

Informationen für den Verbraucher

Aufgrund des Art. 246 b EGBGB sind für alle Fernabsatzverträge (Verträge, die unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (z. B. per E-Mail, Fax, Internet) zustande kommen) sowie Verträge, die außerhalb von Geschäftsräumen der Emittentin geschlossen werden, dem Anleger folgende Informationen zur Verfügung zu stellen.

1.1. Allgemeine Unternehmensinformationen über die Emittentin

Emittentin ist die Zweite UNIVERS Real Estate GmbH & Co.KG mit Sitz in Berlin, vertreten durch die persönliche haftende Gesellschafterin MIMCO Germany Verwaltungs GmbH, Berlin (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 262070 B), diese vertreten durch den Geschäftsführer Bernd von Manteuffel.

Geschäftsanschrift/ladungsfähige Anschrift: Grolmanstraße 36, 10623 Berlin.

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Nr. HRA 63435.

Hauptgeschäftstätigkeit der Zweite UNIVERS Real Estate GmbH & Co.KG ist der Erwerb eines bestehenden Gewerbeobjekts mit dem Ziel der weiteren Veredlung des Bestandes, Optimierung der Vermietung und Generierung höheren Mieteinnahmen und schließlich Abverkauf der Immobilie. Die Emittentin ist Eigentümerin des Grundstücks in 61352 Bad Homburg, Am Weidenring 58 im Dezember 2024. Der Nettokaufpreis in Höhe von EUR 6.5 Mio. zuzüglich Erwerbsnebenkosten ist teilweise über eine Bank fremdfinanziert.

Die Zweite UNIVERS Real Estate GmbH & Co.KG unterliegt keiner gesonderten staatlichen Aufsichtsbehörde.

1.2. Informationen über die Kapitalanlage

1.2.1 Wesentliche Merkmale der Kapitalanlage und Zustandekommen des Vertrages

Die Emittentin begibt nachrangige, tokenbasierte Schuldverschreibungen, die mit einem Rangrücktritt und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet sind (die „Schuldverschreibungen“).

Die Anleger erhalten eine dem Zeichnungsbetrag der Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an von der Emittentin generierten UNIVERS BH 2025-2027-Token (die „Token“), welche die Rechte aus den Schuldverschreibungen repräsentieren.

Die Emittentin wird zur Generierung der Token einen sog. Smart Contract auf der Polygon-Blockchain erstellen. Dem Smart Contract der Token ist auf der Blockchain ein Register zugeordnet, dem sämtliche Token-Übertragungen und eine Liste mit denjenigen Adressen auf der Blockchain, denen Token zugeordnet sind, entnommen werden können. Die Anleger werden in das Register nicht namentlich eingetragen, sondern mit ihrer öffentlichen Blockchain-Adresse (Public-Key).

Die Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern, sie gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte.

Die Schuldverschreibungen haben einen Nennbetrag von jeweils 1,00 Euro.

Die Schuldverschreibungen sind durch Übertragung der Token auf Dritte übertragbar.

Die wesentlichen Einzelheiten der Kapitalanlage sind in dem Basisinformationsblatt (Stand: 01.09.2025), sowie in den Anleihebedingungen der Emittentin enthalten.

Der Vertragsschluss kommt mit Annahme der Zeichnung durch die Emittentin zustande.

Gemäß den Anleihebedingungen handelt es sich bei den Schuldverschreibungen um nachrangige und nicht dinglich besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten. Der Anleger tritt in einem etwaigen Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung der Schuldverschreibungen sowie mit sämtlichen sonstigen Zahlungsansprüchen aus den Schuldverschreibungen im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück. Die Forderungen aus den Schuldverschreibungen werden erst nach Befriedigung dieser vorrangigen Forderungen befriedigt, jedoch gleichrangig mit den Forderungen aus anderen von der Emittentin ausgegebenen nachrangigen Kapitalanlagen im Sinne von § 39 Abs. 2 der Insolvenzordnung. Sämtliche Forderungen von Anlegern aus den Schuldverschreibungen sind untereinander gleichrangig.

Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen von Zinsen sowie die Rückzahlung des Anleihekapitals solange und soweit ausgeschlossen, wie diese Zahlungen

- zu einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO oder einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO führen oder
- bei der Emittentin eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO oder eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO bereits besteht.

Diese Regelung wird vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre genannt. Zahlungen sind auch dann ausgeschlossen, wenn die Erfüllung der Zahlungsansprüche des Anlegers für sich genommen keine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO und keine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO begründen würde, die Summe aller Ansprüche gegen die Emittentin hingegen schon.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom Fremdkapital mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zu einer unternehmerischen Beteiligung.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anlegers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht. Der Ausschluss dieser Ansprüche kann für eine unbegrenzte Zeit wirken.

1.2.2 Spezielle Hinweise wegen der Art der Finanzdienstleistung

Die angebotene Kapitalanlage ist mit speziellen Risiken behaftet. Der Anleger übernimmt mit den nachrangigen Schuldverschreibungen mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Für ihn bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann. Die Zahlungsansprüche aus den Schuldverschreibungen können aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre bereits vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sein und der Ausschluss dieser Ansprüche kann dauerhaft und für unbegrenzte Zeit wirken. Die wesentlichen Risiken liegen neben Bau- und Kostenrisiken in einer fehlenden Wertentwicklung und Veräußerbarkeit der Immobilie. Mit der Kapitalanlage ist das Risiko des Teil- oder sogar des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals und noch nicht ausgeschütteter Zinsen verbunden.

Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist.

1.2.3 Mindestlaufzeit, vertragliche Kündigungsbedingungen, Vertragsstrafen

Die Laufzeit der Schuldverschreibungen beginnt am 01.09.2025 und endet mit Ablauf des 31.12.2027. Die Laufzeit kann 2mal jeweils um 6 Monate verlängert werden. Die Schuldverschreibungen können während der Laufzeit nur außerordentlich aus wichtigem Grund gekündigt werden. Eine Vertragsstrafe ist nicht vorgesehen.

1.2.4 Gesamtpreis, Preisbestandteile, abgeführte Steuern

Der Erwerbspreis pro Schuldverschreibung beträgt 1,00 Euro.

Weitere Preisbestandteile existieren nicht.

Die Zeichnung der Kapitalanlage ist von der Umsatzsteuer befreit. Die Emittentin übernimmt nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

1.2.5 Zusätzlich anfallende Kosten, sowie weitere Steuern oder Kosten, die nicht über das Unternehmen abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden

Zusätzliche Liefer- und Versandkosten werden von der Emittentin nicht in Rechnung gestellt.

Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porto und Überweisungen, für die Verwahrung der Token sowie für die eigene Beauftragung von Steuerberatern, Rechtsanwälten, Vermögens- oder sonstigen Beratern, hat der Anleger selbst zu tragen. Die Höhe dieser Kosten kann nicht konkret genannt werden, da diese anlegerspezifisch sind und daher variieren.

Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Anleger sollten ihren eigenen Steuerberater hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen des Erwerbs, des Haltens und der Veräußerung der Schuldverschreibungen konsultieren.

1.2.6 Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung

Die Einzelheiten zur Einzahlungsart und zu den Zahlungsterminen ergeben sich aus den Zeichnungsunterlagen.

Anleger, die die Schuldverschreibungen zeichnen und Token empfangen möchten, benötigen ein sog. Wallet, das mit der Polygon-Blockchain kompatibel ist.

Die Ausgabe der Schuldverschreibungen und der entsprechenden Anzahl an Token erfolgt gegen Zahlung von Euro.

Mit der Annahme der Zeichnung im Onlinezeichnungsprozess und nach Eingang der Zahlung und Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist von 14 Tagen wird der Token in die Wallet des jeweiligen Anlegers eingebucht.

1.2.7 Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Die Emittentin sowie der Vertrag über die Kapitalanlage und die Rechte und Pflichten aus der Kapitalanlage unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Als Gerichtsstand wird der Sitz der Gesellschaft vereinbart. Diese Vereinbarung beschränkt aber nicht das Recht eines Anlegers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.

1.2.8 Befristung der Informationen

Die Gültigkeit dieser Informationen ist nicht befristet.

1.2.9 Vertragssprache

Die Kapitalanlage wird nur in deutscher Sprache angeboten und die Kommunikation zwischen der Emittentin und dem Anleger wird während der Laufzeit der Kapitalanlage in deutscher Sprache erfolgen.

1.2.10 Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, eine vom Bundesamt für Justiz für diese Streitigkeiten anerkannte private Verbraucherschlichtungsstelle oder die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle (Deutsche Bundesbank; Schlichtungsstelle, Postfach 10 06 02, D-60006 Frankfurt/Main; Telefon: 069 9566-33232, Telefax: 069 709090-9901, E-Mail: schlichtung@bundesbank.de; Internet: www.bundesbank.de) anzurufen.

In dem genannten Schlichtungsverfahren hat der Anleger zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

1.2.11 Bestehen eines Garantiefonds bzw. anderer Entschädigungsregelungen

Es besteht keine Einlagensicherung, kein Garantiefonds und es bestehen keine Entschädigungsregelungen.

1.2.12 Bundesrepublik Deutschland.

Mitglied-Staat der EU, dessen Recht das Unternehmen unterliegt

1.2.13 Widerrufsbelehrung

Der Anleger kann seine Zeichnungserklärung widerrufen. Hinsichtlich der **Widerrufsbelehrung** wird auf **die nächste Seite** verwiesen.

Widerrufsbelehrung

Abschnitt 1

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Abschluss des Vertrags und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie alle nachstehend unter Abschnitt 2 aufgeführten Informationen auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erhalten haben. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

Zweite UNIVERS Real Estate GmbH & Co.KG, Grolmanstraße 36, 10623 Berlin

E-Mail: info@universcapital.de

Abschnitt 2

Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen Die Informationen im Sinne des Abschnitts 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. die Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde;
3. die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
4. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt;
5. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;
6. zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;
7. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
8. eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises;
9. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
10. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrunde liegende Vorschrift: § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
11. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
12. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
13. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
14. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
15. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
16. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen.

Abschnitt 3

Widerrufsfolgen

Im Fall eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Ende der Widerrufsbelehrung