient die eingebaute Verlängerungsoption um die Immobilie gegeben falls länger zu vermarkten.

Die Werthaltigkeit der nachrangigen Grundschild hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall ab. Die Ausübung von Gestaltungsrechten bezüglich der nachrangigen Grundschild hängt maßgeblich vom Senior-Kreditgeber ab.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich der Verkauf der Eigentumswohnungen verzögert, der geplante Verkaufspreis unterschritten wird und die Marktlage sich verändert. Sollte zum Ende der Laufzeit die Verkäufe nicht sofort realisiert werden können, kann es zu zusätzlichen Zinsbelastungen für die Gesellschaft kommen, die vorrangig an die Bank bedient werden müssen.

Beachten Sie auch die **Risikohinweise** in den Angebotsunterlagen.

Struktur des Investments



Projektentwicklung

MIMCO Group & UNIVERS Capital GmbH

Die MIMCO Group ist eine international tätige Projektentwicklungs- und Investmentgesellschaft und versteht sich als exklusiver Immobilien-Asset-Manager mit Zugang zu hochwertigen europäischen Immobilieninvestments. Die Unternehmensgruppe ist auf Private Equity Real Estate spezialisiert, mit Hauptsitzen in Luxemburg und Frankreich sowie einer starken Präsenz in Deutschland durch die MIMCO Asset Management GmbH in Berlin.

Mit einem verwalteten und in Entwicklung befindlichen Immobilienvolumen von über 1,03 Milliarden Euro, verteilt auf diverse Investmentstrukturen, verfügt MIMCO Capital über eine beeindruckende Reichweite und Marktexpertise. Mehr als 51 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten an drei Standorten an der Umsetzung des gesamten Immobilienlebenszyklus. Insgesamt verwaltet die Gruppe über 50 Investmentgesellschaften und hält aktuell 55 Immobilienassets in Europa.

Die Projekte der MIMCO Group umfassen insgesamt 440.000 Quadratmeter verwalteter und in Entwicklung befindlicher Fläche. Ihr kumulierter Track Record von 7,3 Milliarden Euro verdeutlicht die langjährige Erfahrung, Leistungsfähigkeit und den Erfolg des Unternehmens im Immobiliensektor.

Durch verschiedene Fonds- und Club-Deal-Strukturen für semi-professionelle und professionelle Investoren setzt MIMCO Capital wie auch MIMCO Asset Management klare, kontrollierte Investmentstrategien um. Diese Strategien verfolgen das Ziel, den langfristigen Wert der Asset-Portfolios zu sichern und diese nachhaltig an die aktuellen Marktanforderungen anzupassen. Das erfahrene Team aus mehr als 51 Experten deckt die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft ab – von der Akquisition und Strukturierung über die Due Diligence bis hin zum aktiven Asset-, Development- und Projektmanagement.

UNIVERS Capital wurde 2024 als Spin-Off der MIMCO Group gegründet, um deutschen Anlegern einen direkten Zugang zu attraktiven Immobilieninvestments zu ermöglichen. Als Teil der MIMCO Gruppe profitiert UNIVERS Capital von der umfassenden Expertise, dem Netzwerk und den institutionellen Strukturen des Mutterunternehmens. Gleichzeitig richtet sich der Fokus gezielt auf die Bedürfnisse des deutschen Marktes und bietet maßgeschneiderte, transparente und qualitativ hochwertige Investmentlösungen für deutsche Investoren.

Das Projekt auf einen Blick

Projektart	Neubau
Nutzungsarten	Allgemeines Wohngebiet
Gesamtnutzfläche	ca. 921 m ²
Grundstücksgröße	ca. 1.274 m ²
Geplanter Projektüberschuss	Der Asset Manager plant den Überschuss von ca. 2.740.000 € aus dem Verkauf der Immobilie zur Bedienung der Anlegerzinsen zu verwenden
Geplante Verkaufspreise	ca. 8.700 €/m ²
Ankaufspreis inkl. Kaufnebenkosten	ca. 1.744.000 €
Gesamtinvestition	5.288.818 €
Gesamteinheiten	21
Umsatzerlöse	ca. 8.000.000 €



UNIVERS Capital

UNIVERS Capital GmbH
Grolmanstraße 36, 10623 Berlin

T +49 (0) 30 / 810 56 61-18 • E info@universcapital.de • W www.universcapital.de