

Ausgabe September 2021



Corporate Finance Konzept
Investment Teaser

Vorwort

Unicorn Real Estate AG stellt seine aktuelle Exitstrategie durch ein geplantes IPO vor, sowie zur Einsicht das dazugehörige Corporate Finance Konzept zur Verfügung. Neben der Darstellung der strategischen Ausrichtung und des durchzuführenden Entwicklungs- und Investitionsaufwands der Unicorn Real Estate AG werden Markt- und Wettbewerbssituation, zugehörige Organisations- und Finanzierungskonzepte sowie Prognosen des Geschäftsverlaufs für die nächsten fünf Jahre erläutert.

Streng vertraulich!

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Informationen streng vertraulich zu behandeln sind. Inhalte, auch auszugsweise, dürfen ohne schriftliche Einwilligung von Unicorn Real Estate AG nicht an Dritte weitergegeben werden.

Sehr geehrte Aktieninhabende und zukünftige Aktionäre

UNICORN REAL ESTATE AG hat mit seinen Aktionären in den vergangenen Jahren die soliden Grundlagen für ein Listing an einer regulierten Börse für das 2. Quartal 2022 geschaffen. Bei einem Investment in einem Wachstumsunternehmen entwickelt sich der faire Wert des Unternehmens im Zeitablauf sehr dynamisch, im besten Fall wird die Gesellschaft bei einem langanhaltenden nachhaltigen Wachstum exponentiell wachsen. Die gebräuchlichen Formeln, die eine zeitliche Komponente enthalten, ist das Discounted Cashflow-Verfahren (DCF) und das High-Growth-Investing. Bei einem Investment in ein echtes Wachstumsunternehmen arbeitet die Zeit grundsätzlich für den Anleger. Daher ist das High-Growth-Investing für unsere Aktionäre und Investoren ein langfristiger Erfolgsweg zu einem "UNICORN INVESTMENT"*.

*Ein Einhorn (englisch: Unicorn) bezeichnet ein Start-up-Unternehmen mit einer Marktbewertung vor einem Börsengang oder einem Exit von über einer Milliarde US-Dollar. Der Begriff hat sich in den 2010er-Jahren etabliert.

UNICORN REAL ESTATE AG benötigt natürlich auch weiterhin das Vertrauen seiner Aktionäre & Investoren, um das expansive Wachstum der UNICORN GRUPPE weiterhin zu gewährleisten, damit die gesteckten IPO-Ziel erreicht werden.

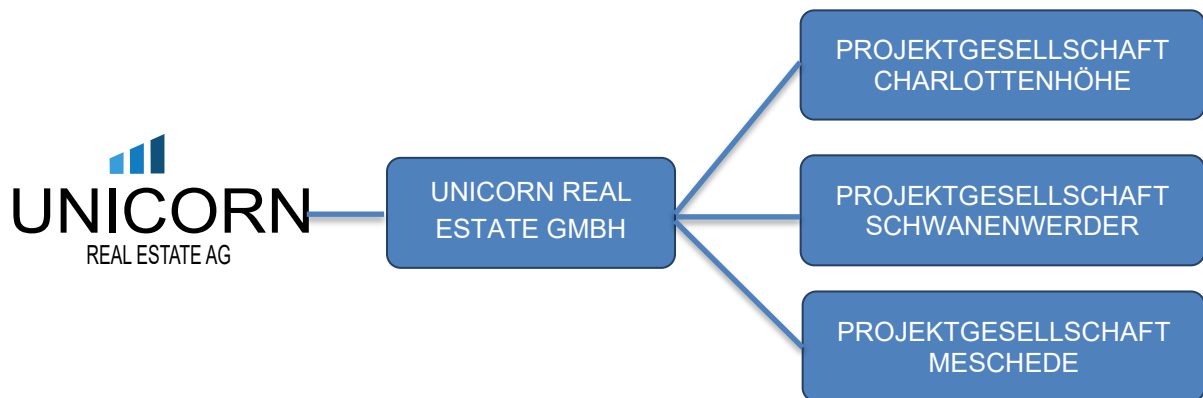
Zürich, September 2021

Unicorn Real Estate AG

UNICORN REAL ESTATE

UNICORN REAL ESTATE AG ist eine Schweizer – Holding, eingetragen unter der Firmennummer CHE-483.266.678 beim Handelsregisteramt des Kantons Zürich. Die Gesellschaft hat die internationale Wertpapierkennnummer ISIN: CH0434314420, sowie die Schweizer Valor-Nr.: 43431442.

UNICORN REAL ESTATE AG wird innerhalb ihrer Unternehmensorganisation mehrere eigenständige Unternehmen einbringen, die hierarchisch zueinanderstehen. So gibt es die UNICORN REAL ESTATE AG (Holding/Beteiligungsgesellschaft), die als Mutter-Gesellschaft besteht und die rechtlich, eigenständigen Tochter-Gesellschaften im Wege der Konsolidierung in den Konzernabschluss einbezieht.



Die Verwaltung, Finanzierung und Führung im Rahmen der entsprechenden Beteiligungen wird gewährleistet von UNICORN REAL ESTATE AG, mit der Zielsetzung, die UNICORN GRUPPE zum wirtschaftlichen und nachhaltigen Erfolg zu führen.

GESCHÄFTSMODELL UNICORN-GRUPPE

Die UNICORN Gruppe erwirbt Immobilienobjekte mit dem Schwerpunkt Denkmalschutz, über die Projektentwicklung bis zum Verkauf / Vertrieb Ihrer Wohnungen setzt die Gesellschaft damit die optimale Wertschöpfungskette in der Immobilienwirtschaft konsequent um. Dies garantiert der UNICORN Gruppe ein Portfolio, das sowohl auf die Anforderungen von Kapitalanlegern mit einer hohen Steuerprogression zugeschnitten ist, als auch auf die Bedürfnisse der künftigen Nutzer. Schon zu Beginn der Projektentwicklung werden daher die wesentlichen Grundlagen geschaffen für die künftige Ertragskraft und Vermarktungsfähigkeit eines Objektes.

UNICORN REAL ESTATE AG entwickelte ein Geschäftsmodell für die UNICORN Gruppe, basierend auf der Kernkompetenz von Architekten, Fachleuten für die Finanzierung unserer Immobilienprojekte durch Banken, sowie ein Netzwerk von ausgezeichneten Beratungsgesellschaften. Aus dieser gestärkten Position heraus hat die UNICORN Gruppe mit Ihrem Kompetenzteam die Expansion im Geschäftsfeld der Projektentwicklungen vollzogen, in dem besonders hohe Gewinnpotenziale liegen.

Es ist geplant, alle Projekte der Unicorn-Gruppe innerhalb von spätestens 3 Jahren abzuschließen, damit unser Kapitaleinsatz / Working Capital kurzfristig wieder zur Verfügung steht und für Neuinvestitionen eingesetzt werden kann. Je kürzer die Amortisationszeit für unsere Immobilienprojekte ist, desto schneller kann unser Working Capital in neue Projekte investiert werden.

VORAUPLANENDE GESCHÄFTSENTWICKLUNG UNICORN GRUPPE:

Nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigungen für diese 3 Projekte wird der Projektwert auf ca. 23.6 Mio. € (Sachwert im Istzustand) geschätzt. Die Gewinnschätzung (s. Exposé 1-3) für diese Projekte ist ca. 63 Mio. € bis zum Jahre 2026.



Stufe 1

Projekt

SCHWANENWERDER
geschätzter Projektwert:

ca. 15 Mio. €

Stufe 2

Gesamt-Verkaufserlös:

ca. 58 Mio. €

geschätzter Projekt-Gewinn:

ca. 18 Mio. € *



Stufe 1

Projekt

CHARLOTTENHÖHE
geschätzter Projektwert:

ca. 3.6 Mio. €

Stufe 2

Gesamt-Verkaufserlös:

ca. 37 Mio. €

geschätzter Projekt-Gewinn:

ca. 15 Mio. € *



Stufe 1

Projekt

MESCHEDA
geschätzter Projektwert:

ca. 5 Mio. €

Stufe 2

Gesamt-Verkaufserlös:

ca. 80 Mio. €

geschätzter Projekt-Gewinn:

ca. 30 Mio. € *

UNICORN REAL ESTATE AG EXIT STRATEGIE

Ein Exit ist der geplante Ausstieg von Investoren aus dem Unternehmen bzw. der Investition. Ziel dabei ist, die Anteile mit möglichst hohem Gewinn zu verkaufen und mit dem Verkauf das Unternehmen zu verlassen. Der Begriff Exit ist vor allem aus der Start-up-Branche bekannt, denn dort können Unternehmen sehr schnell wachsen und innerhalb kurzer Zeit ihren Unternehmenswert um einiges vervielfachen. Genau diese Entwicklung ist für einen erfolgreichen Exit absolut notwendig. Ein Exit bedeutet, dass die Investoren bei einer guten Unternehmensbewertung ihre Unternehmensanteile verkaufen und das mit höchstmöglichem Gewinn.

Mit der Einbringung aller wichtigen Firmenbeteiligungen / Immobilienbesitz in die UNICORN- GRUPPE ist jeder Finanzinvestor / Aktionär durch diese nicht nur besichert, sondern damit ist auch eine zukünftige Exitstrategie gewährleistet durch ein Family & - Friends Programm / Pre-IPO-Handel / geplantes Listing (IPO) an einer regulierten Börse. Beim Investment in Wachstumsunternehmen kommt hinzu, dass der faire Wert im Zeitablauf sehr dynamisch ist und im besten Fall bei einem langanhaltenden nachhaltigen Wachstum zudem exponentiell steigt.

UNICORN REAL ESTATE AG LISTING AN EINER REGULIERTEN BÖRSE

UNICORN REAL ESTATE AG wird mit ihrer Expansion / Wachstumsphase durch Growth Finance für den Finanzmarkt, wie geplant zum 2. Quartal 2022 einen Listing- Antrag stellen. Geplant ist ein IPO (Initial Public Offering / Börsengang) mit einer Börsenzulassung des Aktienkapitals und die damit verbundene Aufnahme an einer internationalen regulierten Börse. Die bisherigen Aktionäre können sich dann, sofern gewünscht, aus dem Unternehmen zurückziehen. Die Details zum geplanten IPO wird die Gesellschaft Ihren Aktionären zeitnah mitteilen.

UNICORN REAL ESTATE AG STAMMKAPITAL

UNICORN REAL ESTATE AG hat geplant, mehrere Kapitalerhöhungen bis auf 10 Mio. CHF mit folgenden Schritten durchführen:

1. UNICORN REAL ESTATE AG wird mit den Eigentümern der Immobilienprojekte Meschede / Schwanenwerder / Charlottenhöhe in einem Vertrag die Details der Einbringungen regeln. Die Eigentümer akzeptieren / erhalten als Kaufpreis Geld von der Gesellschaft und Aktien der UNICORN REAL ESTATE AG.
2. Die UNICORN Gruppe hat im Zusammenhang einer Unternehmensfinanzierung in Höhe von EUR 3.7 Mio. mit einem Finanzinvestor vereinbart, dass damit die Einbringungen finanziert werden sollen von den Immobilienprojekten Schwanenwerder / Charlottenhöhe / Meschede.
3. Sachmittel, Immobilien und andere Vermögenswerte (Beteiligungen) sollen das restliche Stammkapital der Gesellschaft bilden. Die Umwandlung von Verbindlichkeiten (z.B. Projektkaufvertrag Meschede) benötigt nur die Einverständniserklärung der Verkäufersgesellschaft, den geschuldeten Betrag per „Debt-Equity-Swap“ aus dem Projektkaufvertrag Meschede, in eine Equity Beteiligung an UNICORN REAL ESTATE AG einzutauschen.

ERTRAGSWERT / DCF GUTACHTEN

UNICORN REAL ESTATE AG wird im Jahre 2021 eine neue testierte Unternehmensbewertung (nach DCF: Discounted Cashflow Methode) in Auftrag geben, welche nach den marktüblichen Nuancen „Best, worst and average case“ eine Expertise von einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft dokumentiert.

UNICORN REAL ESTATE AG	2022	2023	2024	2025	2026
Umsatz-Prognose	Mio. 68,8	Mio. 142,0	Mio. 199,7	Mio. 257,5	Mio. 369,2
EBIT	Mio. 5,5 EUR	Mio. 22,0 EUR	Mio. 29,4 EUR	Mio. 36,8 EUR	Mio. 48,7 EUR

Die Geschäftsentwicklung der UNICORN – GRUPPE basiert auf einer internen Geschäftsplanung. Daher wird der Unternehmenswert / Marktkapitalisierung der UNICORN REAL ESTATE AG in der Zukunft auf ca. 500 Mio. EUR geschätzt. Die in dieser Prognose verwendeten Ertragszahlen können noch deutlich höher liegen, soweit weitere - aktuell angedachte - attraktive Projekte erworben und nach dem Geschäftsmodell der UNICORN Gruppe innerhalb von 3 Jahren umgesetzt werden. Mit der Einbringung aller wichtigen Firmenbeteiligungen / Immobilienbesitz wird die Gesellschaft mit ihrem Rating in einer ausgezeichneten Position sein, für weitere progressive Finanzierungsrunden.

UNICORN REAL ESTATE AG KGV-PROGNOSE

Das Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV) (englisch Price-Earnings-Ratio (PER) oder P/E Ratio) ist eine häufig gebrauchte ökonomische Kennzahl zur Beurteilung von Aktien. Hierbei wird der Kurs der Aktie in ein Verhältnis, zu dem für einen Vergleichszeitraum bestimmten oder erwarteten Gewinn je Aktie gesetzt. Meistens werden dafür Schätzungen für zukünftige Gewinne herangezogen. Diese Kennziffer sagt aus, mit welchem Vielfachen des Ergebnisses des letzten Geschäftsjahres eine Aktie an der Börse bewertet wird. Die alte Börsenweisheit, „an der Börse wird die Zukunft gehandelt“, gilt auch bei der UNICORN KGV-Analyse.

UNICORN REAL ESTATE AG STAMMKAPITAL

UNICORN REAL ESTATE AG hat geplant, sein aktuelles Stammkapital von 100.000 CHF durch mehrere Kapitalerhöhungen bis auf 10 Mio. CHF zu erhöhen, eingeteilt in 10.000.000 Stammaktien zu je CHF 1,00 Nennwert.

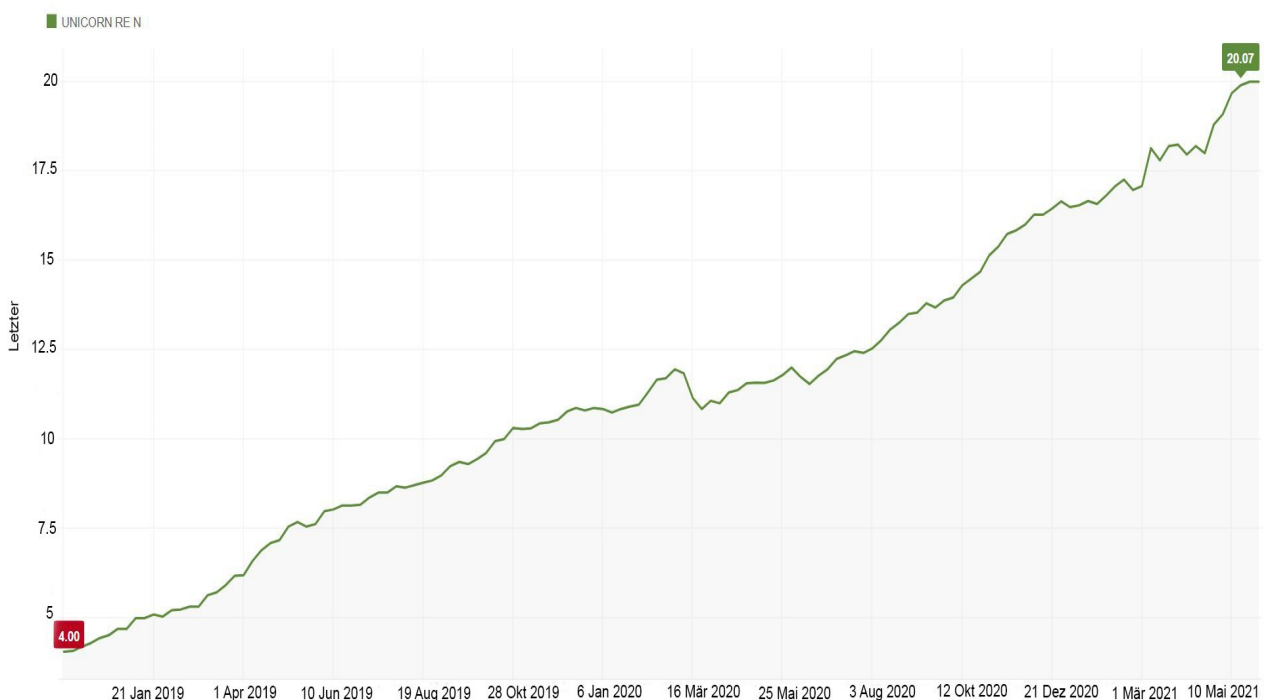
AUSSERBÖRSLICHE KURSNOTIERUNG

UNICORN REAL ESTATE AG publiziert ihre OTC Kurse aktuell an der Börse RKS (Regelmäßige Kursfeststellung Schweiz) über die SIX Financial Information AG, die nicht an einer öffentlichen Börse gehandelt werden. Der Kauf/ Verkauf von UNICORN REAL ESTATE AG Aktien über den Referenzkurs einer „nicht öffentlichen Börse“ ist daher möglich, aber mit der Einschränkung eines geringeren Handelsvolumens.

Die aktuellen UNICORN REAL ESTATE Kurse sind jederzeit abrufbar unter dem Link: Liechtensteinische Landes-Bank:

<https://quotes.llb.li/llb/details/55868366,244,814#Tab0>

dann UNICORN REN oder ISIN CH0434314420 eingeben



DEMATERIALISIERUNG UNICORN AG Aktien

Die Beantragung der Dematerialisierung von UNICORN AG Aktien wurde erfolgreich umgesetzt. Mit dieser elektronischen Verbriefung wird ein Austausch der gekauften Aktien (physisches Zertifikat) stattfinden. Der beauftragte Escrow Agent (Treuhänder) ist verantwortlich für die Durchführung des Umtausches Ihrer Aktien-Urkunden und wird aus dem Shareholder Register alle UNICORN REAL ESTATE AG Aktionäre anschreiben und den Austausch von physischen Aktienzertifikaten begleiten. Der Aktionär verpflichtet sich, dem Umtausch zuzustimmen und alle für den Umtausch notwendigen Handlungen (seine Depotdaten etc.) vorzunehmen und alle erforderlichen Erklärungen abzugeben, dann erfolgt die Übertragung in Ihr Depot.

HALTEFRISTVEREINBARUNG

Aktionäre der UNICORN REAL ESTATE AG haben sich verpflichtet, in einem Lock Up Agreement (Haltefristvereinbarung) diese Aktien für einen Zeitraum von 12 Monaten ab dem Listing der Gesellschaft über eine öffentliche Börse nicht über den Börsen- Handel zu veräußern. Diese Haltefristvereinbarung untersagt Unternehmensinsidern, einschließlich Management & Angestellten, ihren Freunden, Familienangehörigen und Risikokapitalgebern, den Verkauf von UNICORN REAL ESTATE AG Aktien über eine öffentliche Börse bis zum Ende der Haltefrist.

FAMILY & FRIENDS PROGRAMM

Interessierten Investoren wird die Möglichkeit gegeben, Aktien der Gesellschaft durch sein Family & Friends Angebot zu erwerben:

Anzahl Aktien: 10 Mio. Anteilsscheine / Stücke

Ausgabekurs 2018 je Aktie: 4.00 EUR / Aktueller Kurs: s. Liechtensteinische Landesbank

Aktienkäufer erhalten bei einem Investment bis 100.000 EUR einen Discount in Höhe von 5% auf den Tageskurs, auf eine Zeichnungssumme ab 100.000 EUR einen Discount in Höhe von 10 % auf den Tageskurs für die gesamte Zeichnungssumme.

MILESTONES:

- a. Zeichnungsfrist: Family & Friends Angebot*: bis 31. Dezember 2021
- b. ROADSHOW**: Institutionelle Investoren: bis 31. Dezember 2021

*Im Rahmen einer Beteiligungsofferte hat das Unternehmen die Möglichkeit, ein bestimmtes Kontingent an Aktien nur für Verwandte, Bekannte, Mitarbeiter oder Geschäftspartner anzubieten. Dieses Kontingent an Aktien wird als Family & Friends Programm bezeichnet. Dabei wird dem Unternehmen freigestellt, wie viele Aktien das Family & Friends Programm beinhalten wird.

** Für interessierte institutionelle Investoren wird UNICORN REAL ESTATE AG eine internationale Roadshow für eine zusätzliche Eigenkapitalerhöhung der Gesellschaft veranstalten. UNICORN REAL ESTATE AG soll durch Ausgabe von Aktien weitere 50 Mio. CHF Eigenkapital zugeführt werden. Damit wird Wachstum & Expansion der UNICORN REAL ESTATE AG langfristig solide finanziert.

RISIKOBELEHRUNG

Bei diesem Angebot handelt es sich nicht um eine so genannte mündelsichere Kapitalanlage, sondern um eine Unternehmensbeteiligung mit allen damit verbundenen Risiken. Eine Kapitalanlage in eine Unternehmensbeteiligung stellt wie jede unternehmerische Tätigkeit ein Wagnis dar. Somit kann prinzipiell ein Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Der Kapitalanleger sollte daher stets einen Teil- oder gar Totalverlust aus dieser Anlage wirtschaftlich verkraften könne. Das Risikoprofil des Käufers von Aktien muss demzufolge dergestalt sein, dass ein zwar unwahrscheinlicher, aber dennoch wie bei allen Investitionen in junge Wachstumsfirmen möglicher, potenzieller Totalverlust für ihn nicht zu persönlichen wirtschaftlichen Schwierigkeiten führen darf.

ANGABENVORBEHALT

Das vorliegende Konzept wurde mit viel Sorgfalt erarbeitet. Unvorhergesehene zukünftige Entwicklungen können die in diesem Konzept dargestellten Angaben beeinflussen. Die unvorhergesehenen Entwicklungen können zu Verbesserungen oder auch zu Verschlechterungen zukünftiger Erträge sowie zu Vermögensgewinnen oder-verlusten führen. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können die Rentabilität, Verfügbarkeit und Werthaltigkeit auch dieser Kapitalbeteiligung beeinflussen. Die Herausgeber können daher für den Eintritt der mit der Investition verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele keine Gewähr übernehmen.

HAFTUNGSVORBEHALT

Die in diesem Konzept enthaltenen Wirtschaftlichkeitsdaten, sonstige Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und aufgezeigten Entwicklungstendenzen beruhen ausschließlich auf Prognosen und Erfahrungen der Herausgeber. Zwar entsprechen alle vorgelegten Angaben, Darstellungen, Zahlenwerte und Entwicklungsprognosen bestem Wissen und Gewissen und beruhen auf gegenwärtigen Einschätzungen der wirtschaftlichen Situation und des Absatzmarktes, dennoch sind Abweichungen aufgrund einer anderen als der angenommenen künftigen Entwicklung möglich, namentlich hinsichtlich der kalkulierten und prognostizierten Zahlenwerte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben und Berechnungen kann nicht übernommen werden, sofern sich Druck-, Rechen- und Zeichenfehler eingeschlichen haben sollten. Eine Haftung für abweichende künftige wirtschaftliche Entwicklungen, für Änderungen der rechtlichen Grundlagen in Form von Gesetzen, Erlassen und der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden, weil diese erfahrungsgemäß einem Wandel unterworfen sein können. Insbesondere kann keine Haftung für die in diesem Konzept gemachten Angaben hinsichtlich der steuerlichen Berechnungen und Erläuterungen übernommen werden. Niemand ist berechtigt, von dem vorliegenden Konzept abweichende Angaben zu machen, es sei denn, er ist von den Herausgebern dazu schriftlich ermächtigt.