

Private Placement

Steglitzer NaturResidenz

Berlin-Steglitz

Entwicklung einer Wohnanlage mit
Microapartments in nachhaltiger Holzbauweise

UNIVERS^{Capital}

UNIVERS Capital GmbH
Grolmanstraße 36, 10623 Berlin

Stand: April 2025

Diese Broschüre dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken. Sie stellt kein verbindliches Angebot oder eine Vertragsgrundlage dar. Alle enthaltenen Angaben, Illustrationen und Darstellungen sind unverbindlich und können Änderungen unterliegen. Rechtlich maßgeblich sind allein die individuellen Verträge und offiziellen Dokumente.

Wichtiger Hinweis

Die vorliegende Informationsbroschüre ist eine unvollständige, unverbindliche Kurzinformation und dient ausschließlich zu Werbe- und Informationszwecken. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung oder Anlageempfehlung dar, sondern dienen ausschließlich als Marketinginformation. Es handelt sich bei den in diesem Dokument enthaltenen Angaben ferner nicht um ein Angebot zum Kauf oder Verkauf des dargestellten Anlageproduktes. Die Aussagen in diesem Dokument geben die aktuelle Einschätzung der UNIVERS Capital GmbH, wieder, die zukünftig Änderungen unterliegen können. Soweit in diesem Dokument enthaltene Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der stark verkürzt dargestellten Angaben zu diesem Anlageprodukt wird keine Gewähr übernommen. Die Angaben sind nicht an Ihre persönlichen Bedürfnisse und Verhältnisse angepasst und können eine individuelle Anlageberatung keinesfalls ersetzen. Die steuerliche Behandlung beim Anleger ist vielmehr von seinen persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Auszahlungen an die Anleger können auch aufgrund der wirtschaftlichen Weiterentwicklungen geringer als angenommen ausfallen oder gänzlich entfallen. Weitere Informationen zum Investmentangebot und den damit verbundenen Chancen und Risiken enthalten ein etwaig weiterführender Prospekt sowie die weitere wesentliche rechtliche Informationen, die allein maßgeblich sind und als deutschsprachige Dokumente bei der

UNIVERS Capital GmbH, Grolmanstraße 36, 10623 Berlin,

auf einem dauerhaften Datenträger bspw. in Papierform sowie als Download unter

www.universcapital.de

erhältlich sind.



Inhaltsverzeichnis

01 | Seite 4

Projektübersicht

02 | Seite 8

Nachhaltigkeit

03 | Seite 10

UNIVERS Capital

04 | Seite 12

MIMCO Group

05 | Seite 15

Das Projekt

06 | Seite 22

Marktanalyse

07 | Seite 24

Merkmale der Investition

01. 

Projektübersicht



Die "NaturResidenz"

Realisierung von Microapartments in nachhaltiger Holzbauweise

UNIVERS Capital und die **MIMCO Asset Management GmbH** entwickeln innerhalb des Projektes „Steglitzer NaturResidenz“ nachhaltige Microapartments, welche eine besondere Investitionsmöglichkeiten für Anleger bieten. Der Standort Berlin-Steglitz überzeugt nicht nur mit seiner einzigartigen Kombination aus Natur und urbanem Flair, sondern auch durch seine besondere Lage inmitten der Stadt.

Durch die steigende Nachfrage nach nachhaltigem Wohnraum und ökologischen Ansprüchen an die Bauweise von Gebäuden, wird das Projekt in **CO₂-reduzierter Holzbauweise** umgesetzt. Die grüne Oase Berlin-Steglitz erhält bis 2027 eine nachhaltige Ergänzung im Stadtbild: Es werden 21 Eigentumswohnungen, mit ein bis zwei Zimmern, auf einer Grundstücksfläche von über 1.200 Quadratmetern realisiert.

Die Fertigstellung der „Steglitzer NaturResidenz“ ist bis Q3 2027 geplant, der Vorverkauf der Neubau-Eigentumswohnungen hat im Mai 2025 begonnen.



Nachhaltiges Wohnen in der Metropolregion Berlin



Renommierter Makrostandort

Steglitz als Standort mit hoher Lebensqualität zwischen Urbanität & Natur



Nachhaltigkeit & ESG

Projektrealisierung in nachhaltiger Holzbauweise gemäß aktueller ESG-Kriterien



Infrastruktur & Anbindung

Nah an öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn & Bus) & der Stadtautobahn



Zukunftsstrategie

Aufwertung des Stadtbezirkes durch Förderungen & städtische Entwicklungsprojekte

Key Facts

Die folgenden Zahlen sind Planungsdaten und dienen lediglich der Orientierung.

1.274 m²

Grundstücksfläche

ca. 8 Mio. €

voraussichtlicher
Gesamtumsatz

ca. 5.6 Mio. €

Gesamtkosten
der Entwicklung

Q3 2027

geschätzte Fertigstellung
des Projektes

21

Microapartments
(Eigentumswohnungen)

3.8 Mio. €

Gewinn vor Steuern
und Zinsen

Die folgenden Zahlen stellen einen Überblick dar und dienen lediglich der Orientierung.

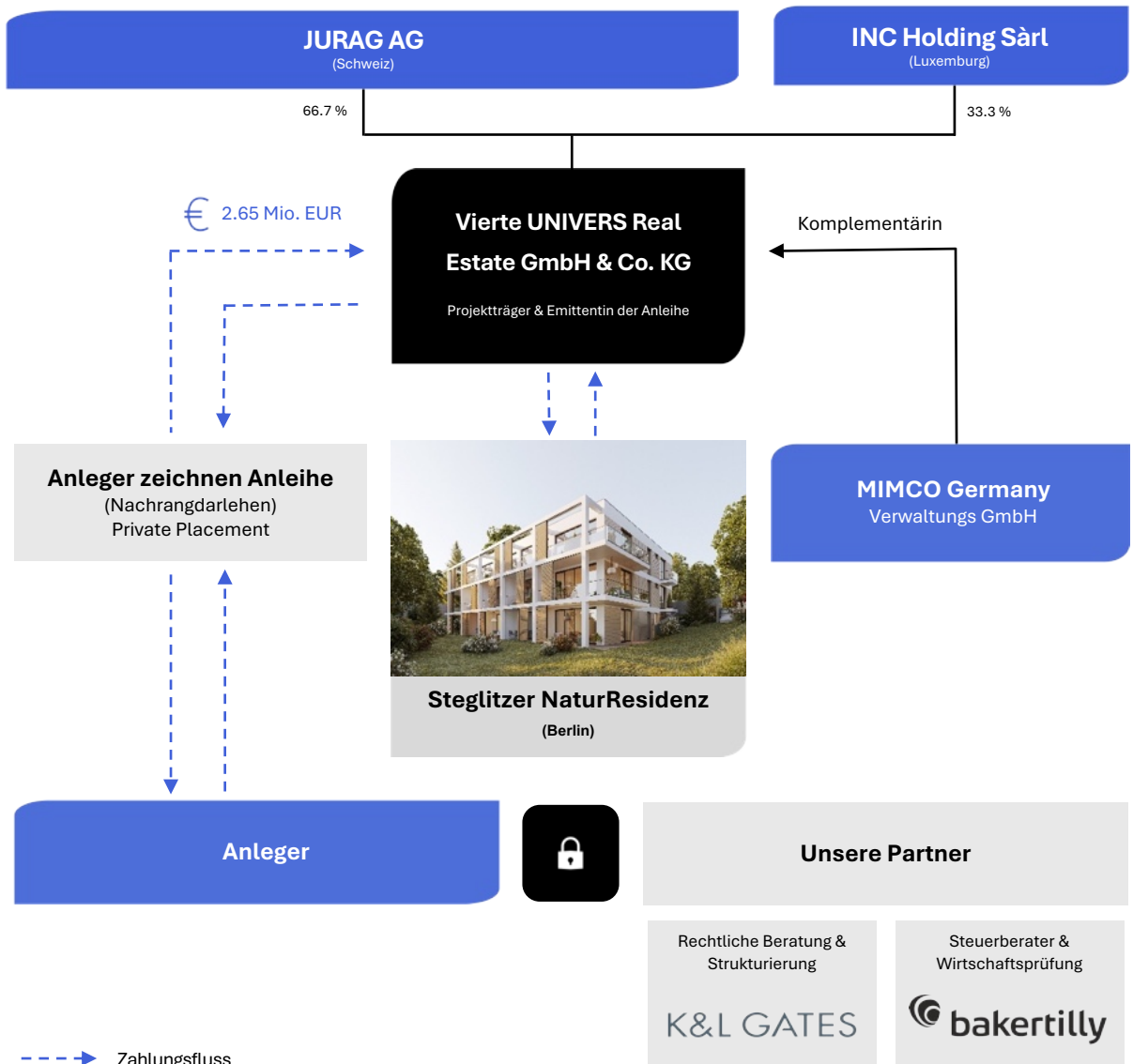
Zusammenfassung des Projekts

Name des Projekts	Steglitzer NaturResidenz
Investitionsart	Private Placement / Nachrangdarlehen
Adresse des Projekts	Tuttlinger Weg 13, 13A, 15, 15A, 12247 Berlin-Steglitz, Deutschland
Beschreibung des Projekts	Die Baugenehmigung wurde vorbereitet, eingereicht und am 01.02.2025 erteilt. Es wurde das Grundstück im Tuttlinger Weg mit einer Gesamtfläche von ca. 1.274 m² erworben, um ein Gebäudekomplex in Holzbauweise mit 21 Eigentumswohnungen (Microapartments mit ein bis zwei Zimmern) mit Balkons und Terrassen zu realisieren. Die Gesamtnutzfläche deckt ca. 921 m² ab, der Ankaufspreis (inkl. Kaufnebenkosten) umfasst ca. 1.680.000 € und die Gesamtinvestition beläuft sich auf ca. 5.650.000 €. Die Nutzungsart des Neubauprojektes bezieht sich ausschließlich auf Wohnen. Der Gebäudekomplex wird gemäß aktueller ESG-Kriterien, nach KfW 40-Standard und in einer CO₂-reduzierten Holzbauweise realisiert. Die Eigentumswohnungen wurden im Mai 2025 an internationale und nationale Kunden zum Vorverkauf freigegeben und angeboten. Der Verkaufspreis der Microapartments beträgt voraussichtlich ca. 8.700 € / m², mit dem Ziel einen Umsatzerlös von ca. 8.000.000 € zu erzielen.
Entwickler und Partner	Die Vierte UNIVERS REAL Estate GmbH & Co.KG tritt als Bauherr auf und realisiert das Vorhaben.
Emittentin / Name der SPV	Vierte UNIVERS REAL Estate GmbH & Co.KG
Erhalt der Baugenehmigung	01. Februar 2025
Voraussichtliche Fertigstellung des Objekts	Q3 2027
Voraussichtliche Gesamtkosten	ca. 5.650.000 €
Gesamtumsatz vor Steuern (voraussichtlich)	8 Mio. €

Eckdaten zur Schuldverschreibung	
Gesamtbetrag der Emission	2.65 Millionen Euro
Mindestbetrag pro Zeichnung	50.000 € (fünfzigtausend Euro)
Ausstellende Gesellschaft	Vierte UNIVERS REAL Estate GmbH & Co.KG
Laufzeit	12 Monate (zusätzliche Option auf Verlängerung um max. 2 x 6 Monate)
Jährlicher Zinssatz	10,0 % p.a. / endfällige Zinszahlung (*)
Zahlung der Zinsen und des Nominalbetrags	am Fälligkeitstag

(*) Das ausstehende Darlehen ist jährlich mit 10% zu verzinsen. Der Zinssatz ist für die gesamte Laufzeit gebunden. Die Zinsen sind am Rückzahlungstag zur Zahlung endfällig.

Organigramm des Projekts



02.

Nachhaltigkeit



Nachhaltigkeit des Projekts

Holzbauweise

Holz zeigt sich seit Jahrhunderten als das Allround-Talent und geriet speziell im letzten Jahrhundert in Vergessenheit. Durch aktuelle Weltveränderungen und neue Ansprüche an die Nachhaltigkeit innerhalb diverser Wirtschaftssektoren sowie des Alltags erlebt der Rohstoff eine Renaissance. Die Holzbauweise bietet eine nachhaltige Alternative zu konventionellen Bauweisen. Holz trägt als nachwachsender und natürlicher Rohstoff aktiv zum Klimaschutz bei, indem es CO₂ bindet und den Energieverbrauch erheblich reduzieren kann.

Zudem sorgt die Bauweise für ein angenehmes Raumklima und ermöglicht eine effektive Wärmedämmung, was langfristig zu einer erhöhten Energieeffizienz der Wohneinheiten führt. Mit dem voranschreitenden technologischen Fortschritt können speziell Gebäude in Holzbauweise in kurzer Zeit, mit hoher Präzision sowie herausragender Qualität erbaut werden. Die außergewöhnlichen Eigenschaften von Holz ermöglichen eine erhöhte Flexibilität und zeigen sich als nachhaltige Möglichkeit, Bauvorhaben in internationalen Metropolen, wie Berlin, zu realisieren.

Eigentümer der neuen Wohnungen profitieren neben ökologischen Aspekten auch von steigendem ästhetischen und wirtschaftlichen Wert.

Standort

Der Standort in Berlin-Steglitz überzeugt einerseits durch die hohe Lebensqualität des Bezirks und andererseits durch das wachsende Potenzial der Umgebung. Besonders hervorzuheben ist, dass der moderne, familienfreundliche Bezirk die urbane Atmosphäre Berlins mit der Natur des Umlandes vereint.

Durch etwaige Förderungen in den Bereichen Wirtschaft, Forschung und Bildung sowie städtische Entwicklungsprojekte prosperiert der Stadtbezirk. Um das Stadtbild mit einem nachhaltigen Projekt zu vervollständigen, realisiert UNIVERS Capital in Zusammenarbeit mit MIMCO Deutschland das Projekt "NaturResidenz" im Tuttlinger Weg.

ESG-Kriterien

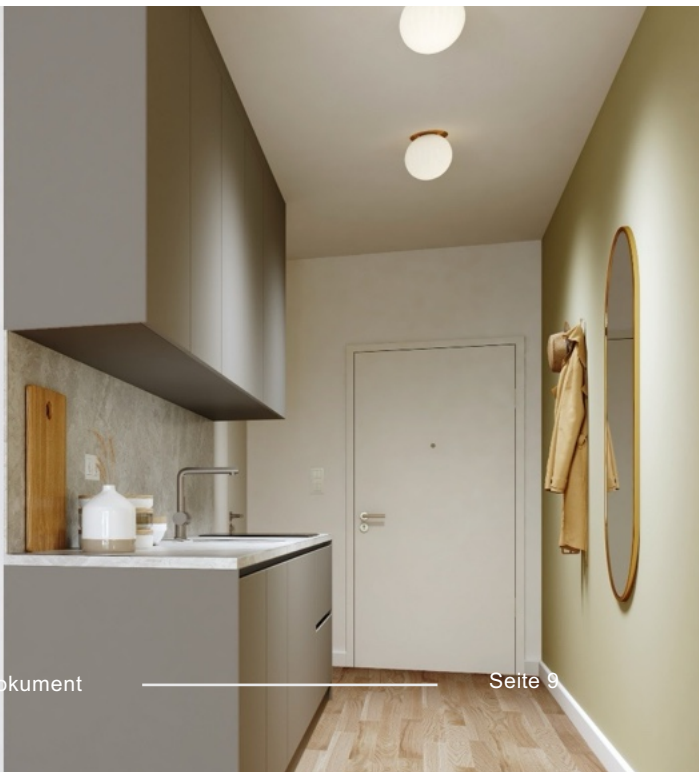
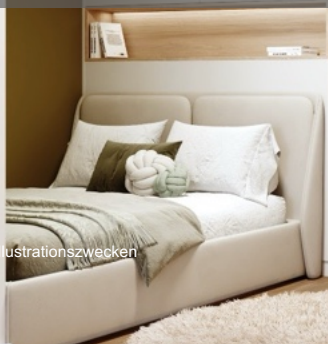
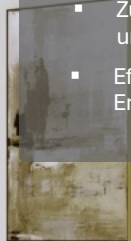
Der Klimawandel ist ein allgegenwärtiges Thema und stellt sowohl für die Länder der Europäischen Union als auch für die deutschen Bundesländer eine zentrale Herausforderung dar. Die Anwendung entwickelter ESG-Kriterien bei der Umsetzung von Immobilienprojekten spielt eine entscheidende Rolle, um Nachhaltigkeit zu fördern und langfristige Wertstabilität zu sichern.

Die Wahl der Baumaterialien ist entscheidend: Die Nutzung von Holz als primäres Baumaterial ist ein wichtiger Schritt, um den ökologischen Fußabdruck des Immobiliensektors zu minimieren und bei der Realisierung von Projekten Emissionen, beispielsweise CO₂, einzusparen.



Die Stärken der CO₂-reduzierten Holzbauweise

- Höhere & ökologische Bauqualität
- Bessere Optionen für Wiederverkauf & erhöhte Mietattraktivität
- Zukunftsorientiertes Gebäudekonzept unter Einhaltung der ESG-Kriterien
- Effektive Wärmedämmung & erhöhte Energieeffizienz



03.

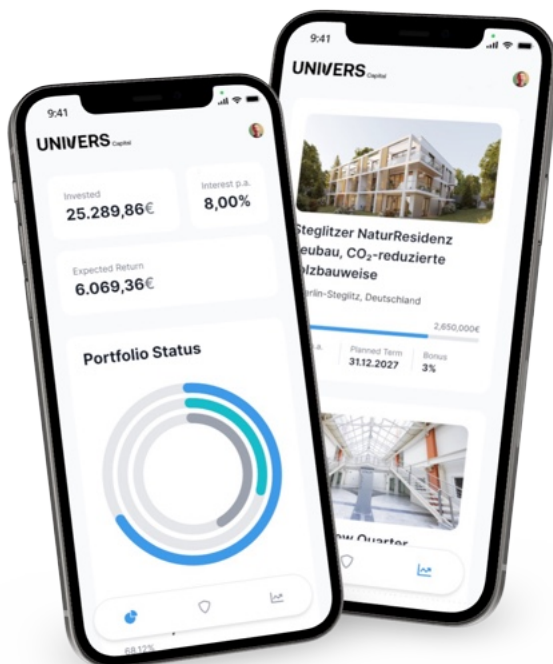
UNIVERS Capital



UNIVERS Capital

UNIVERS Capital wurde 2024 von der deutschen Niederlassung der MIMCO Group gegründet und bietet attraktive Finanzanlagen in **exklusive Projekte, vorrangig erstklassige Immobilienprojekte** in Deutschland, Europa und weltweit. Neben unserer Investmentplattform in Luxemburg und Frankreich, bieten wir über UNIVERS nun auch unseren Anlegern in Deutschland die Möglichkeit, mit Private Placements, Club Deals und Wertpapieren mit uns gemeinsam in werthaltige Projekte zu investieren.

UNIVERS Capital bietet neben den Publikumsprodukten über die Investmentplattform nun auch exklusive Private Placements an – **und das mit einem Investitionsvolumen bereits ab 50.000 €.**



Exklusive Chancen

Private Placements, Bonds, Wertpapiere für semi-professionelle & professionelle Anleger sowie als Publikumstranchen



Starke Investments

Sorgfältig ausgewählte Bestands- & Entwicklungsprojekte mit ausführlicher Due Diligence & Transparenz



Attraktive Verzinsung kurze Laufzeit

Festzins mit 10 % bis 12 % p.a., Laufzeiten zwischen 12 bis 24 Monaten



Investieren leicht gemacht

Zugang zu Bestands-, Value-Add- & Entwicklungsimmobiliien – exklusive Möglichkeiten jetzt für alle

Key Facts

> 1,2 Mrd. €

aktuelles
Investmentvermögen

> 82

bereits realisierte
Immobilienprojekte

> 7,3 Mrd. €

Investmentvolumen kumuliert
über die gesamte MIMCO Gruppe

> 20

Club Deals/Anleihen/
Private Placements/Fonds

04. ■

MIMCO Group





Building the future.

Aktuell ist die MIMCO Group in Deutschland, Luxemburg, Frankreich, Spanien und Portugal aktiv. Sie hat sich auf nachhaltige Immobilieninvestitionen spezialisiert. Gegründet wurde die MIMCO Capital Sàrl im Jahr 2017 in Luxemburg als Dachgesellschaft für nach luxemburgischem Recht aufgelegte Immobilienfonds. Der Fokus liegt auf Investitionen in höherrentierliche Liegenschaften mit Restrukturierungsbedarf. MIMCO Capital deckt die gesamte Wertschöpfungskette von der Fondsstrukturierung und -auflage über das Investment- und Asset-Management bis zum Property-Management ab.

Über verschiedene Fonds- und Club Deal-Strukturen setzt MIMCO kontrollierte Strategien ein, um den langfristigen Wert seiner Immobilienanlagen zu bewahren und sicherzustellen, dass sie den neuen Markterwartungen entsprechen.

Unser Team aus über 65 erfahrenen Fachleuten mit einem Track Record von 7,3 Mrd. € kumuliert, verfügt über Erfahrung in allen Immobiliensektoren sowie über eine umfangreiche Erfolgsbilanz über das gesamte Risiko-Rendite-Spektrum.

MIMCO Group aktuell*

> 1 Milliarden €

Immobilienvermögen & in der Entwicklung befindliche Projekte

> 55

aktuelle Immobilienprojekte

ca. 53 %

Fremdkapitalquote

ca. 32 %

Bestandswertsteigerung durch Veredelung

*Konsolidierte Schätzzahlen für den Konzern und seine Tochtergesellschaften

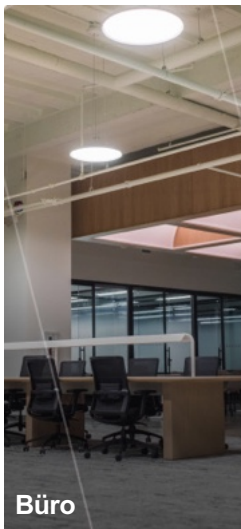
Multi-Expertise auf dem pan-europäischen Immobilienmarkt

Bilder dienen nur zu Illustrationszwecken

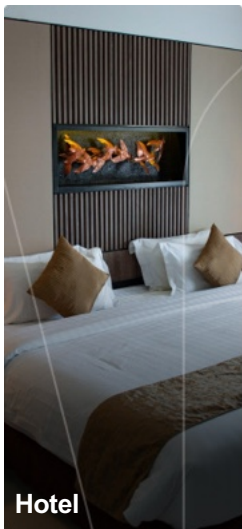
Mit mehr als 65 Immobilienexperten in Deutschland, Luxemburg, Frankreich, Spanien und Portugal, verfügt die MIMCO Gruppe über ein vielfältiges Fachwissen auf dem gesamteuropäischen Immobilienmarkt.



Wohnen



Büro



Hotel



Gesundheit



Logistik

Unsere Referenzprojekte

(Key Facts zum 31.12.2023, Bilder dienen nur zu Illustrationszwecken)



The Butler

| Bertrange, Luxemburg

Entwicklung eines Mixed-Use-Projekts mit dem einzigartigen Konzept "Hotel & Office" in Luxemburg.

30.718 m ²	Gesamtbruttofläche
53%	Vorverpachtete Fläche über 30 Jahre
ca. 100 Mio. €	Investitionsvolumen



Nr. 150 Champs-Élysées

| Paris, Frankreich

Asset-Management-Mandat für die Umstrukturierung eines prestigeträchtigen Immobilienkomplexes

18.000 m ²	Fläche des bestehenden Gebäudes
20.000 m ²	Nutzfläche nach Umstrukturierung
ca. 600 Mio. €	Investitionsvolumen



Steel

| Luxemburg-Stadt, Luxemburg

Entwicklung eines Wohnprojekts mit 95 Einheiten im Zentrum von Luxemburg-Stadt, in der Nähe des Bahnhofs.

+/- 95	Anzahl der Wohneinheiten
4.077 m ²	Projektierte Nutzfläche des Vorhabens
ca. 52.2 Mio. €	Investitionsvolumen

Management



Bernd von Manteuffel

| CEO & Co-Founder

Bernd von Manteuffel ist seit mehr als 35 Jahren in der europäischen Immobilienbranche tätig. Er ist ein anerkannter Akteur auf dem Gebiet der Immobilieninvestitionen und der Neubewertung. Er ist Mitbegründer mehrerer Gesellschaften, darunter OK Haus- und Immobilien GmbH Property Management (+1 Mrd. € verwaltet), JURAG AG (+300 Mio. € verwaltet) und Mercureim.

Vor allem auf dem deutschen Immobilienmarkt hat er ein breites Netzwerk von wichtigen Partnern und Investoren aufgebaut. Zudem ist er Mitbegründer und Mitglied der Fondsinvestitionsausschüsse des Mercureim EF1 und Mitbegründer und Verwalter der Fonds Everest One, BUILDIM und OCITY, Tochtergesellschaften von MIMCO Capital.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrats der in Paris ansässigen Vermögensverwaltungsgesellschaft MIMCO Asset Management, einer Tochtergesellschaft von MIMCO Capital, entwickelt er die Gruppe aktiv weiter.

Christophe Nadal sammelte profunde Kenntnisse aller Herausforderungen im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen und der Wertschöpfung in seiner über 15-jährigen Tätigkeit in der Branche. Seine langjährige Erfahrung ermöglichte den Aufbau eines großen Netzwerks von Spezialisten, Partnern und Großinvestoren. Der erfahrene Unternehmer verfügt über einen Abschluss als Immobilienexperte mit Spezialisierung auf Vermögensverwaltung sowie über langjährige Erfahrung bei großen europäischen Fonds.

Er war unter anderem Mitbegründer und Co-Administrator des Immobilienfonds Mercureim EF1, der Fonds Everest One, BUILDIM und OCITY, allesamt Tochtergesellschaften von MIMCO Capital, bei der er Mitglied des Verwaltungsrats und des Investitionsausschusses ist.

Zudem ist er Vorsitzender und Mitglied des Aufsichtsrats der in Paris ansässigen Portfolioverwaltungsgesellschaft MIMCO Asset Management, einer Tochtergesellschaft von MIMCO Capital.



Christophe Nadal

| CEO & Co-Founder

05.



Das Projekt



Merkmale des geplanten Projekts

Die folgenden Zahlen stellen einen Überblick dar und dienen lediglich der Orientierung

Beschreibung des Projekts

Die Unterzeichnung eines Vorvertrages für den Erwerb eines ca. 1.274 m² großen Grundstücks wurde im Jahr 2024 durchgeführt.

Auch die Vorbereitung und Einreichung eines Stadtplanungsdokuments sowie der Baugenehmigung wurde im Jahr 2024 vorgenommen und im Februar 2025 rechtsmittelfrei erteilt. Die Planung umfasst den Bau eines Gebäudekomplexes mit 21 Wohneinheiten mit 1- bis 2-Zimmer-Microapartments mit Terrassen und Balkonen sowie Gemeinschaftsbereichen (Außenbereiche) mit einer gewichteten Gesamtfläche von ca. 921 m². In den Bau inbegriffen sind zudem mehrere Parkplätze und Fahrradstellplätze für die Bewohner.

Am 07.01.2024 wurde der Verkehrswert gemäß eines Gutachtens der Kurkowski VALUE mit 8.17 Mio. € bzw. 8.870 € / m² (WNFL.) bewertet, die Anschaffungskosten belaufen sich auf 1.68 Mio. € bzw. 1.824 € / m² (WNFL.).

Die Vermarktung und der Vorverkauf der Eigentumswohnungen hat am Ende des ersten Quartals 2025 begonnen und soll einen geplanten Gesamtumsatz von ca. 8 Mio. € erzielen.

Die Gesamtvergabe an den GU (Generalunternehmer) wird in der ersten Hälfte des Jahres 2025 abgeschlossen. Die Bauarbeiten sollen unmittelbar danach beginnen. Die Gesamtkosten der Entwicklung belaufen sich auf 5.650.000 € (ohne Steuern).

Verwaltungsrechtliche Genehmigungen

Die Baugenehmigung wurde im August 2024 eingereicht und im Februar 2025 erteilt.

Arbeiten

Geplant ist der Bau eines Gebäudekomplexes mit 21 modernen 1- bis 2-Zimmer-Microapartments mit Terrassen und Balkonen. Um aktuellen ESG-Kriterien und weiteren Nachhaltigkeitsansprüchen nachzukommen, wird das Projekt in nachhaltiger Holzbauweise realisiert.

Die Herstellungskosten belaufen sich auf ca. 3.1 Mio. €, d.h. ca. 3.331 € / m² Wohnfläche. Das Gebäude wird aus 21 Eigentumswohnungen bestehen und eine Wohnfläche von ca. 921 m² haben.



Die Stärken des Projektes

- Umweltfreundliche Holzbauweise mit geringer CO₂-Bilanz
- Zentrale Wohnmöglichkeit im grünen Stadtteil in Berlin-Steglitz
- Gefragte Microapartments für moderne, urbane Lebensstile
- kostengünstige, effiziente und planbare Projektierung durch modulare Bauweise



Visualisierungen des Projekts

Bilder dienen nur zu Illustrationszwecken



Investieren in nachhaltige Microapartments in Berlin-Steglitz

Die Steglitzer NaturResidenz bietet mit dem Private Placement eine herausragende Investitionsgelegenheit, Ihr Geld sinnstiftend sowie gewinnbringend zu investieren und somit 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 und einmalige Möglichkeit zur Investition 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.

ca. 50 %

des Bezirks besteht aus Parks, Wäldern sowie Seen & ist somit einer der grünen Orte der Stadt

> 80

allgemeinbildende Schulen, demnach der Berliner Bezirk mit der zweithöchsten Bildungsdichte

ca. 11 %

der Gesamtfläche des Bezirkes sind Gewässer, in Summe sind 1.118 Hektar mit Wasser bedeckt

> 1.000

Hektar an Erholungs-, Sport- & Freizeitfläche

> 24 %

der Gesamtfläche ist bewaldet, der Gesamtwaldbestand beträgt ca. 2.458 Hektar

< 14 %

der Bezirksfläche wird für Verkehr genutzt, was mehr Raum für Natur & Erholungsmöglichkeiten bietet

Attraktive Lage im Herzen von Berlin

Die Liegenschaft befindet sich 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 Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen wie der Freien Universität Berlin und verschiedenen internationalen Schulen macht Steglitz auch für Familien sehr attraktiv. Die Bundesstraße B1 und die Autobahn A103 sind schnell erreichbar, was eine gute Verbindung zu anderen Teilen Berlins und darüber hinaus gewährleistet.

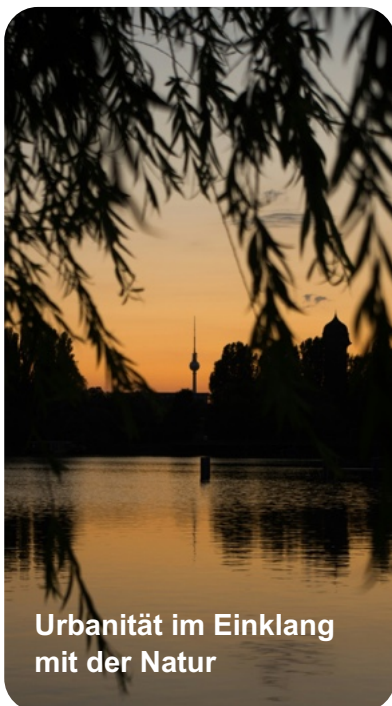
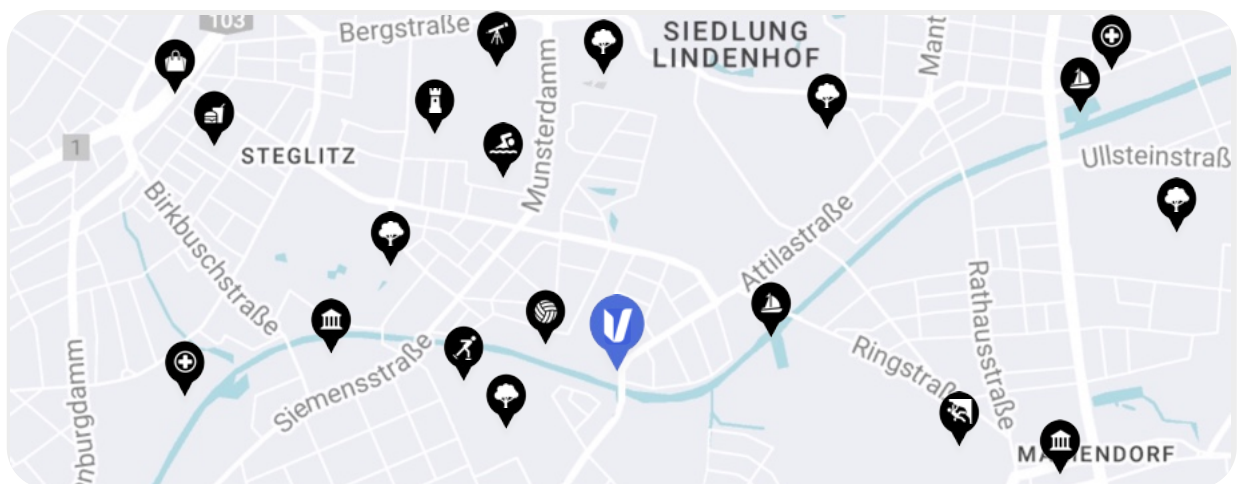
Auch die innerstädtische Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Stationen Attilastraße und Südende sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen ins Berliner Stadtzentrum. Die Buslinien 184 und M82 verkehren regelmäßig und verbinden die Umgebung mit wichtigen Knotenpunkten. 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.



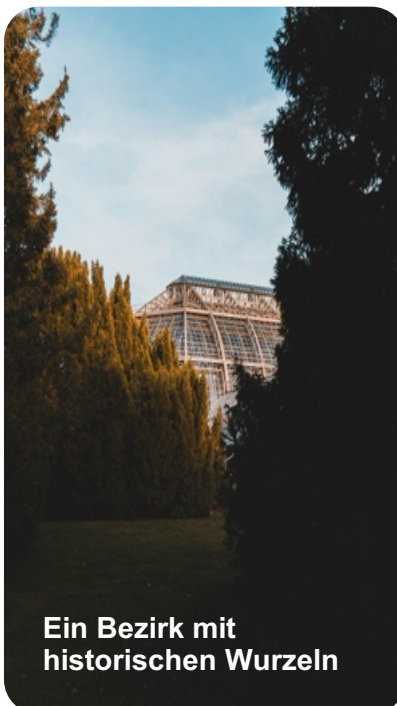
Standort des Projekts



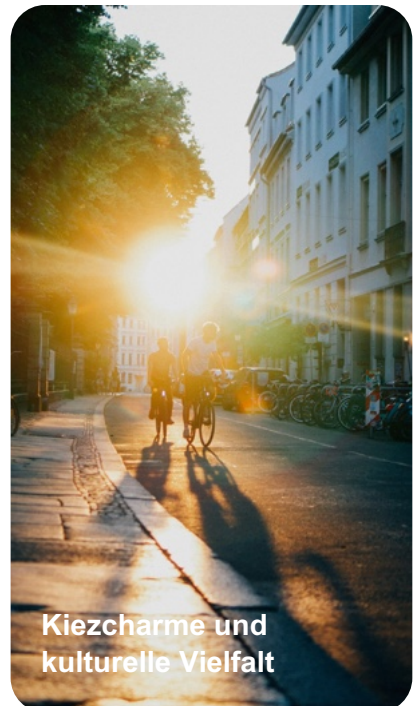
Standortmerkmale



**Urbanität im Einklang
mit der Natur**



**Ein Bezirk mit
historischen Wurzeln**



**Kiezcharme und
kulturelle Vielfalt**

Finanzielle Bilanz: Geschätztes Zielszenario

Die folgenden Zahlen stellen den aktuellen Planungsstand dar und dienen lediglich der Orientierung

UMSATZ	8.000.000 €	8.700 €/m²
Bruttogrundfläche (BGF)	1029 m²	
Wohnfläche (Wfl.)	921 m²	
	Preis in €	Preis pro m² (Wfl.)
Anschaffungskosten	1.680.000 €	1.824 €/m²
Herstellungskosten	3.100.000 €	3.331 €/m²
Verwaltungs- & Vermarktungskosten	870.000 €	945 €/m²
PROJEKTKOSTEN	5.650.000 €	6.100 €/m²
Gewinn vor Zinsen & Steuern (EBIT)	2.400.000 €	2.600 €/m²
Umsatzrendite von 30 %		
Kapitalkosten	1.350.000 €	1.470 €/m²
Gewinn vor Steuern (EBT)	1.040.000 €	1.130 €/m²

Voraussichtlicher Zeitplan*

Die folgenden Zahlen stellen einen Überblick dar und dienen lediglich der Orientierung



06.



Marktanalyse



Marktanalyse – Wohnen

Die folgenden Zahlen stellen einen Überblick dar und dienen lediglich der Orientierung

Quelle: immobilien Scout24.de

Projektart	Lage	Anzahl der Zimmer	Fläche (in m²)	Preis (in €)	Preis / m²	Leistungen
Neubau	Albrechtstraße	2	65,15	547.030	8.396	Hochwertige ETW mit Balkon
Neubau	Lauterplatz/ Friedenauer Höhe	2	59,84	565.000	9.442	Hochwertige ETW mit Terrasse
Neubau	Schönower Straße	3	77,88	767.118	9.850	Hochwertige ETW mit Terrasse
Neubau	Marshallstraße	2	62,28	792.064	12.718	Luxuriöse ETW mit Terrasse
Neubau	Schöneberg	2	81	765.000	9.444	Hochwertige ETW mit Aufdachterrasse
Neubau	Adolfstraße	2	51,30	390.000	7.602	Hochwertige ETW mit Balkon

Marktanalyse – Feld

Quelle: immobilien Scout24.de

Bauge- nehmung	Lage	Typ	Fläche (in m²)	Preis (in €)	Preis €/m²	Leistungen
vorhanden	Zehlendorf	Grundstück	1.035	1.690.000	1.632,85	Beliebte Wohngegend, grün und ruhig
vorhanden	Steglitz	Grundstück	1.197	2.500.000	2.088,55	Zentrale Lage
beantragt	Steglitz	Grundstück	1.274	1.600.000	1.255,89	Ruhig gelegen am Teltowkanal
n. a.	Lankwitz	Grundstück	1.698	1.399.000	823,91	Süd-West-Ausrichtung, nah Naturschutzbereich

Analyse des Micro-Living-Marktes

Quelle: bulwiengesa AG



Auslastung der Apartmenthäuser

*15 Hochschulstandorte mit höchster Reputation in Deutschland laut QS World University Rankings 2024: München, Heidelberg, Berlin, Karlsruhe, Aachen, Freiburg, Hamburg, Tübingen, Erlangen, Göttingen, Bonn, Darmstadt, Dresden, Köln, Frankfurt
**15 Städte mit der höchsten Anzahl an Bürobeschäftigten in Deutschland: Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Hannover, Nürnberg, Bremen, Leipzig, Dresden, Essen, Dortmund, Mannheim

Zielgruppen für Micro-Living-Konzepte

Darstellung des jeweiligen Anteils an Mietern

07.

Merkmale der Investition





Merkmale der Investition

	Gesamtbetrag der Anleihe: 2.65 Mio. €		Jährlicher Zinssatz: 10,0% (*)
	Endfällige Zinszahlung von 10,0 %		Laufzeit: 12 Monate + Option auf Verlängerung um 2 mal 6 Monate

Emittentin	Vierte UNIVERS REAL Estate GmbH & Co.KG, Vereinfachte Gesellschaft mit einem Kapital von 1.000 Euro und eingetragenem Sitz in der Grolmanstraße 36 in 10623 Berlin, Deutschland. Eingetragen im Handelsregister von Berlin HRA 63431 B.
Verwendungszweck	Die Emittentin verpflichtet sich die Investitionsmittel aus der Schuldverschreibung für den Ankauf des Grundstückes Tuttlinger Weg 13 bis 15, in 12247 Berlin, sowie den nachfolgenden Bau zu verwenden.
Gesellschaft im Besitz der Immobilie	Vierte UNIVERS REAL Estate GmbH & Co.KG nach deutschem Recht mit Sitz in Berlin. Eingetragen im Handelsregister von Berlin mit der HRA 63431 B.
Art des Angebots	Private Placement/ Nachrangdarlehen
Zeitraum der Zeichnung	Ab sofort
Zielbetrag / Gesamtvolumen	2.650.000 EUR
Mindestbetrag pro Zeichnung	50.000 EUR (fünzigtausend Euro)
Fälligkeitsdatum	Zwölf (12) Monate nach dem Ausgabedatum (**) Laufzeit 12 Monate. Zusätzliche Option auf Verlängerung der Investitionsdauer um 2 mal 6 Monate.
Jährlicher Zinssatz	10,0 % p.a. (zwölf Prozent) (*)
Zahlung der Zinsen	Endfällige Zinszahlung von 10,0 % p.a.(***)
Endgültige Rückzahlung der Schuldverschreibung	In voller Höhe zu ihrem Nennbetrag am Fälligkeitstag.
Rang	Die Schuldverschreibung ist gegenüber allen bestehenden Forderungen nachrangig.

(*) Entspricht den Zinsen der Anleihe, die im Vertrag über die Ausgabe der Wertpapiere festgelegt sind. Er hängt von der finanziellen Gesundheit des ausgebenden Unternehmens und dem Erfolg des Projekts ab. Kapital und Zinsen sind nicht garantiert. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung und die Anlage ist insbesondere mit dem Risiko des Kapitalverlusts verbunden.

(**) Ziel für die Anlagedauer

(***) Gemäß Regelung im Darlehensvertrag

Impressum

Herausgeber

UNIVERS Capital GmbH

Grolmanstraße 36
10623 Berlin

Geschäftsführung: Louis Milse, Bernd von Manteuffel

Technischer Support: +49 (0) 30 / 810 56 61-18

info@universcapital.de
www.universcapital.de

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
HRB 214921 B

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer
DE2717651378

Erlaubnis nach §34 f Absatz 1 Gewerbeordnung

Copyright

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers

Stand: April 2025

Jetzt scannen, informieren und investieren:



UNIVERS Capital

UNIVERS Capital GmbH
Grolmanstraße 36, 10623 Berlin