WERBEPROSPEKT

Stand: 19.12.2024

UNIVERS Capital

Ein Unternehmen der **MIMCO** Gruppe

IMMOBILIENINVESTMENT

Steglitzer NaturResidenz

Berlin (Berlin-Steglitz)

RISIKOHINWEIS

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

Steglitzer NaturResidenz

IN ZAHLEN
FESTER ZINSSATZ (ENDFÄLLIG) **8 %**
MINIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS **31.12.2027**[1]
MAXIMALE LAUFZEIT (GEPLANT) BIS **31.12.2028**[1]
MINIMALE ANLAGESUMME **5.000 €**
MAXIMALE ANLAGESUMME **25.000 €**
SCHLUSSBONUS **3%** einmalig, bezogen auf den Investment-betrag, endfällig, vorausgesetzt der geplante Verkaufserlös wird erzielt

DIE KEYFACTS

- Zweck der Gesellschaft ist die Erzielung von Einnahmen durch den Verkauf der ETW
- Erfahrener Asset Manager aus Berlin mit weiteren Standorten in Luxemburg und Paris mit einem historischen Track Record (abgewickeltes Projektvolumen) von mehr als 7 Mrd. €.
- Unverbriefte, nachrangige Schuldverschreibung.
- Die Rückführung des Investmentkapitals der UNIVERS-Anleger erfolgt aus dem Globalverkauf der Immobilie am Ende der Laufzeit.
- Die Vierte UNIVERS Real Estate GmbH & Co. KG wird als Bauherr auftreten und das Vorhaben realisieren, während es mit der NRGroup eine Kooperation gibt, die den Baugrund zur Verfügung stellt.

DAS PROJEKT

- Projektstandort: Steglitz, Berlin
- Das Bauprojekt dient der Erstellung von Eigentumswohnungen
- Es steht eine Grundstückgröße von ca. 1.274 m² zur Verfügung.

DIE LAGE

- Renommierter Makrostandort: 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.
- Praktischer Standort: 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.
- Zukunftsstrategie: Die kontinuierliche Aufwertung des Wohnstandorts Steglitz durch städtische Entwicklungsprojekte und die Förderung von Bildung, Wirtschaft und Forschung tragen zur positiven Entwicklung der Region bei.
- Öffentlicher Nahverkehr: Die Straße ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die S-Bahn-Stationen Attilastraße und Lankwitz sind in wenigen Minuten erreichbar, und die Buslinien 184 und M82 verkehren regelmäßig.
- Umgebung: In unmittelbarer Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf decken und für eine hohe Kundenfrequenz sorgen. Der nahegelegene Stadtpark Steglitz und der Botanische Garten bieten zudem Erholungsmöglichkeiten im Grünen.

[1] *Das Investment der UNIVERS-Capital-Anleger wird bis mindestens bis zum geplanten Laufzeitende 31.12.2027 voll verzinst und längstens bis zum 31.12.2028 nach Verlängerungsoption.*

Steglitzer 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.

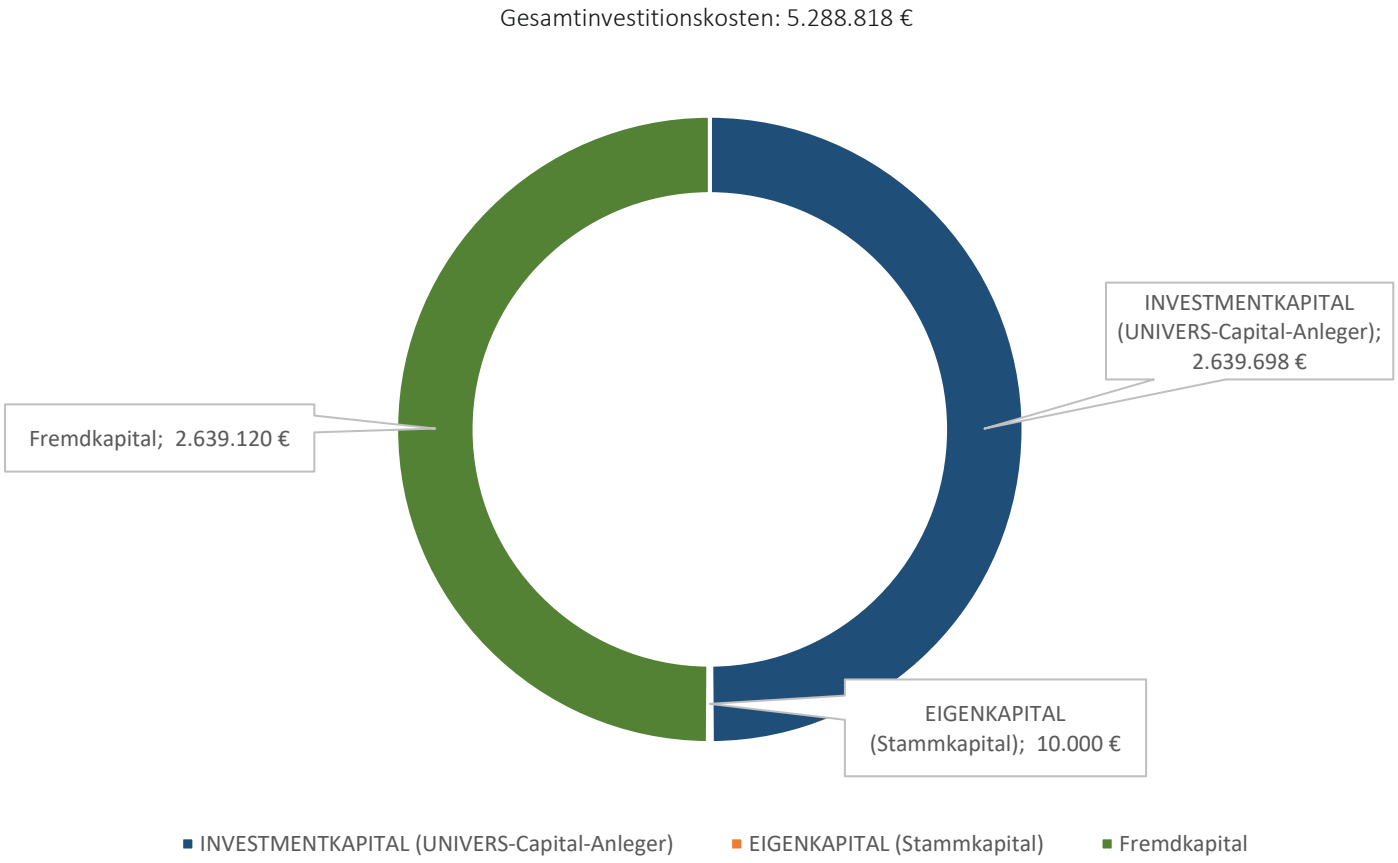
Das Bauprojekt umfasst die Erstellung von hochwertigen Eigentumswohnungen, die eine Vielzahl an Vertriebsmöglichkeiten bieten. Mit einer attraktiven Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an das Berliner Stadtzentrum sowie die umliegenden Bezirke, stellt dieses Projekt eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit 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.

AUF EINEN BLICK	
PROJEKTNAME	Steglitzer NaturResidenz
HAFTUNGSDACH	EPH Investment GmbH
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 ETW

FAKTEN	
PROJEKTART	Neubau
NUTZUNGSARTEN	Allgemeines Wohngebiet
GESAMTNUTZFLÄCHE	ca. 921 m²
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	ca. 1.274 m²
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 € / m²
ANKAUFSPREIS INKL. KAUFNEBENKOSTEN	ca. 1.744.000 €
GESAMTINVESTITION	5.288.818 €
GESAMTEINHEITEN	19
UMSATZERLÖSE	ca. 8.000.000 €

Finanzierungsstruktur



ERKLÄRUNG

Investmentkapital (UNIVERS-Capital-Anleger):

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

Eigenkapital (Stammkapital):

Eigenkapital ist das Kapital, das 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.

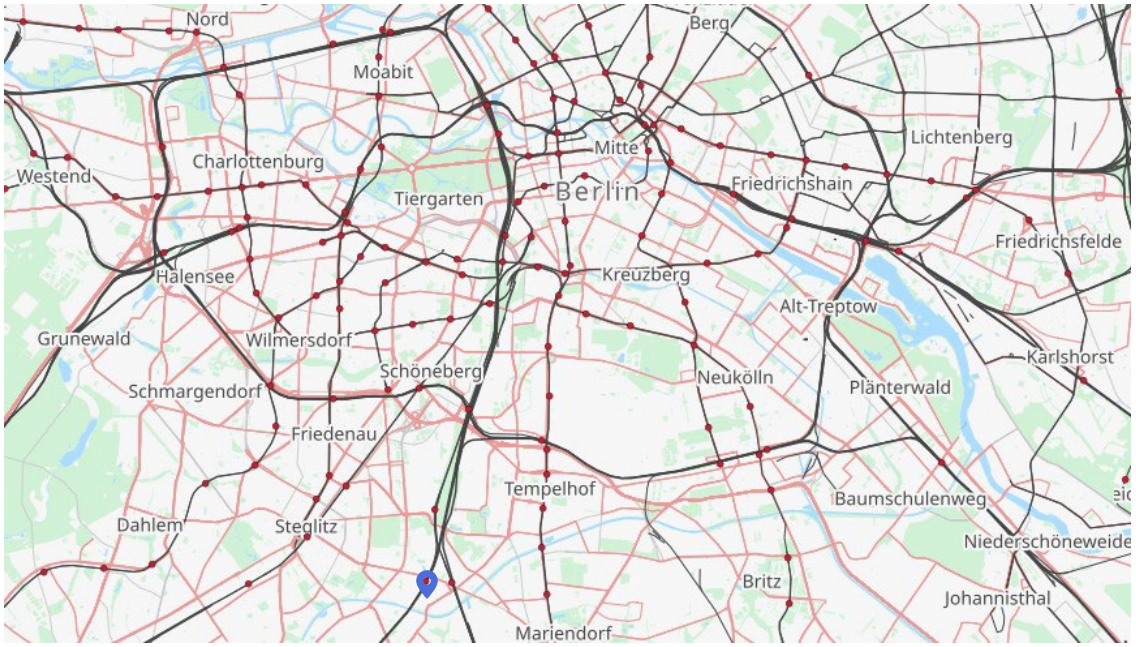
Lage

Makrolage

Die Liegenschaft liegt im Berliner Stadtteil Steglitz, einem der begehrtesten Wohngebiete der Hauptstadt. Steglitz zeichnet sich durch seine Mischung aus urbanem Flair und grünen Oasen aus. Die Nähe zu den großen Einkaufsstraßen wie der Schloßstraße und die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen diesen Stadtteil besonders attraktiv. Die Bundesstraße B1 und die Autobahn A103 sind schnell erreichbar, was eine gute Verbindung zu anderen Teilen Berlins und darüber hinaus gewährleistet. Die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen wie der Freien Universität Berlin und verschiedenen internationalen Schulen macht Steglitz auch für Familien sehr attraktiv.

Mikrolage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die dennoch zentral gelegen ist. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Stationen Attilastraße und Lankwitz sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen ins Berliner Stadtzentrum. Die Buslinien 184 und M82 verkehren regelmäßig und verbinden die Umgebung mit wichtigen Knotenpunkten. In der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf decken. Für Erholung und Freizeit bieten sich der nahegelegene Stadtpark Steglitz und der Botanische Garten an. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht.

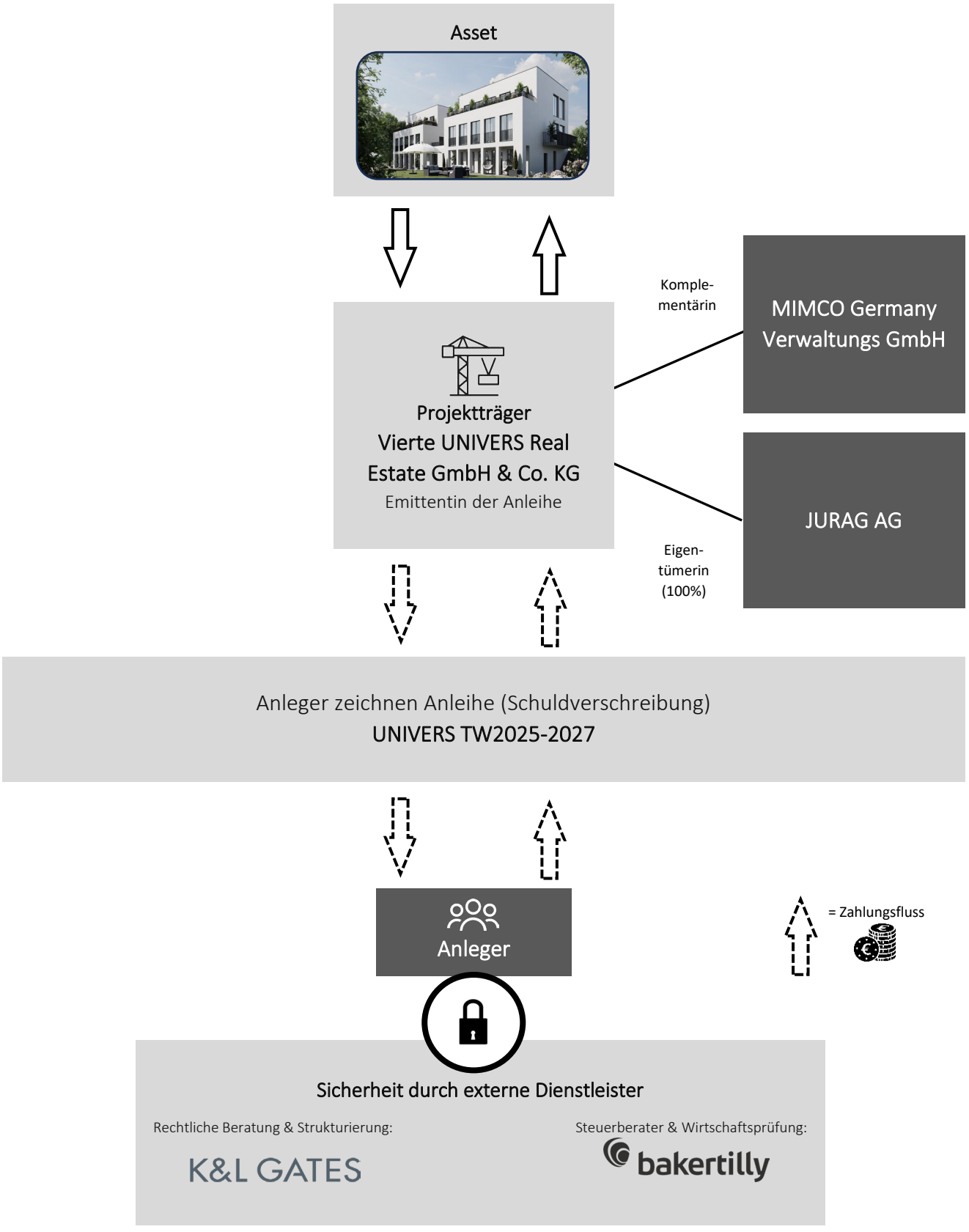


Keine Chancen ohne Risiken

CHANCEN	RISIKEN
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).	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.
Laufzeit: Geplante Mindestlaufzeit bis 31.12.2027 und Maximallaufzeit durch eine 2-malige Verlängerungsoption um jeweils 6 Monate bis 31.12.2028	Im Verkauf der Immobilie kann es zu Verzögerungen kommen. Deshalb gibt es die Verlängerungsoption, um die Immobilie gegebenfalls länger zu vermarkten.
Sicherheit - Grundschuld: Die Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.	Die Werthaltigkeit der nachrangigen Grundschuld hängt von der Höhe des Verwertungserlöses im Verwertungsfall ab. Die Ausübung von Gestaltungsrechten bezüglich der nachrangigen Grundschuld hängt maßgeblich vom Senior-Kreditgeber ab.
Investitionsform: 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.	Die Diese Infrastruktur ist neu und bisher in Deutschland wenig verbreitet. Hieraus resultieren technologische und regulatorische Risiken

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

Die Struktur des Investments



DER PROJEKTENTWICKLER

MIMCO Group & UNIVERS Capital GmbH

Die MIMCO Group ist eine Projektentwicklungs- und Investmentgesellschaft, die sich als exklusiver Immobilien Asset Manager mit Zugang zu europäischen Immobilieninvestments versteht. Spezialisiert auf Private Equity, hat die Gruppe ihren Sitz in Luxemburg und Frankreich, ist aber auch in Deutschland durch ihre Tochtergesellschaft MIMCO Asset Management GmbH in Berlin vertreten.

Mit einem Immobilienvermögen und in der Entwicklung befindlichen Projekten im Wert von über 1,03 Milliarden Euro, die über diverse Investmentstrukturen verwaltet werden, zeigt MIMCO Capital seine beeindruckende Reichweite. Das Unternehmen beschäftigt über 51 engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in drei Ländern und verwaltet weit mehr als 50 Investmentgesellschaften. Insgesamt hält die Gruppe und ihre Tochtergesellschaften 55 Assets.

Die verwalteten und in der Entwicklung befindlichen Quadratmeter belaufen sich auf beeindruckende 440.000. Der kumulierte Track Record der gesamten MIMCO Group beträgt 7,3 Milliarden Euro, was die umfassende Erfahrung und den Erfolg des Unternehmens in der Immobilienbranche unterstreicht.
Durch verschiedene Fonds- und Club-Deal-Strukturen für semi-professionelle und professionelle Investoren setzt MIMCO Capital und MIMCO Asset Management kontrollierte Strategien um. Diese Strategien zielen darauf ab, den langfristigen Wert der Immobilienanlagen zu sichern und sicherzustellen, dass diese weiterhin den neuen Markterwartungen entsprechen.

Das erfahrene Team aus über 51 Immobilien- und Investmentexperten vereint Kompetenzen entlang der gesamten Wertschöpfungskette von Immobilien und kann eine umfangreiche Erfolgsbilanz über das gesamte Risiko-Rendite-Spektrum nachweisen.

UNIVERS Capital ist ein Spin-Off der MIMCO Group, das 2024 gegründet wurde, um deutschen Anlegern Zugang zu attraktiven Investitionsangeboten zu ermöglichen. Als Teil der MIMCO Group profitiert UNIVERS Capital von der umfassenden Expertise und den Ressourcen der Muttergesellschaft, während es sich speziell auf die Bedürfnisse des deutschen Marktes konzentriert. Mit maßgeschneiderten Investmentlösungen und einem tiefen Verständnis des lokalen Marktes bietet UNIVERS Capital deutschen Investoren die Möglichkeit, von den bewährten Strategien und dem umfangreichen Netzwerk der MIMCO Group zu profitieren.

AUF EINEN BLICK	
UNTERNEHMEN / GRUPPE	UNIVERS Capital GmbH
HOMEPAGE	https://www.universcapital.de/
GESCHÄFTSFÜHRUNG / GESELLSCHAFTER	Louis Milse, Bernd von Manteuffel, Christophe Nadal
ABGEWICKELTES VOLUMEN DER GESELLSCHAFTER (MIMCO GROUP)	ca. 7.300.000.000 €
UNTERNEHMENSFOKUS	Immobilien-Investitionen
UNTERNEHMENSSITZ	Berlin
GRÜNDUNGSJAHR	2024

Mehr erfahren Sie auf:
WWW.UNIVERSCAPITAL.DE

UNIVERS Capital

Ein Unternehmen der **MIMCO** Gruppe

Grolmanstr. 36 | D-10623 Berlin | Tel.: +49 (0) 30 / 810 56 61-18 | E-Mail: info@universcapital.de