



Investment-  
Teaser

## **ProReal Hospitality Mallorca**

Club-Deal Hotel Value-Add

Single-Asset Mallorca – Namensschuldverschreibung

**Warnhinweis:** Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Es wird auf das Investmentmemorandum der Emittentin ProReal Mallorca GmbH vom 06.01.2023 verwiesen, welches unter [www.onegroup.de](http://www.onegroup.de) veröffentlicht ist und bei der Emittentin ProReal Mallorca GmbH zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird. Das Investmentmemorandum enthält auf den Seiten 20 ff. umfassende Informationen zu den wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken der Vermögensanlage.

Ferner wird auf die Wichtigen Hinweis auf Seite 25 dieser Präsentation verwiesen.

# ProReal Hospitality Mallorca – Exklusiver Club-Deal

## Investitionsansatz

Anleger investieren in die Revitalisierung und den operativen Betrieb des Hotels „Aethos Mallorca“ – ein einzigartiges Value-Add-Objekt auf der spanischen Insel Mallorca.

Beim ProReal Hospitality Mallorca handelt es sich um einen exklusiven Club-Deal in Zusammenarbeit mit der erfahrenen Investmentgesellschaft Limestone Capital AG.

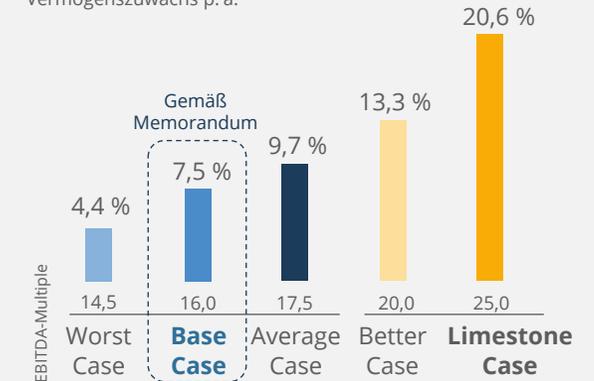
Aus dem Emissionserlös wird ein Co-Investment neben dem Luxemburger Spezialfonds „Limestone Amethyst-Fund“ eingegangen, der bereits renommierte und professionelle Investoren beinhaltet und ebenfalls zu 50 % mittelbar in das Hotelprojekt investiert.

## Eckdaten

<b>Art:</b>	Namenschuldverschreibung
<b>Mindestzeichnung:</b>	200.000 € (zzgl. 1,5 % Agio)
<b>Laufzeit:</b>	Ca. 5 Jahre (geplant)
<b>Vermögensmehrung:</b>	> 7,5 % p. a. (geplant)
<b>Zusammensetzung der geplanten Auszahlungen:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Rückzahlung 100 % zum Laufzeitende</li> <li>Bevorrechtigte Verzinsung i. H. v. 7,5 % p. a. (endfällig variabel)</li> <li>Endfällig variable Erfolgsbeteiligung</li> </ol>
<b>Begrenztes Volumen:</b>	9,3 Mio. €
<b>Platzierungszeitraum:</b>	bis Q2/2023 (geplant)

## Sensitivitäten

Prognostizierter Vermögenszuwachs p. a.



## Weitere Vorteile als Investor



Investition ab 500.000 €  
sowie die ersten zehn Anleger  
**Einladung zur exklusiven  
Eröffnung in 2024**



Zeichnung bis Ende Februar 2023  
**25 % Vergünstigung auf  
zukünftige Buchungen**  
(je nach Verfügbarkeit)



Zeichnung ab März 2023  
**20 % Vergünstigung auf  
zukünftige Buchungen**  
(je nach Verfügbarkeit)

## Handelnde Partner



Die ONE GROUP ist der vollintegrierte Investmentmanager der SORAVIA-Gruppe und einer der führenden Anbieter von Investmentprodukten im Immobiliensegment.

Weitere Infos unter [onegroup.de](http://onegroup.de)



Limestone Capital ist eine vollständig integrierte Investmentgesellschaft, die sich der Identifizierung und Schaffung von Werten im Hotelgewerbe widmet.

Weitere Infos unter [limestone-capital.com](http://limestone-capital.com)



1

## Willkommen im Club

Exklusiver Club-Deal an der Seite von renommierten professionellen Investoren.

# An der Seite von namhaften und renommierten Investoren

## Club-Deal – ein Bündel aus Kompetenz und Kapital

Bei der Anlageform der Club Deals schließen sich verschiedene, in der Regel institutionelle Geldgeber zusammen, um einen Sachwert – beispielsweise eine Immobilie – gemeinsam zu finanzieren und. Dadurch können sie Projekte in Größenordnungen realisieren, die alleine vermutlich nicht umsetzbar wären. Ein Club Deal ist die ideale Anlageform, wenn es um die Realisierung aktiver Wertsteigerungsstrategien geht. Die Struktur eines institutionellen Club Deals erlaubt die direkte Einwirkung auf das Asset sowie die laufende Kontrolle der Realisierung der jeweiligen Wertsteigerungsstrategie.

### Limestone Amethyst-Fund



- Professioneller Asset- und Investmentmanager
- Schwerpunkt: Exklusive und hoch-qualitative Hospitality-Value-Add-Projekte
- Technologiebasierte Projektentwicklung, Design und Asset-Management aus einer Hand
- Jahrzehntelanger Erfahrung in der High-Tech-, Private-Equity- und Finanzbranche
- Durchschnittliche IRR von über 15 % auf Projektebene\*

### Investment-Team und Investoren



**Benjamin Habel,**  
Founder & Managing Partner



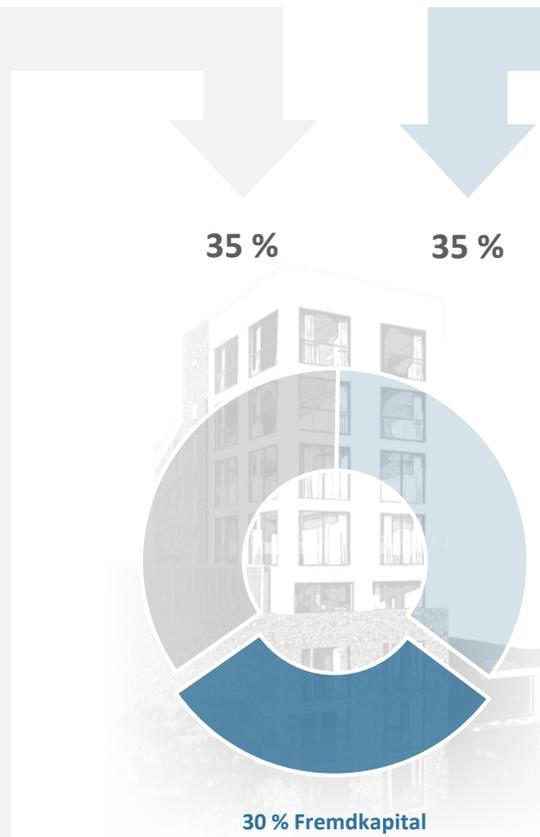
**Jeffrey Coe,**  
Co-Founder & General Partner



**Alexander Schütz,**  
Partner,  
Chairman Investment Committee



**Christian Angermayer,**  
Partner



### © ProReal Hospitality Mallorca

## Anleger



**9,3**  
Mio. €

\* gemäß eigenen Angaben der Limestone Capital AG.

Bei allen Angaben handelt es sich um stark vereinfachte und geplante Inhalte. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Es gelten die Regelungen des jeweiligen Verkaufs-, Wertpapierprospektes oder Investmentmemorandums.



## Kompetenzbereich: **Investmentmanagement**

Die ONE GROUP ist der vollintegrierte Investmentmanager der SORAVIA-Gruppe und einer der führenden Anbieter von Investmentprodukten im Immobiliensegment. Von Wohn-, Gewerbeimmobilien in Europa bis hin zu Hospitality-Projekten sowie weltweit agierenden Joint Ventures, bietet die ONE GROUP eine große Bandbreite an Investitionsmöglichkeiten.

### **ONE GROUP hat die passenden Assets**

Unser institutioneller Background ist Ihr Vorteil: Sie greifen mit uns auf eine bestehende Projektpipeline zu.

### **ONE GROUP besitzt die geballte Kompetenz rund um die Immobilie.**

Mit unserer Muttergesellschaft SORAVIA bieten wir ihnen das volle Kompetenz-Spektrum eines Investment- und Assetmanagers. Die ONE GROUP steht Ihnen mit dem Leistungsversprechen des Gesamtkonzerns verlässlich zur Seite.

### **ONE GROUP investieren gemeinsam mit Ihnen in die Zukunft.**

Unser Grundsatz: Wir stehen für einen partnerschaftlichen Co-Investitionsansatz und eine gleichgerichtete Interessenslage.

## SORAVIA

## Kompetenzbereich: **Hospitality**

Bereits jetzt betreibt SORAVIA gemeinsam mit ihren Partnern zahlreiche Hotels an begehrten Standorten in der Stadt- und Freizeithotellerie. Darunter die für exklusives Design bekannten Ruby Hotels, der führender Technologie-Anbieter im Bereich der Kurzzeitvermietung NUMA oder auch durch die Beteiligung an der Hotelgruppe Loisiium.

Das SORAVIA Hospitality Portfolio umfasst heute rund **5.700 Hotelzimmer** im In- und Ausland, Gastronomie, Senior Living wie auch Serviced Apartments.

- Entwicklung und Betrieb von Hotelprojekten
- Beteiligungen an innovativen Hospitality-Unternehmen
- Stadt- und Freizeithotellerie
- Gastronomie
- Senior Living
- Serviced Apartments



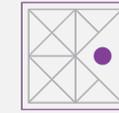
Die Münchner Hotelgruppe Ruby Hotels schafft durch eine schlanke Organisation eine zeitgemäße, bezahlbare Form von Luxus für kosten- und stilbewusste Kunden.



Die NUMA Group ist Deutschlands führender Technologie-Anbieter im Bereich der Kurzzeitvermietung und Treiber der neuen Assetklasse Commercial Living.



LOISIUM ist eine junge österreichische Hotelgruppe. In angesehenen Weinregionen gelegen, bieten die Hotels eine perfekte Mischung aus Erholung und Erlebnis.



LIMESTONE  
CAPITAL

## Kompetenzbereich: **Development & Assetmanagement**

Limestone Capital ist eine vollständig integrierte Investmentgesellschaft, die sich der Identifizierung und Schaffung von Werten im Hotelgewerbe widmet. Das private Unternehmen verwaltet Kapital im Auftrag führender Family Offices und institutioneller Anleger mit einem hochselektiven Anlageansatz. Dieser konzentriert sich auf Vermögenswerte mit attraktiven risikoadjustierten Renditen. Limestone wurde von einem erfahrenen Team von Investoren und Betreibern gegründet, die sich Technologie, effizientes Asset Management und Trends im Verbraucherverhalten zunutze machen.

- Mehrere Immobilienkapitalfonds mit geografischem Schwerpunkt auf Kontinentaleuropa im Portfolio
- Einzigartige Boutique-Immobilien an attraktiven Standorten
- Erschließung des Shareholder Value durch praktische Asset-Management-Initiativen, Hoteldesign und Spitzentechnologie
- Modernste Technologie im Development und Betrieb

# Limestone – die Nische zwischen kleinen und großen Investoren

## Limestones einzigartiger Ansatz

Limestone konzentriert sich auf mittelgroße Investmentopportunitäten zwischen kleinen, meist lokalen Investoren und den großen, institutionellen Private Equity-Fonds über 100 Mio. €. Im so genannte „Sweetspot“ herrscht deutlich weniger Wettbewerb und es bestehen geringere Risiken als bei Großtransaktionen. Limestone bietet damit das Beste aus beiden Welten: Die Transaktionen unterliegen einerseits professionellen Due-Diligence-Prüfungen (wie sonst bei Großtransaktionen), behalten aber im Kern die Agilität und Flexibilität von kleinen, lokalen Investments.



## Das bietet Limestone

- Sehr erfahrenes Team mit Erfolgsbilanz
- Operative Renditen in Verbindung mit dem Value-Add-Ansatz führen zu einem IRR von meist deutlich über 15 %
- Konstante Liquidität aus operativen Geschäft und den späteren Exits
- Bestehende Pipeline mit bereits abgesicherten und geprüften Assets
- Signifikantes Eigenengagement des Managements = Interessensgleichrichtung mit Anlegern

## Kompetente Akteure im Bereich des Hospitality-Refurbishments

Das Team, das für das erfolgreiche Sanierung des Hotels verantwortlich ist, besteht aus international führenden Partnern, die sich bei ähnlichen Projekten bewährt haben, um einen reibungslosen und kontrollierten Entwicklungsprozess zu gewährleisten.

### Das Prinzip

- ✓ Erwerb einer Hotelimmobilie mit hochwertiger Grundsubstanz in Top-Lage zu absolut günstigen Einstandspreisen
- ✓ Re-Development
- ✓ Neupositionierung als ertragreiches Boutique-Hotels
- ✓ Implementierung eines erprobten Eigentümer-/Betreiberansatz
- ✓ Exit



**Hotel Management Company**

Erfahrener Betreiber von Luxus-Hotel Konzepten



**BARRIÈRE**

**Hospitality Partner**

Strategischer Investor bei Aethos



**Brand Consultants**

Partner für die erfolgreiche (Neu-) Positionierung von Hospitality-Konzepten

**BALLESTEROS DRUSETTA**  
arquitectura | diseño

**Architect and Interior Designer**

Lokaler Architekt mit Erfahrung auf dem spanischen Hotelmarkt



**Project Manager**

Einer der größten Projekt Manager in der spanischen Hotelbranche

# Limestone Capital AG – Track-Record (Auszug)



## Aethos Lissabon, Portugal

Umwandlung einer historischen Villa zu einem 5-Sterne Hotel.

Das oasenähnlichen Anwesen im Herzen von Lissabon bietet einzigartige Möglichkeiten sich unter dem Aethos Konzept neu zu positionieren. Im beeindruckenden Außenbereich findet sich genug Platz für einen Pool sowie Raum für Veranstaltungen. Ergänzt wird dieses mit einem gastronomischen Konzept und einem Private Members Club.

Investitionen (Mio. €)

8,3 Mio.

Derzeitiger Wert (Mio. €)

12,4 Mio.

NAV

+49,4%



## Aethos Ericeira, Portugal

Umbau einer nicht fertiggestellten Reha Klinik zu einem luxuriösen Design Hotel inmitten der Natur.

Es erfolgte eine Neupositionierung im Einklang mit der boomenden Surfkultur direkt an der Atlantikküste. Das Aethos Ericeira fokussiert sich mit zahlreichen Wellness-, Outdoor- und Gastronomieangeboten auf Entspannung und Wohlbefinden.

Investitionen (Mio. €)

4,5 Mio.

Derzeitiger Wert (Mio. €)

5,0 Mio.

NAV

+11,1%



## Aethos Mailand, Italien

Renovierung eines historischen Hotels mit 32 Zimmern und Wiedereröffnung unter dem Management von Aethos im Mai 2021.

Zusätzlich zu den Umbauarbeiten wurde modernste Technologie für den Hotelbetrieb und ein Private Members Club eingeführt. Mit dem mediterranen Restaurant Zaia und der Bar The Doping Bar wurde die bestehende Gastronomie optimiert. Das Aethos Mailand gilt heute mit seinen zahlreichen Veranstaltungen als beliebter Hotspot im beliebten Navigli-Viertel von Mailand.

Investitionen (Mio. €)

2,0 Mio.

Derzeitiger Wert (Mio. €)

2,5 Mio.

NAV

+25,0%

## Union Investment kauft Hotelprojekt von SORAVIA

November 2022

Union Investment setzt zum Ausbau des Portfolios für professionelle Anleger auf das von Planquadr.at und SORAVIA entwickelte „Caro & Selig“ Autograph Collection Hotel im bayrischen Tegernsee.



Lesen Sie den gesamten Artikel [hier](#):



## SORAVIA erweitert Hospitality Kompetenz und beteiligt sich an LOISIUM

Oktober 2022

SORAVIA und mDrei bündeln ihr Know-how und gemeinsame Hospitality-Aktivitäten in der Xenios Hospitality Holding. Ziel ist, die Entwicklung der renommierten Marke LOISIUM auszubauen und in weitere Standorte zu investieren.



Lesen Sie den gesamten Artikel [hier](#):



## Mailands beste Design- und Luxus Hotels, fit für Italiens Modehauptstadt

Juli 2021

Das Luxus Magazin Noble & Style zählt das Aethos Milan zu den besten Hotels Mailands. Das Hotel überzeugt als stilvolle und exklusive Residenz, eingerichtet mit einzigartigen Einzelstücken, in der man sich wie zu Hause fühlen kann.



Lesen Sie den gesamten Artikel [hier](#):



## Neues Designhotel in Portugal: Aethos Ericeira eröffnet

April 2022

Im Juli 2022 begrüßt die designorientierte Eigentümergruppe Aethos sein neues Designhotel in Portugal, genauer: im Surf-Mekka Ericeira.



Lesen Sie den gesamten Artikel [hier](#):



## SORAVIA erwirbt und renoviert Hotelensemble im Herzen Venedigs

Mai 2021

Trotz hoher Markteinstiegshürden konnte die Gruppe der drei Investoren in Venedig einen historischen Hotelkomplex in unmittelbarer Nähe zum Markusplatz erwerben. Dieser wird in den kommenden zwei Jahren renoviert und deutlich aufgewertet.



Lesen Sie den gesamten Artikel [hier](#):



2



## Objekt und Marktumfeld

# Charakteristika des Hotelmarkts Mallorca

Die größte Baleareninsel Spaniens zählt zu den beliebtesten Urlaubsdestinationen Europas. Gute klimatischen Bedingungen, die Landschaft und 550 km Küste ziehen Urlauber, Geschäftsreisende und Sportler gleichermaßen an. Auch gute Flugverbindungen tragen dazu bei, dass der Tourismus der Hauptwirtschaftsfaktor ist und Mallorca sich zu einem Drehkreuz für internationale Fluggesellschaften entwickelt hat.

## Zahlen, Daten, Fakten

		Jährliche Wachstumsrate 2010 - 2019
Übernachtungen:	<b>rd. 45 Mio.</b>	<b>2,1 %</b>
Ankünfte:	<b>rd. 8 Mio.</b>	<b>3,7 %</b>
Angebot (Betten):	<b>173,674</b>	<b>1,6 %</b>

## Auslastung über Vor-Pandemie-Niveau

Im Juli 2022 lag die Hotelauslastung bei 93 % und somit über dem Vor-Pandemie-Niveau (+5 % zum Vergleichsmonat 2019).

## Beliebtestes Reiseziel

Bei den Travellers' Choice Awards 2022 von Tripadvisor belegt Mallorca Platz 1 der beliebtesten Reisezielen.

## Ganzjahresdestination

Mallorca entwickelt sich kontinuierlich zu einer Ganzjahresdestination. Derzeit liegen 78 % aller Übernachtungen zwischen Mai und September.

## Pressestimmen

### Neues Tourismusgesetz: Investoren profitieren von gesetzlich angeordneter Verknappung der Hotelbetten

*„Bettenrevolution auf Mallorca: Sollte bei gleichbleibendem oder abnehmendem Bettenangebot die Nachfrage nach Mallorca-Urlaub übers Vor-Pandemie-Niveau hinaus steigen, dann werden absehbar auch die Preise steigen.“*

Quelle: [rnd.14.02.2022](#)

**„Die Hotelauslastung liegt auf Mallorca im Juli 2022 deutlich höher als im Vergleichsmonat des Vorcoronajahrs 2019“**

Quelle: [Mallorca Magazin 29.07.2022](#)

**„Durch die Aufwertung der Hotels und des gesamten touristischen Angebots soll der Exzesstourismus verdrängt werden“**

Quelle: [Mallorca Magazin 04.11.2021](#)

**„Bettenrevolution auf Mallorca: Tourismusgesetz friert Zahl der Gästebetten ein“**

Quelle: [rnd.14.02.2022](#)

**„Nach erfolgreichen Direktflügen aus New York nach Mallorca in 2022 wählt das Forbes Magazine Mallorca auf Platz 1 der Top-Reiseziele für 2023“**

Quelle: [Mallorca Magazin 11.01.2023](#)

# In guter Nachbarschaft zu den Top-Hotels der Insel

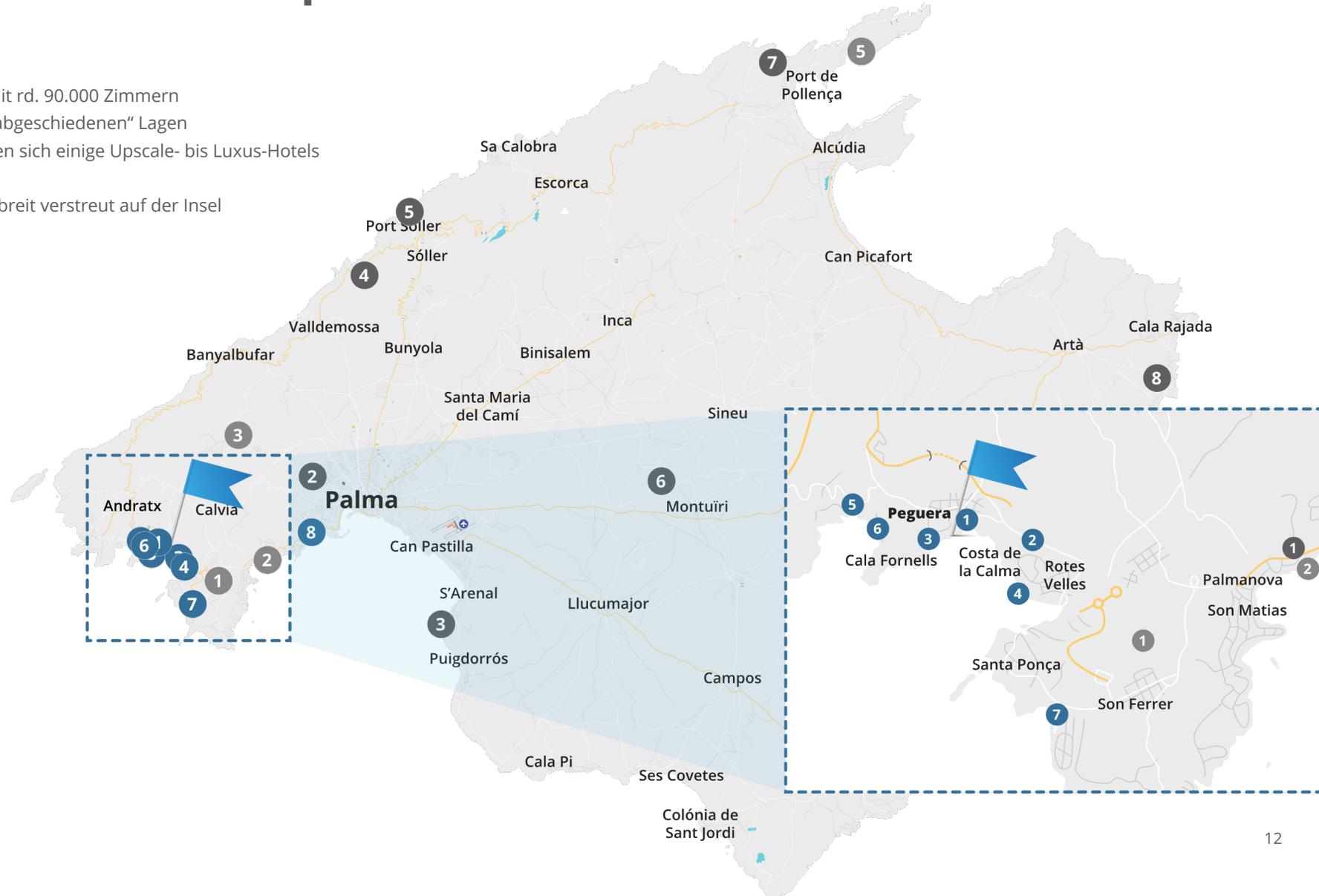
## Hotelsituation auf Mallorca

- Insgesamt rd. 660 klassifizierte Hotels auf Mallorca mit rd. 90.000 Zimmern
- Hotels sowohl in touristischen Hotspots als auch in „abgeschiedenen“ Lagen
- In unmittelbaren Umfeld zum Objektstandort befinden sich einige Upscale- bis Luxus-Hotels
- In Peguera gibt es ein weiteres 5-Sterne-Hotel
- Top-Luxus-Hotels zumeist eigene Destinationen und breit verstreut auf der Insel

Nr. Makrostandort (Top Luxury)	Segment	Zimmer	Distanz (km)	
1	St Regis Mardavall	Luxury	125	10,8
2	Castillo Hotel Son Vida	Luxury	164	21,8
3	Hotel Cap Rocat	Luxury	30	43,0
4	La Residencia, Bellmond	Luxury	67	47,3
5	Jumeirah Port Soller Hotel	Luxury	121	48,0
6	Finca Serena Mallorca	Luxury	25	51,6
7	Hotel El Vicenc de la mar	Luxury	35	81,5
8	Cap Vermell Grand Hotel	Luxury	142	99,7

Nr. Mikrostandort (relevant)	Segment	Zimmer	Distanz (km)	
1	Secrets Mallorca Villa Resort	Luxury	162	0,4
2	Hilton Mallorca Galatzo	Upscale	208	2,8
3	Hotel Petit Cala Fornells	Upper Midscale	38	4,1
4	Iberostar Selection Jardin	Upper Upscale	260	5,6
5	Steigenberger Hotel & Resort	Upper Upscale	164	5,7
6	Zafiro Palace Andratx	Luxury	307	5,7
7	Pure Salt Port Adriano	Luxury	93	9,6
8	Hospes Maricel	Luxury	51	15,3

Nr. Makrostandort Pipeline (relevant)	Segment	Zimmer	Distanz (km)	
1	Kimpton Aysla Mallorca (2022)	Luxury	79	7,9
2	Mandarin Oriental (2024)	Luxury	135	13,4
3	Gran Hotel Son Net (2023)	Luxury	31	34,0
4	Ikos Porto Petro (2024)	Luxury	324	87,8
5	Four Seasons Formentor (2023)	Luxury	110	91,2



# Mikrolage

## Peguera

Mit drei Badestränden und zahlreichen Wandermöglichkeiten im Hinterland ist Peguera im Südwesten Mallorcas sehr touristisch geprägt. Die ca. 4.000 Einwohner leben hauptsächlich durch die Touristen. Das 24 km entfernte Palma de Mallorca ist durch die günstigen Verkehrsanbindung schnell zu erreichen.

Die Erweiterung eines Strandabschnittes und verkehrsberuhigte Maßnahmen führten in den letzten Jahren dazu, dass Peguera heute zu einem der ruhigeren Ferienorte zählt.

## Lage des Objekts

Das Objekt profitiert von einer einzigartigen Lage an einem Felsen neben dem Strand Platja de Palmira. Es bietet das Potenzial zur Schaffung einer eigenen luxuriösen Destination, inkl. F&B, Spa, Fitness, Entertainment unabhängig vom Mikrostandort.

## Standortfaktoren

- Entfernung Palma de Mallorca 24 km
- Entfernung Andratx 8 km
- Entfernung Camp de Mar 5 km
- Sehr gute Verkehrsanbindung nach Palma
  - Autobahnen MA-1 von Andratx
- 35 km zum Flughafen Palma de Mallorca
- Entfernung Golf Club De Andratx 6 km
- Entfernung Golf Club Santa Ponsa 10 km
- Direkte Strandlage am Platja de Palmira
- Im Ortszentrum am Bulevar de Peguera
- Zahlreiches Sport- und Freizeitangebot (z. B. Wassersport, Wandern, Kultur, Ausflüge)





**Fünf-Sterne-Plus-Hotel**  
Aethos Mallorca



**62 Zimmer**  
- alle mit Meerblick  
Deluxe Zimmer mit Balkon  
Zwei Penthouse Suiten



**Eröffnung Frühjahr 2024**  
Exklusive  
Buchungsvergünstigungen für  
Investoren



**Lage**  
Peguera am Platja de  
Palmeira, Mallorca

# Aethos – hauseigene Hotelmarke und erprobtes Betreiberkonzept

## Was macht Aethos so besonders?

Aethos, Limestones hauseigene Hotelmarke, vertritt die Philosophie, dass Reisen einen positiven und nachhaltigen Einfluss auf Körper, Geist und Seele haben soll.

- Aethos wurde 2018 gegründet. Eine frische neue Marke, die geschaffen wurde für den modernen, bewussten Reisenden.
- Fünf bereits eröffnete Hotels, weitere Hotels befinden sich derzeit in der Entwicklung.
- Die Markenwerte umfassen Wellness, Entspannung und authentische Erlebnisse.
- Ein vielfältiges Angebot mit dem Fokus auf einen gesunden Lebensstil und körperlichem und geistigem Wohlbefinden.
- Aethos setzt auf effiziente und modernste Technologie für die Gebäudetechnik und den Hotelbetrieb.
- Mit über 100 Jahren Erfahrung im Hospitality Bereich ist die Groupe Lucien Barriere Investor und strategischer Partner von Aethos.

## Weitere Aethos Hotels

Die Aethos-Hotels sind eine Vielfalt an Häusern, die die unterschiedlichen Kulturen und Orte zelebrieren. Sie finden sie im pulsierenden Herzen einer Stadt, direkt am Meer oder auf dem Land, wo die Gäste Natur und Erholung finden.

Das erste Aethos Hotel eröffnete in 2020 in Saragano Italien. Bis heute folgten weitere Häuser in Mailand, Korsika, Ericeira und Valle D'Aosta.

So vielfältig die Häuser auch sind - vom Private Members Club in Mailand, einem Retreat in Italien bis hin zur relaxenden Atmosphäre auf Korsika – im Mittelpunkt steht jederzeit die positive Wirkung der Erlebnisse auf den Gast.

**Aethos Corsica**, Frankreich



**Aethos Milan**, Italien



**Aethos Ericeira**, Portugal



**Aethos Saragano**, Italien



Aethos Valle D'Aosta, Italien

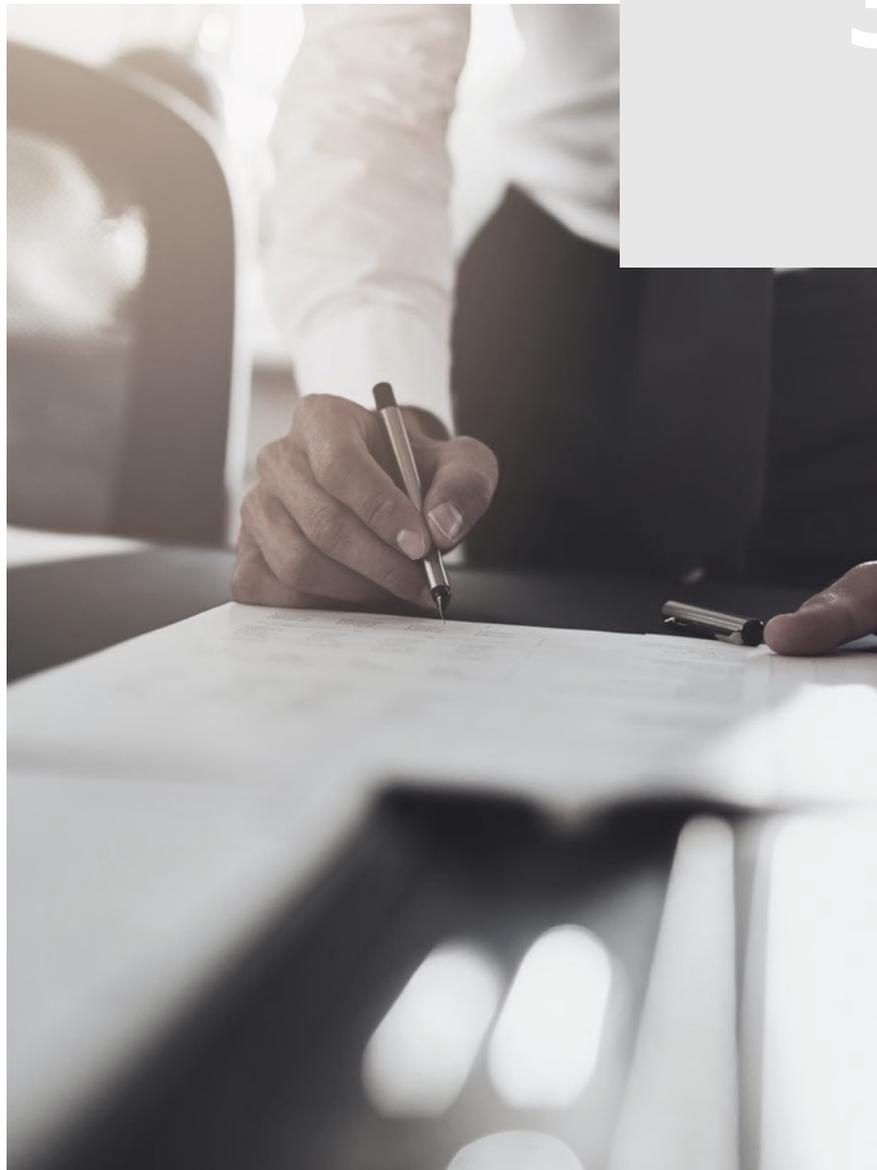


# Impressionen



3

## Investitionsangebot

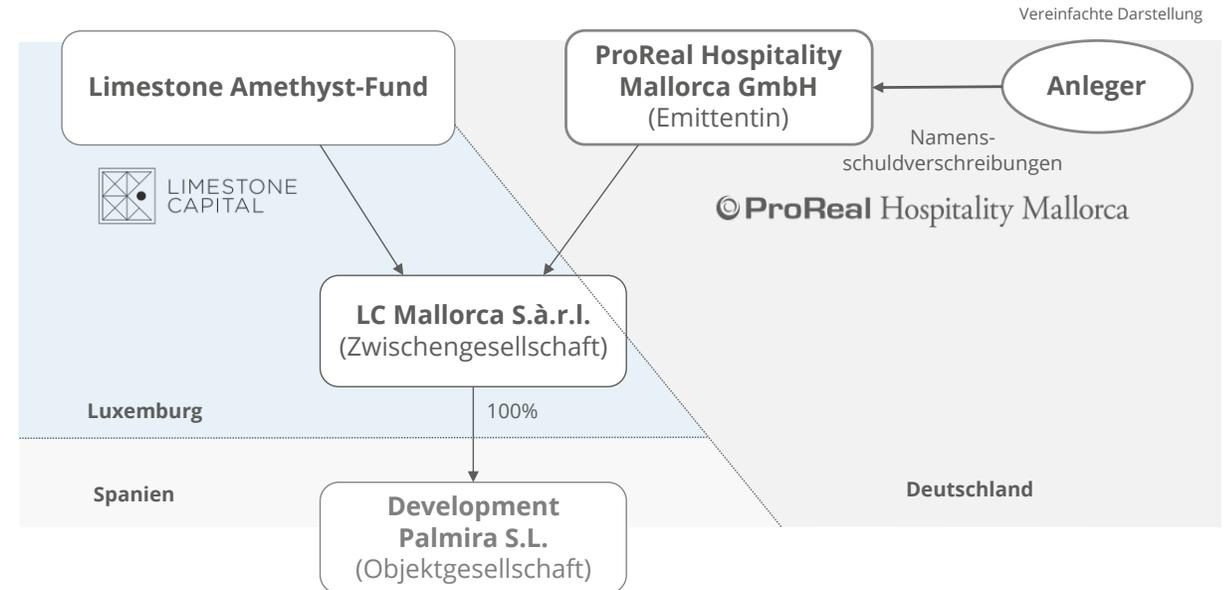


# Das Angebot auf einen Blick

## Eckdaten des Angebotes

<b>Art:</b>	Nachrangige Namensschuldverschreibungen mit variabler Verzinsung im Sinne des Vermögensanlagengesetzes
<b>Anlegerprofil und Mindestzeichnung:</b>	Semiprofessionelle Investoren ab 200.000 €
<b>Agio:</b>	1,5 % Agio
<b>Laufzeit:</b>	Ca. 5 Jahre (geplant)*
<b>Vermögensmehrung:</b>	> 7,5 % p. a. (geplant)**
<b>Zusammensetzung der geplanten Auszahlungen:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rückzahlung 100 % zum Laufzeitende</li> <li>2. Bevorrechtigte Verzinsung i. H. v. 7,5 % p. a. (endfällig variabel)**</li> <li>3. Endfällig variable Erfolgsbeteiligung</li> </ol>
<b>Begrenztes Volumen:</b>	9,3 Mio. €***
<b>Weitere Merkmale:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein weiteres Fremdkapital auf Ebene der Emittentin</li> <li>• Es besteht keine Nachschusspflicht und keine Verlustteilnahme</li> <li>• Umfangreiches Stabilitätskonzept</li> </ul>
<b>Platzierungszeitraum:</b>	bis Q2/2023 (geplant)

\* Das Ende der Laufzeit der Namensschuldverschreibungen ist variabel und abhängig vom Zeitpunkt des geplanten Exits und des Erhalts der Gesamtrückflüsse. \*\* **Wichtiger Hinweis:** Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen. \*\*\* Die Emittentin behält sich vor, jederzeit – insb. auch nach Ende der Platzierungsphase – weitere Namensschuldverschreibungen ohne Zustimmung der Anleger zu gleichen Bedingungen zu begeben und sie mit diesen Namensschuldverschreibungen zu einem daraus resultierenden erhöhten Gesamtnennbetrag zusammenzufassen (Aufstockung).

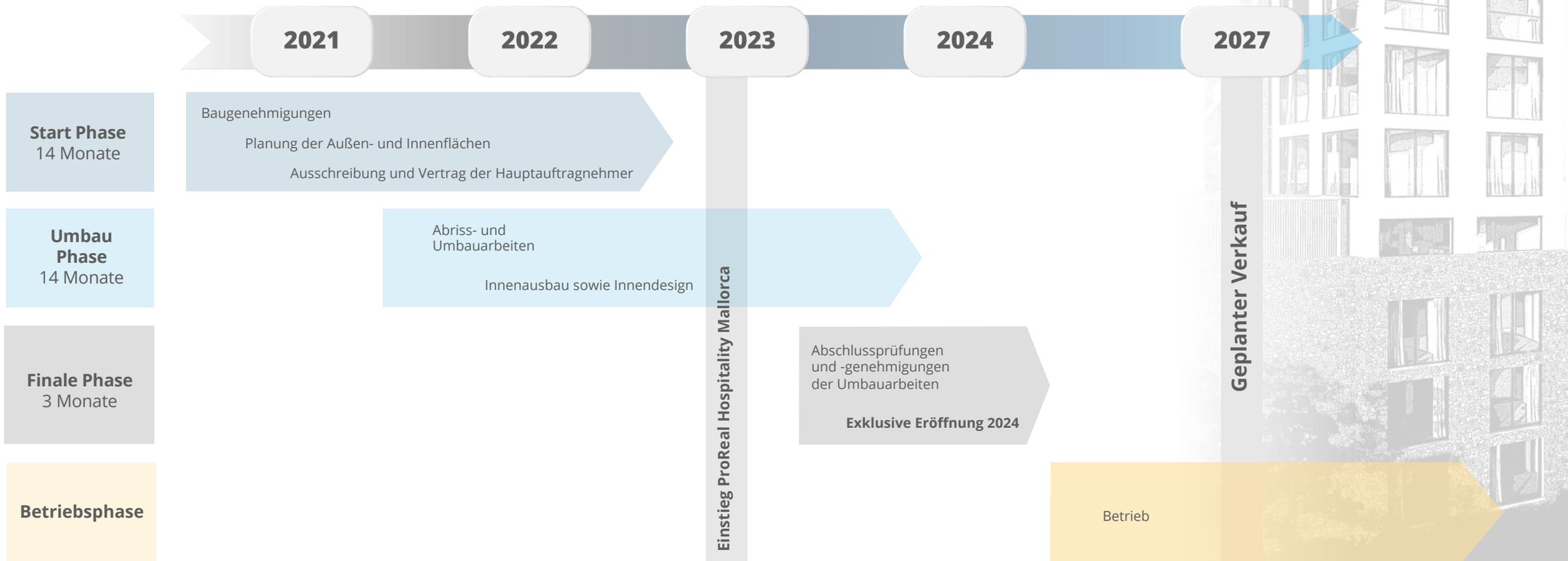


## Business Plan

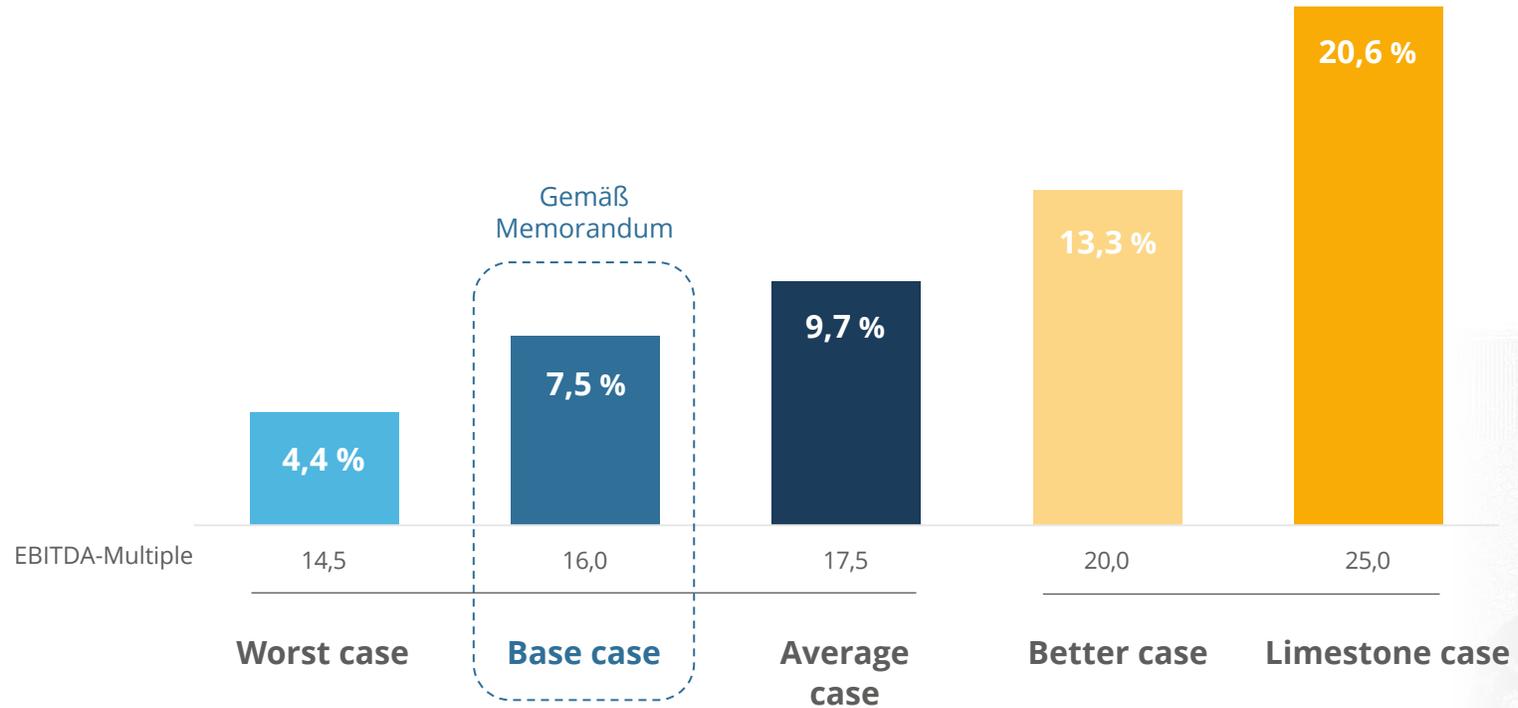
- Die Emittentin plant, die Emissionserlöse für eine mittelbare Investition in den Erwerb und die Revitalisierung, sowie die anschließende Markteinführung und den operativen Betrieb des Hotels „Aethos Mallorca“ zu verwenden.
- Die geplante Investition der Emittentin erfolgt mittelbar durch eine Beteiligung einer Zweckgesellschaft sowie durch die Gewährung von Gesellschafterdarlehen.
- Es ist geplant, dass die Zwischengesellschaft das Hotel nach einer Haltedauer von ca. 5 Jahren im Wege eines sog. „Share Deal“ verkauft. Aus dem geplanten Exit sollen entsprechende Rückflüsse an die Emittentin erzielt werden. Die Summe dieser Rückflüsse aus dem geplanten Exit sind maßgeblich für die Auszahlungen an die Anleger gemäß der Schuldverschreibungsbedingungen.
- Weitere Informationen zum Angebot finden Sie im **Investmentmemorandum (Download, PDF)**.

# Einstieg zum optimalen Zeitpunkt

Das Hotel wurde bereits im September 2021 durch die Projektgesellschaft erworben. Gemeinsam mit den Co-Investoren wird das Hotel zu einer 5-Sterne-Plus-Location entwickelt. Die Umbaumaßnahmen sollen plangemäß im Frühjahr 2024 abgeschlossen werden. Die Investition der Emittentin ProReal Hospitality Mallorca GmbH erfolgt während der bereits begonnenen Abriss- und Umbauphase der Bestandsimmobilie und somit nicht in der Frühphase einer Projektentwicklung. Zudem sind sämtliche derzeit erforderlichen Baugenehmigungen bereits vorhanden und die Baukosten weitgehend fixiert.



## Prognostizierter Vermögenszuwachs p. a.



Investitionsangebot

## Vorteilsprogramm für Investoren

Investition ab 500.000 € sowie die ersten zehn Anleger:  
**Einladung zur exklusiven Eröffnung in 2024,  
inkl. Übernachtung und Bewirtung**



Zeichnung bis Ende Februar 2023:

**25 % Vergünstigung auf zukünftige Buchungen**  
(je nach Verfügbarkeit)



Zeichnung ab März 2023:

**20 % Vergünstigung auf zukünftige Buchungen**  
(je nach Verfügbarkeit)



# Umfangreiches Zehn-Punkte-Stabilitätskonzept

## Gleichgerichtete Interessen

Renommierte Investoren via Spezial-Fonds parallel mit 50 % engagiert.

## Attraktiver Standort für Hotels im Luxussegment

Jüngste Markteintritte von Hotelgruppen wie Four Seasons und Mandarin Oriental untermauern die Standortauswahl.

## Stabiler Markt, beliebtes Reiseziel und hohe Nachfrage

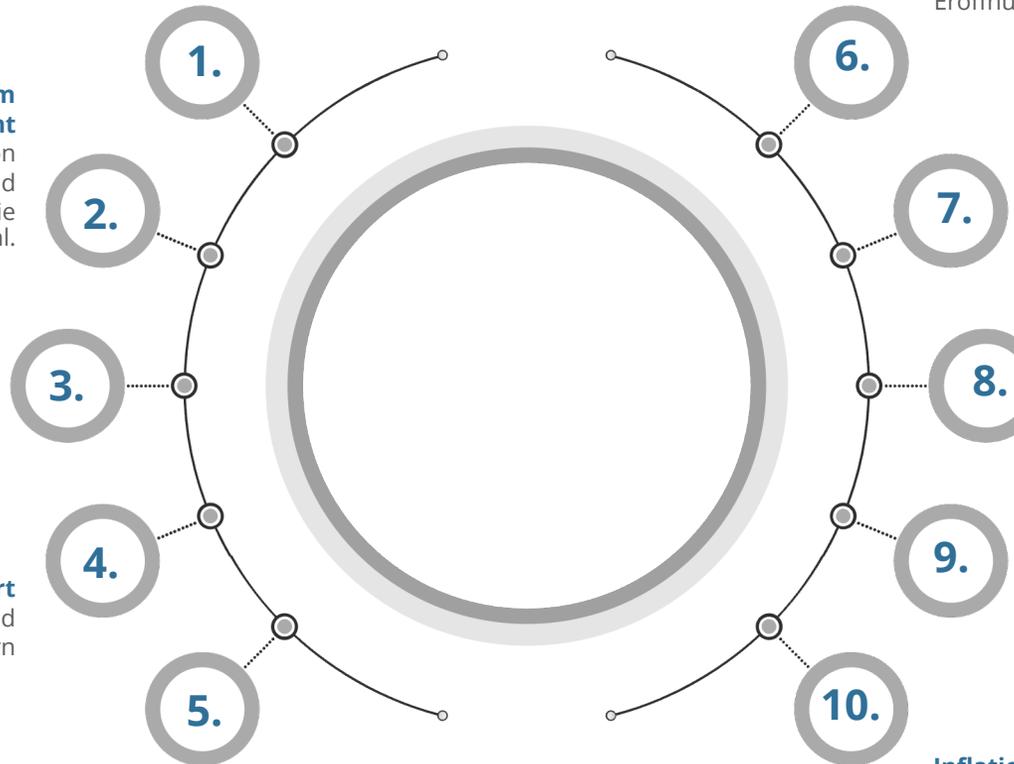
Verknappung der Hotelbetten via Gesetz und hohe Nachfrage führt zu steigenden Preisen.

## Nicht duplizierbarer Standort

mit direktem Strandzugang und Meerblick aus allen Zimmern

## Bestandsimmobilie bereits im Umbau

Gute Substanz und alle erforderlichen Genehmigungen vorhanden



## Kurze Projektierungsdauer

Eröffnung Anfang 2024 geplant

## Innovativer Betreiber und Hospitality-Kompetenz

Aethos bietet als Betreiber von Luxushotels an verschiedenen Standorten in Europa ein hohes Maß an Erfahrung und das erprobte Betreiberkonzept. Zudem greifen wir auf die umfangreiche Hospitality-Kompetenz der SORAVIA-Gruppe zu.

## Geringer Fremdkapitalanteil

von ca. 30 % (Finanzierungskonditionen bereits gesichert)

## Konservatives Verkaufsszenario

## Inflationsschutz

durch mittelbare Beteiligung an unverwechselbarem Sachwert



# Ein einzigartiges Sachwert-Investment

### Die Highlights auf einen Blick

- **Exklusiver Club-Deal** neben Spezial-Fonds mit renommierten Investoren
- Kurze Planlaufzeit von **ca. 5 Jahren**
- Bevorrechtigte geplante Verzinsung in Höhe von **7,5 % p. a.**
- Endfälliger Gewinnanteil ermöglicht eine **Vermögensmehrung von über 20 % p. a.**
- Investment in ein einzigartiges **Value-Add-Hotelobjekt in bester Lage auf Mallorca**
- Fortgeschrittener und **gesicherter Projektstatus** sowie ein geringer Fremdkapitalanteil (30 % LTC)
- Knappes **Emissionsvolumen von nur 9,3 Mio. €**
- Einstieg **ab 200.000 €** (zzgl. Agio)
- **Investoren-Vorteile** bei Buchungen und Einladung zur Eröffnung Anfang 2024

### Was den ProReal Hospitality Mallorca auszeichnet

Als Investor sind Sie Teil eines exklusiven Club-Deals und investieren parallel zum Limestone Amethyst Fund in die Entwicklung und den anschließenden Betrieb des Hotels „Aethos Mallorca“.

Diese hochwertige Objekt wird derzeit zu einem **5-Sterne-Plus-Hotel** umgebaut und befindet sich in bester Lage. Die Eröffnung ist für Anfang 2024 angesetzt. Nach der Neupositionierung des Hotels als Premium-Destination im mallorquinischen Markt ist der Verkauf des Objektes geplant.

Unser Partner Limestone hat sich auf derartige Investments spezialisiert und mit diesem Investitionsansatz in der Vergangenheit 2-stellige Renditen erzielt. Als Investor des Club-Deals genießen Sie einen bevorrechtigten Zinsanspruch in Höhe von 7,5 % p. a. und partizipieren zusätzlich an den Mehrerlösen der Veräußerung. **Limestone erwartet einen Vermögensmehrung von 20 % p. a.**



**Hochklassige Projektpartner, ein einzigartiges Sachwert-Investment und ein erprobter Investitionsansatz bieten eine besondere Investmentchance in einem attraktiven Marktumfeld.**





**Emittentin: ProReal Hospitality Mallorca GmbH**

Bernhard-Nocht-Straße 99

20359 Hamburg

Tel. +49 40 6966669-0

Fax +49 40 6966669-99

c/o One Group GmbH

[info@onegroup.de](mailto:info@onegroup.de)

[www.onegroup.de](http://www.onegroup.de)

# Risiko- und Warnhinweise

- Die vorliegende Präsentation dient lediglich der allgemeinen Information und Marketingzwecken. Die Inhalte dieser Präsentation beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt ihrer Erstellung. Diese Präsentation wird nicht ständig aktuell gehalten. Die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen und Angaben kann nicht garantiert werden.
- Die Inhalte dieser Präsentation sind unverbindlich und stellen weder ein Angebot, noch eine Empfehlung zum Erwerb oder zur Veräußerung bestimmter Investitionsangebote und auch keine Aufforderung zur Abgabe eines Erwerbs- oder Veräußerungsangebots dar.
- Diese Präsentation dient lediglich der Erstinformation. Sie kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Ferner kann sie nicht als Grundlage für Investitionsentscheidungen herangezogen werden. Daher wird keinerlei Garantie abgegeben und keinerlei Haftung übernommen für Verluste oder Schäden, die direkt oder indirekt durch Handlungen des Lesers auf der Grundlage von in dieser Präsentation enthaltenen Informationen, Stellungnahmen oder Schätzungen entstehen.
- Die Inhalte dieser Präsentation können nicht als zuverlässig angesehen werden und zeigen kein vollständiges Bild des geplanten Vorhabens. Sie können zukünftigen Änderungen unterworfen sein.
- Das Investitionsangebot ist mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Bitte beachten Sie hierzu unbedingt die detaillierten Ausführungen im Investmentmemorandum vom 06.01.2023.
- Die Vermögensanlage ist nur eingeschränkt handelbar, für den Verkauf von Namensschuldverschreibungen besteht kein geregelter Markt, eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf möglich.
- Die Namensschuldverschreibungen unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt der Anleger, Rückzahlungen und/oder Zinsauszahlungen an die Anleger können gegebenenfalls gar nicht erfolgen.
- Es bestehen Risiken im Zusammenhang mit den Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen der Hotelimmobilie (Verzögerung der Fertigstellung, höhere Baukosten etc.) und des anschließenden operativen Betriebs, insoweit wird auf die Ausführungen im Investmentmemorandum verwiesen.
- Wertentwicklungen der Vergangenheit und Prognosen über die zukünftige Entwicklung sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Wertentwicklungen. Soweit diese Präsentation zukunftsgerichtete Aussagen enthält, beruhen diese auf Erwartungen, Schätzungen, Prognosen und Annahmen, welche jeweils Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich ihres tatsächlichen Eintritts unterliegen und folglich in ihrer Verwirklichung nicht garantiert sind. Insbesondere handelt es sich bei zukunftsgerichteten Aussagen wie „Ziel-Ausschüttungsrendite“ und „Ziel-IRR“ um Schätzungen auf Grundlage der aktuellen Marktbedingungen. Diese sind kein exakter und verlässlicher Indikator.
- Die tatsächliche Entwicklung des Anlageprodukts ist abhängig davon, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Anlageprodukt halten.
- Die Inhalte dieser Präsentation stellen weder eine Anlageberatung, noch eine Rechts-, oder Steuerberatung dar, und sie sind nicht geeignet, eine individuelle Anlageberatung bzw. Rechts- und Steuerberatung zu ersetzen. Anlageentscheidungen bedürfen der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse des Anlegers und sollten erst nach entsprechender fachkundiger Aufklärung und Beratung erfolgen.
- Die vorliegende Präsentation ist urheberrechtlich geschützt. Die gewerbliche Verwendung und jede Vervielfältigung sind nicht gestattet.

Stand dieser Präsentation: 27. Januar 2023



[www.onegroup.de](http://www.onegroup.de)