

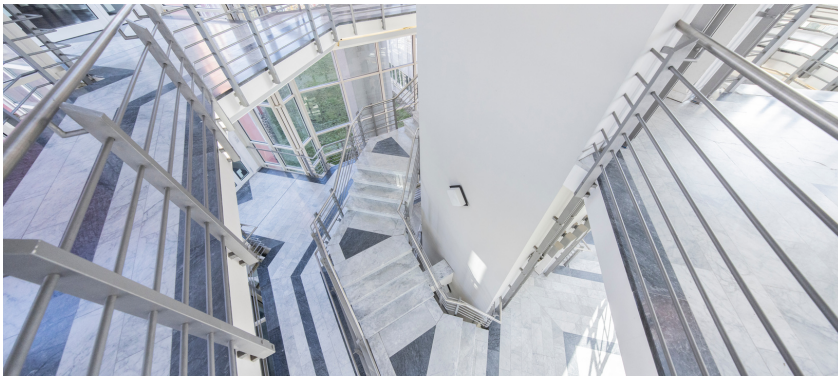
UNIVERS Capital

Ein Unternehmen der JURAG Gruppe

Q58
The New Quarter



Q58 - The New Quarter | Bad Homburg | 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 aus der Veredelung, Optimierung und anschließenden Wertsteigerung einer bestehenden Gewerbeimmobilie im Rhein-Main-Gebiet.
- Das Projekt wird von einem erfahrenen Asset Manager mit langjährigem Track Record betreut. Die Umsetzung erfolgt in Kooperation mit einem regional starken Bestandsentwickler, der das Objekt bereitstellt und die operative Durchführung verantwortet.
- Das Investment erfolgt in Form einer unverbrieften, nachrangigen Schuldverschreibung.
- Die Rückführung des Kapitals der UNIVERS-Anleger erfolgt über die Wertsteigerung des Objekts, die optimierte Vermietungssituation sowie die Anschlussfinanzierung bzw. den Globalverkauf nach Abschluss der Veredelungsphase.
- Die Vierte UNIVERS Real Estate GmbH & Co. KG tritt als projektverantwortlicher Entwickler auf und übernimmt die operative Steuerung der Maßnahmen in Bad Homburg.

Projektüberblick

- Standort: Frankfurt Rhein-Main – Bad Homburg
- Nutzung: Veredelung und Optimierung einer Bestands-Gewerbeimmobilie
- Einstieg ab: 500 €

Lagebeschreibung

Attraktiver Wirtschafts- und Gewerbestandort

Bad Homburg zählt zu den gefragtesten Standorten im Rhein-Main-Gebiet und überzeugt durch eine starke Wirtschaftsstruktur, hohe Lebensqualität und die unmittelbare Nähe zum Finanzzentrum Frankfurt. Die stabile Nachfrage nach modernen Büro- und Gewerbeflächen macht den Standort besonders attraktiv für Unternehmen und Investoren.

Hervorragende Anbindung

Die exzellente Verkehrsanbindung ermöglicht schnelle Wege in die Frankfurter Innenstadt und die gesamte Metropolregion. Die Autobahnen A5 und A661 sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso der internationale Flughafen Frankfurt – ideal für Pendler, Geschäftsreisende und überregionale Mobilität.

Zukunftsorientierte Stadtentwicklung

Bad Homburg profitiert von kontinuierlichen Investitionen in Infrastruktur, Bildung und Standortentwicklung. Maßnahmen zur Modernisierung des Wirtschafts- und Stadtbildes stärken die Region nachhaltig und wirken sich positiv auf die langfristige Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien aus.

Sehr gute ÖPNV-Anbindung

Der Standort ist optimal in das Verkehrsnetz des Rhein-Main-Gebiets integriert. Die S-Bahn-Linie S5 sowie zahlreiche Regional- und Busverbindungen sorgen für eine schnelle und zuverlässige Anbindung nach Frankfurt, Friedrichsdorf und die umliegenden Gemeinden. Damit ist der Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Unternehmen hervorragend erreichbar.

Das Investment in Zahlen

Fester Zinssatz
(jährliche Zinsauszahlung)

8,5 %

Geplante Laufzeit
bis zum

31.12.2027*

Maximale Laufzeit
bis zum

31.12.2028*

Mindestzeichnungsvolumen
ab

500 €

Maximales Zeichnungsvolumen
bis

25.000 €

Vermietungsquote
der letzten 12 Monate

60%

*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.



Das Projekt Q58 bietet eine außergewöhnliche Möglichkeit, Kapital wirkungsvoll und renditesicher einzusetzen. Die Immobilie liegt in Bad Homburg, einem der wirtschaftlich stärksten Teilmärkte der gesamten Rhein-Main-Region, und verfügt über ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial, das durch gezielte Veredelungs- und Vermietungsmaßnahmen optimal ausgeschöpft werden soll.

Der Fokus des Projekts liegt auf der strategischen Aufwertung eines bestehenden Gewerbeobjekts, das durch bauliche und infrastrukturelle Optimierungen, moderne Flächenkonzepte und eine gezielte Repositionierung im Markt neu ausgerichtet wird. Die flexible Struktur des Gebäudes ermöglicht sowohl offene Bürolandschaften als auch klassische Raumlösungen – ein entscheidender Vorteil in einer Region, die von einem dynamischen Unternehmensumfeld geprägt ist. Mit seiner hervorragenden geografischen Lage verbindet Q58 die Vorzüge eines etablierten Wirtschaftsstandorts mit der Nähe zu Frankfurt, dem wichtigsten Finanzplatz Europas. Die schnelle Erreichbarkeit über die A5 und A661, der Zugang zum ÖPNV sowie die kurze Fahrzeit zum internationalen Flughafen Frankfurt machen den Standort zu einem äußerst gefragten Gewerbeknotenpunkt.

Bad Homburg genießt einen exzellenten Ruf als Premium-Arbeits- und Lebensstandort. Internationale Unternehmen, eine starke lokale Infrastruktur und die Attraktivität des nahegelegenen Taunus sorgen für eine stabile Nachfrage nach hochwertigen Gewerbeflächen. Die Kombination aus wirtschaftlicher Dynamik, hoher Kaufkraft und kontinuierlichen städtischen Investitionen unterstützt die langfristige Wertentwicklung des Projekts.

Das Objekt Q58 weist eine solide Bausubstanz und eine Gesamtnutzfläche mit hervorragendem Entwicklungspotenzial auf. Durch die geplanten Veredelungsmaßnahmen entstehen hochwertige, marktkonforme Flächen, die sich ideal für einen diversifizierten Mietermix eignen. In Zusammenarbeit mit einem erfahrenen regionalen Partner werden strategische Maßnahmen entwickelt, um die Immobilie optimal im Markt zu positionieren und ihr Wertsteigerungspotenzial nachhaltig zu realisieren. Q58 bietet damit eine ideale Kombination aus stabilem Sachwert, attraktiver Verzinsung und planbarer Wertschöpfung – eine Kapitalanlage, die Substanz und Rendite vereint und sich perfekt für investitionsstarke Anleger eignet, die vom Wachstum der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main profitieren möchten.

Das Projekt auf einen Blick

Name des Projektes	Q58 - The New Quarter
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/Emittent	Zweite UNIVERS Real Estate GmbH & Co. KG
Geplante Rückführung der Schuldverschreibung	Veredelung der flexiblen Gewerbeimmobilie

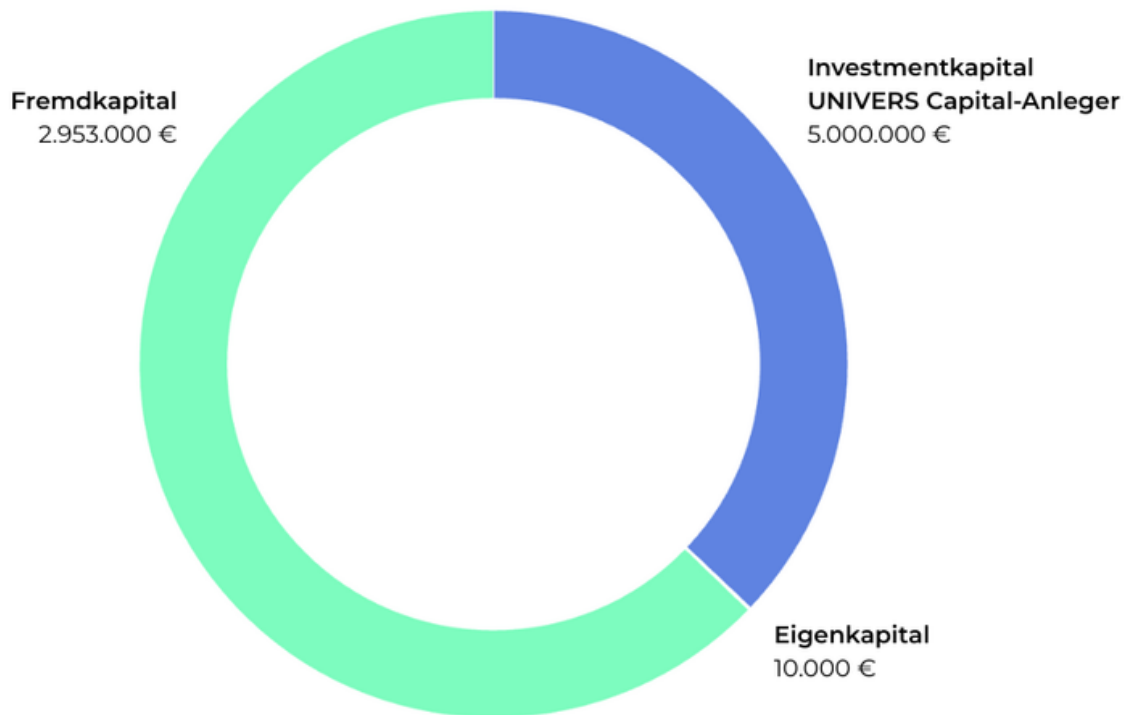


Key Facts

Projektart	Gewerbeimmobilie im Bestand
Nutzungsarten	Gewerbe
Gebäudegesamtnutzfläche	ca. 12.813 m ²
Grundstücksfläche	ca. 11.720 m ²
Geplanter Verkaufserlös	Der Asset Manager plant, den voraussichtlichen Verkaufserlös von rund 17.100.000 € zu nutzen, um damit unter anderem die Zinsansprüche der Anleger vollständig zu bedienen.
Geplante Verkaufspreise	ca. 1.335 €/m ²
Ankaufspreis inkl. Kaufnebenkosten	ca. 6,5 Mio. €
Gesamtinvestition	7.963.000 €
Neuvermietungspreis der Gewerbeflächen	8,50 €/m ²

Finanzierungsstruktur

Gesamtinvestitionskosten: 7.963.000 €



Erklärung

Investmentkapital (Anleger)

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

Eigenkapital (Stammkapital)

Das Eigenkapital ist das Kapital, welches von der Emittentin 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 von Banken aufgenommen wird, um das Immobilienprojekt zu finanzieren. Dieses Kapital wird zu einem späteren Zeitpunkt mit Zinsen zurückgezahlt.

Lage

Makrolage

Das Objekt befindet sich in Bad Homburg vor der Höhe, einer prosperierenden Kreisstadt im Hochtaunuskreis und einem der attraktivsten Wirtschafts- und Wohnstandorte im Rhein-Main-Gebiet. Bad Homburg vereint die Lebensqualität einer traditionsreichen Kur- und Wohnstadt mit den Vorteilen einer dynamischen Wirtschaftsregion. Die Stadt bietet eine exzellente Infrastruktur, ein vielfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie ein attraktives kulturelles und urbanes Umfeld – Eigenschaften, die sowohl Unternehmen als auch Beschäftigte und Bewohner gleichermaßen schätzen.

Als regionales Zentrum ist Bad Homburg hervorragend in das Rhein-Main-Verkehrsnetz eingebunden: S-Bahn, Regionalverkehr und ein dichtes Busnetz sorgen für schnelle Verbindungen nach Frankfurt am Main und darüber hinaus. Zudem ist die Stadt über mehrere Autobahnanschlüsse ideal an das Fernverkehrsnetz angeschlossen, was die Mobilität für Pendler und Geschäftsreisende stark erhöht.

Mikrolage

Das Gewerbeobjekt liegt im Gewerbegebiet Südcampus am Weidenring, einem etablierten Standort für Büronutzung und Unternehmensdienstleistungen. Die Lage zeichnet sich durch eine gut entwickelte Gewerbeumgebung aus, in der zahlreiche Dienstleister, Büros und Unternehmen angesiedelt sind – ideal für Synergien und Netzwerkeffekte im gewerblichen Umfeld.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, mit kurzer Anbindung an das regionale Bahn- und Busnetz. Der Bad Homburger Hauptbahnhof mit S-Bahn- und Regionalbahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen innerhalb der Metropolregion Rhein-Main. Die Autobahnen A5 und A66 sind ebenfalls in kurzer Fahrzeit zu erreichen, was eine hohe Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Lieferverkehr gewährleistet.

In der Umgebung stehen ausreichend Parkflächen zur Verfügung, was die Nutzung für Gewerbetreibende besonders attraktiv macht. Darüber hinaus befinden sich in Bad Homburg zahlreiche gastronomische Angebote, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf in nur kurzer Distanz – was die Attraktivität des Standorts zusätzlich unterstreicht.



Die Lage am Weidenring bietet eine sehr gute Infrastruktur mit schnellen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen. Durch die nahe Anbindung an S-Bahn, Buslinien sowie A5 und A66 ist der Standort hervorragend erreichbar und ideal für Mitarbeiter und Kunden.

Chancen und Risiken

Chancen

Attraktive Zinsen

8,5% fester Zinssatz pro Jahr für die Anleger, welche jährlich ausgezahlt wird.

Laufzeit

Geplante Mindestlaufzeit bis 31.12.2027 und Maximallaufzeit durch eine 2- malige Verlängerungsoption um jeweils 6 Monate bis 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

Die Investitionsform ist eine Anleihe (tokenbasierte Schuldverschreibung), die in Form eines Tokens auf Blockchain verwahrt wird. Diese Infrastruktur bieten mittelfristig große Vorteile in Transaktionsgeschwindigkeit und Kostenreduktion.

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 Immobilie kann es zu Verzögerungen kommen. Deshalb gibt es die 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.

Diese Infrastruktur ist neu und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken.

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

Struktur des Investments



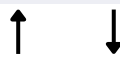
Projektträger
**Zweite UNIVERS Real
Estate GmbH & Co. KG**
Emittentin der Anleihe

**MIMCO Germany
Verwaltungs GmbH**
Komplementärin

JURAG AG
Eigentümerin (100%)



Anleger zeichnen Anleihe
(Schuldverschreibung)
UNIVERS BH 2025-2027



Anleger



Sicherheit durch externe Dienstleister

Rechtliche Beratung & Strukturierung

K&L GATES

Steuerberater & Wirtschaftsprüfung

 **bakertilly**
INTERNATIONAL

Bestandsveredelung

Bei der Immobilie am Weidenring 58 in 61352 Bad Homburg vor der Höhe handelt es sich um ein dreistöckiges Gebäude mit vier miteinander verbundenen Türmen und einer Tiefgarage, welche 1991 errichtet wurde.

Im Jahr 2001 wurde das Objekt um ein bananenförmiges, ebenfalls dreistöckiges Gebäude erweitert. Weitere Parkplätze befinden sich rund um die Immobilie, einige auch im öffentlichen Bereich. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über insgesamt drei Personenaufzüge und zwei Lastenaufzüge.

Das Objekt befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Die Trockenbauelemente im Inneren des Objektes bieten hohes Potenzial bei der neuen Grundrissgestaltung und möglichen Umnutzung. Der Zustand der allgemeinen Bereiche ist sehr gut und überwiegend mit der gleichen Qualitätsstufe ausgestattet. Die dafür vorgesehene Beheizung erfolgt über zwei gasbefeuerte Heizungsanlagen der Firma Buderus.

Auch die Außenhöfe sind in einem sehr gepflegten Zustand. Die Beete rund um das Gebäude wurden mit verschiedenen Bäumen sowie Sträuchern bepflanzt und bilden mit dem Objekt eine Einheit, welche einen prägnanten Eindruck hinterlässt.

Das Projekt auf einen Blick

Projektart	Bestandimmobilie
Nutzungsarten	Gewerbe
Gebäudegesamtnutzfläche	ca. 12.813 m ²
Grundstücksfläche	ca. 11.720 m ²
Geplanter Projektüberschuss	Die Emittentin plant, den voraussichtlichen Verkaufserlös von rund 17.100.000 € zu nutzen, um damit unter anderem die Zinsansprüche der Anleger vollständig zu bedienen.
Geplante Verkaufspreise	ca. 1.335 €/m ²
Ankaufspreis inkl. Kaufnebenkosten	ca. 6,5 Mio. €
Gesamtinvestition	7.963.000 €
Neuvermietungspreis der Gewerbeflächen	8,50 €/m ²



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