



© ProReal Club Deal 2  
Hospiz am Arlberg  
Tranche 2

HOSPIZ  
SPORT + SPA





Investment-  
Teaser

## **ProReal Club Deal 2 – Tranche 2**

Hospiz am Arlberg

Single-Asset Österreich – Namensschuldverschreibung

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

Maßgeblich für den Erwerb der Vermögensanlage ist das Investmentmemorandum „ProReal Club Deal 2 Hospiz am Arlberg – Tranche 2“. Das Investmentmemorandum enthält auf den Seiten 20 ff. umfassende Informationen zu den wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken der Vermögensanlage.

Ferner wird auf die Wichtigen Hinweise auf Seite 27 dieser Präsentation verwiesen.

# ProReal Club Deal 2 – Investieren in eine Legende

## Investitionsansatz

Anleger investieren in die Erneuerung, Modernisierung und Erweiterung des Hospizes am Arlberg – ein einzigartiges Gebäude-Ensemble im österreichischen St. Christoph am Arlberg.

Beim ProReal Club Deal 2 handelt es sich um ein exklusives Co-Investment neben SORAVIA und der Familie Werner, die als Investoren an der Hospiz am Arlberg Holding GmbH beteiligt sind.

Durch einen umfassenden Um- und Ausbau soll ein einzigartiges, hochwertiges und modernes Hotelangebot geschaffen werden.

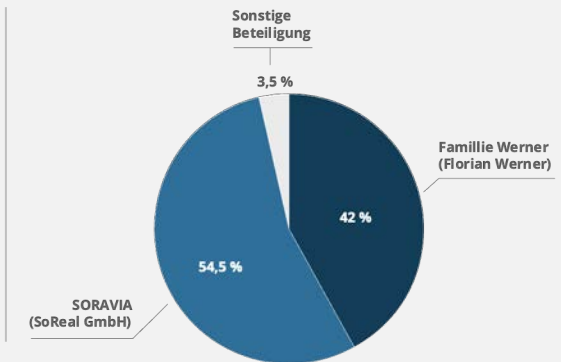
## Geplante Eckdaten – Tranche 2

<b>Art:</b>	Namenschuldverschreibung
<b>Mindestzeichnung:</b>	200.000 € (zzgl. 1,5 % Agio)
<b>Festzins:</b>	8 % p. a. endfällig
<b>Laufzeit:</b>	3 Jahre
<b>Geplante Rückzahlung:</b>	30.12.2026 (Rückzahlung Nominalkapital 100 % zzgl. kumulierte Zinsen i.H.v. rd. 25 %*)
<b>Begrenzte Anlegerzahl:</b>	Max. 20 Investoren
<b>Geplantes Volumen:</b>	4,4 Millionen € (Erhöhungsoption auf 12 Millionen Euro)
<b>Platzierungszeitraum:</b>	Ab 10/2023

**Max. 20  
Anleger**

## Eigentümerstruktur

Hospiz am Arlberg Holding GmbH



## Vorteile als Investor



**Einladung zum Closing Event im April**



**Vergünstigung von 20 % auf Hotelbuchungen**  
Bis Ende 2028 (je nach Verfügbarkeit)  
basierend auf der Best Available Rate des jeweiligen Tages

### Handelnde Partner



Die Familien Werner und Soravia vereinen jahrzehntelange Erfahrung und Expertise in den Bereichen Gastfreundschaft, Hotelbetrieb und Immobilienentwicklung. XENIOS HOSPITALITY HOLDING vereint die Kompetenz von SORAVIA und der mdrei Gruppe, welche durch mrp europaweit führende Beratungsleistungsleistung im Hospitality-Bereich erbringt und mit LOISIUM ein erfolgreiches Portfolio an weinzentrischen Hotels betreibt. Weitere Infos unter [onegroup.de](http://onegroup.de), [soravia.at](http://soravia.at), [arlberghospiz.at](http://arlberghospiz.at)



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. \* Die Angaben beziehen sich auf einen Anleger, dessen Namenschuldverschreibung ab dem 01.11.2023 verzinst werden.

# Inhalt



- 1 Willkommen im Club
- 2 Objekt und Marktumfeld
- 3 Investitionsangebot



1

## Willkommen im Club

Werden Sie Co-Financier an der Seite von  
ausgewählten Investoren.



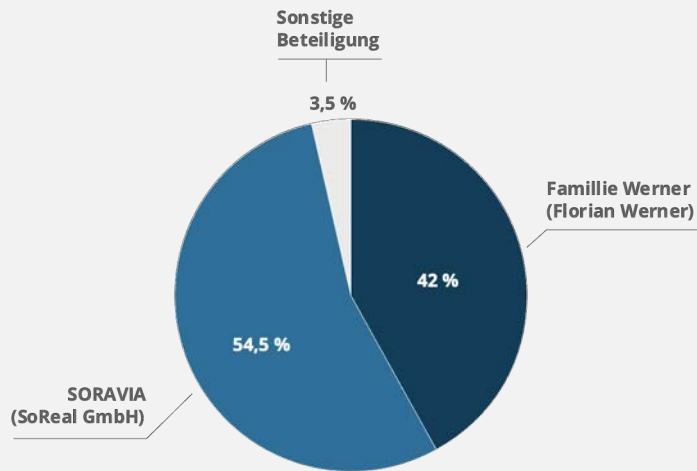
# An der Seite von ausgewählten Investoren

## 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. 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.

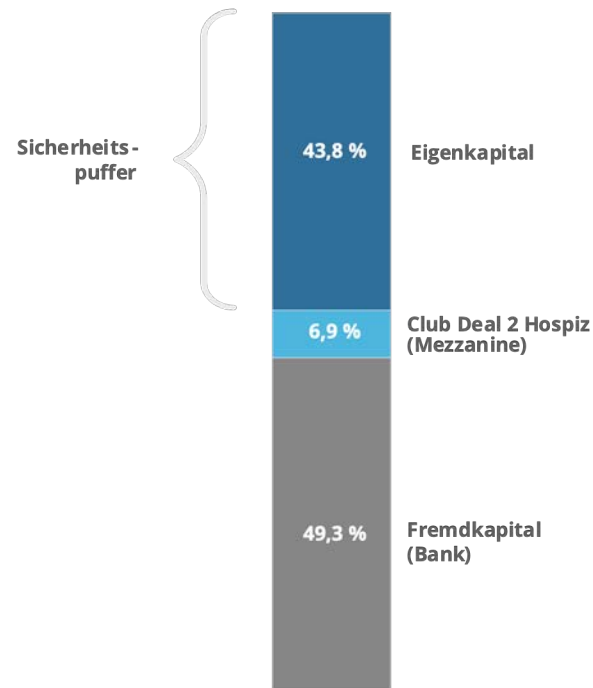
### Eigentümerstruktur

Hospiz am Arlberg Holding GmbH



Stand 08/23

### Gesamtinvestitionskosten



**ProReal Club Deal 2**  
Hospiz am Arlberg

Anleger als Co-Financier

**4,4 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 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.

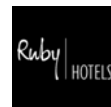
## SORAVIA

## Kompetenzbereich: **Development & 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 LOISIUM.

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.



## Kompetenzbereich: **Betrieb**

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. Mit einzigartiger Spezialisierung auf nachgefragten Wein- und Genusstourismus betreibt LOISIUM aktuell drei Wine & Spa Hotels im niederösterreichischen Langenlois, in der Südsteiermark sowie der französischen Champagne.

Zusätzlich bringt SORAVIA fünf bestehende Hotelprojekte in die gemeinsame Xenios Hospitality Holding ein: Das einzigartige „Hospiz am Arlberg“ setzt neue Maßstäbe im Luxushotellerie-Segment mit Gastfreundschaft auf höchstem Niveau.



# Familie Werner– eine Institution in Sachen Gastfreundschaft

## Familie Werner

Die Gastfreundschaft von Familie Werner ist legendär, und die Diskretion, die jedem Gast entgegengebracht wird, macht das Hospiz zu einem einzigartigen und geschützten Rückzugsort.

Die Familien Werner und Soravia vereinen jahrzehntelange Erfahrung und Expertise in den Bereichen Gastfreundschaft, Hotelbetrieb und Immobilien-Projektentwicklung.



*Das Hospiz geht 636 Jahre zurück (...)  
Es braucht einen Partner, der mit dem Herzen dabei ist und es versteht mit dem Hospiz umzugehen. Ich bin überzeugt, dass wir diesen Partner mit der Familie Soravia gefunden haben. Sie verstehen, dass sie Teil der Geschichte sind.*

Florian Werner



## Kompetente Akteure für die Neuentwicklung des Arlberg-Hospiz

Die weltweit einzigartige Weinsammlung von Seniorchef und Grandseigneur Adi Werner ist mit einer der größten Bordeaux Großflaschensammlungen der Welt, etwas ganz Besonderes.

Mit starkem Know-how und neuen Synergien entlang der gesamten Wertschöpfungskette wird das Hospiz am Arlberg erfolgreich in die Zukunft geführt. Durch die einzigartige Kooperation zwischen SORAVIA und der mDrei Gruppe verfließen Expertise im Bereich Projektentwicklung und Immobilienverwaltung mit langjähriger Erfahrung im Betrieb und Management exklusiver Hotels sowie Erbringung von Consulting Dienstleistung in der gesamten europäischen Hotelbranche. Die Steuerung durch SORAVIA Hospitality ermöglicht es, die besten Köpfe der internationalen Hotellerie zu engagieren, Kosteneffizienz zu steigern und Synergien zu nutzen – all dies mit behutsamer Bewahrung der traditionellen Stärken und der einmaligen DNA jedes einzelnen Hotels.

# SORAVIA: Voll integrierter Immobilienkonzern

## Kennzahlen\*

<b>123 Mio. €</b>	Eigenkapital
<b>65 Mio. €</b>	Konzernergebnis 2022 (EBITDA)
<b>3,5 Mrd. €</b>	Assets under Management
<b>4.275</b>	Mitarbeiter
<b>4</b>	Niederlassungen in Deutschland
<b>4</b>	Niederlassungen in Österreich
<b>Wien</b>	Konzernsitz

## Track-Record\*

<b>7,6 Mrd. €</b>	Realisiertes Projektvolumen
<b>ca. 630</b>	Realisierte Immobilienprojekte
<b>14.300</b>	Errichtete Wohnungen

## Institutionelle Geschäftspartner (Auszug)

### Union Investment

AURIS

DEKA

ECE

## 140 Jahre Immobilienkompetenz

- 1885** **Gründung** durch Giovanni Batista Soravia als SORAVIA Bau im Bereich Straßenbau
- 1989** **Gründung der heutigen SORAVIA** durch Hanno und Erwin III
- 2020** **Zukauf der ONE GROUP** als konzerneigener Investmentmanager
- heute** **Expansionskurs** des Unternehmens zu einem vollintegrierten Immobilienkonzern in sechster Generation

# SORAVIA

Mehr Infos im aktuellen  
SORAVIA Jahresbericht:



## 360-Grad-Kompetenz entlang der Wertschöpfungskette

### Kompetenzbereich Development:

- Quartiersentwicklung, frei finanziert und sozialer Wohnungsbau
- Büro, Gewerbe, Hospitality
- Revitalisierung, Mixed-Use-Konzepte

### Kompetenzbereich Property- & Facilitymanagement:

- Immobilienvermarktung und -beratung
- Hausverwaltung, Gebäudemanagement
- Personalmanagement, Sicherheitstechnik
- Heiz- und Klimatechnik
- Energiemanagement und Photovoltaik

### Kompetenzbereich Hospitality:

- Entwicklung und Betrieb von Hotelprojekten
- Beteiligungen an traditionellen und innovativen Hospitality-Unternehmen
- Stadt- und Freizeithotellerie
- Gastronomie
- Senior Living, Serviced Apartments
- 5.800 Zimmer in Betrieb

### Kompetenzbereich Investmentmanagement:

- Angebote für private und institutionelle Investoren
- Eigenkapitalbeteiligungen
- Finanzierungs-Lösungen
- Immobilienanleihen
- Spezial-Fonds

## 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](#):



## SORAVIA übergibt AUSTRO TOWER an Deka

März 2022

Der höchste Büroturm am Donaukanal wurde letzte Woche an den neuen Eigentümer Deka Immobilien übergeben. SORAVIA hatte das 136 Meter hohe und weithin sichtbare Landmark am Knoten Prater schon im Dezember 2021 fristgerecht für den Einzug der neuen Mieter fertiggestellt. Bei ihnen handelt es sich mit ASFINAG und Austro Control gleich um zwei der wichtigsten staatlichen Infrastrukturbetriebe. Auch SORAVIA selbst wird hier einziehen.



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



## ONE GROUP meldet Vollplatzierung des ProReal Hospitality Mallorca

August 2023

Die ONE GROUP verkündet den nächsten Platzierungserfolg. Der ProReal Hospitality Mallorca hat das geplante Volumen von 9,3 Millionen Euro überschritten und mit einem Anlegerkapital von über 10 Millionen geschlossen. Das Kapital fließt an der Seite des erfahrenen Assetmanagers und Co-Investors Limestone Capital AG in den Erwerb, die Sanierung und den operativen Betrieb des Hotels Aethos auf Mallorca.



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



## SORAVIA erwirbt Property Management Spezialisten CAPERA

Mai 2022

SORAVIA verstärkt über das Tochter-Unternehmen ADOMO das Engagement am Kernmarkt Deutschland und erwirbt die CAPERA Immobilien Service GmbH, die mit rund 3 Millionen m2 verwalteter Fläche eines der führenden Property Management Unternehmen in Deutschland ist.



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





2



## Objekt

Eine Hotel-Ikone in den Alpen

# Markt und Objekt

## ▪ Erneute Rekordzahlen nach Pandemie

Der österreichische Tourismus hat sich nahezu vollständig von den pandemiebedingten Einbrüchen der Vorjahre erholt.

In österreichischen Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen wurde von November 2022 bis April 2023 mit 69,29 Millionen die dritthöchste Nächtigungsanzahl in einer Wintersaison erreicht

## ▪ Gemeinde St. Anton

Es konnte bereits vor der Pandemie jährlich steigende Übernachtungszahlen beobachtet werden. Von 2014 bis 2019 verzeichnete die Gemeinde ein jährliches Wachstum an Übernachtungen von durchschnittlich 2,4 %

### Profiteure der Coronakrise



Erdgebundene Ziele, individuell erreichbar innerhalb von max. 3 – 4 Stunden



Produkte mit direkter Verbindung zu Natur und Außergewöhnlichen Kulissen



Produkte mit vielfältigem und ausgewogenem Freizeit-/ Sportangebot



Individuelle Immobilien & Produkte mit einzigartigem Konzept, weg vom touristischen Boom



Nachhaltige, zukunftsgerichtete Produkte mit guter Lage und exzellenten natürlichen Ressourcen

### Innovationsansätze im alpinen Luxustourismus



#### Faktor Schnee

Hoch gelegene Skidestinationen (>1.700) sind Profiteure. Forcierung von Schneeunabhängigen Angeboten & kontinuierliche Modernisierung / Qualitätssicherung, der Beschneigungsanlagen.



#### Modernisierung der alpinen Infrastruktur

Investitionen im Ausbau der Skilifte, Bergbahnen, Aufrüstung von Speicherseen & Schneekanonen sowie Elektrifizierung der Mobilität & Dekarbonisierung des Gebäudebestandes



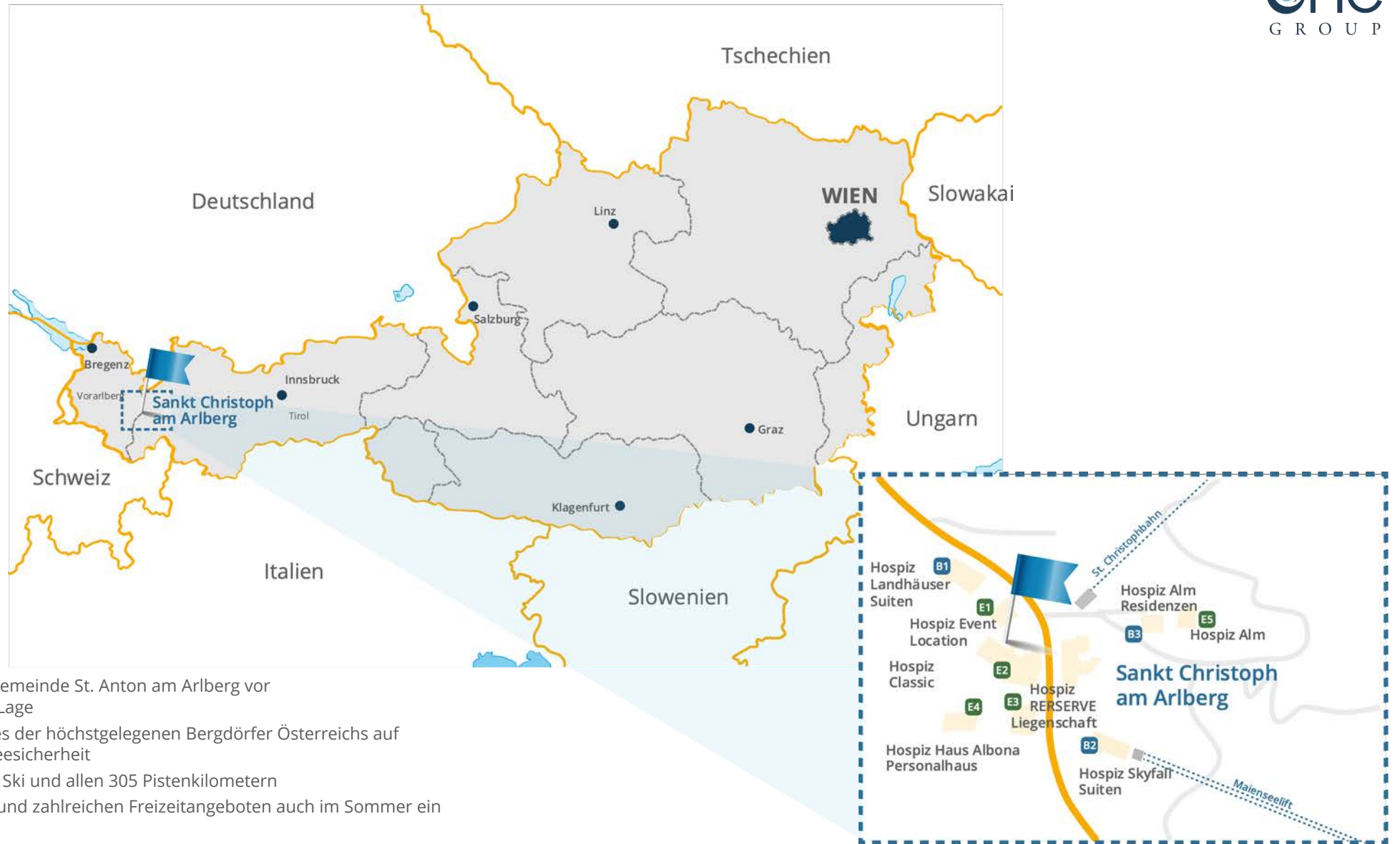
#### Nachhaltige Entwicklung

Verwendung erneuerbarer Energien, Maximierung der Energieeffizienz, Erschaffung von Wildruhezonen, Sanierung des Gebäudebestandes.



# Objekt

## Makrolage



- St. Christoph besticht als Teil der Gemeinde St. Anton am Arlberg vor allem durch seine hervorragende Lage
- Perfekte Winterdestination als eines der höchstgelegenen Bergdörfer Österreichs auf rund 1800 Metern mit hoher Schneesicherheit
- Direkter Zugang zu dem gesamten Ski und allen 305 Pistenkilometern
- Durch naturbelassene Umgebung und zahlreichen Freizeitangeboten auch im Sommer ein Urlaubsziel



# Mikrolage

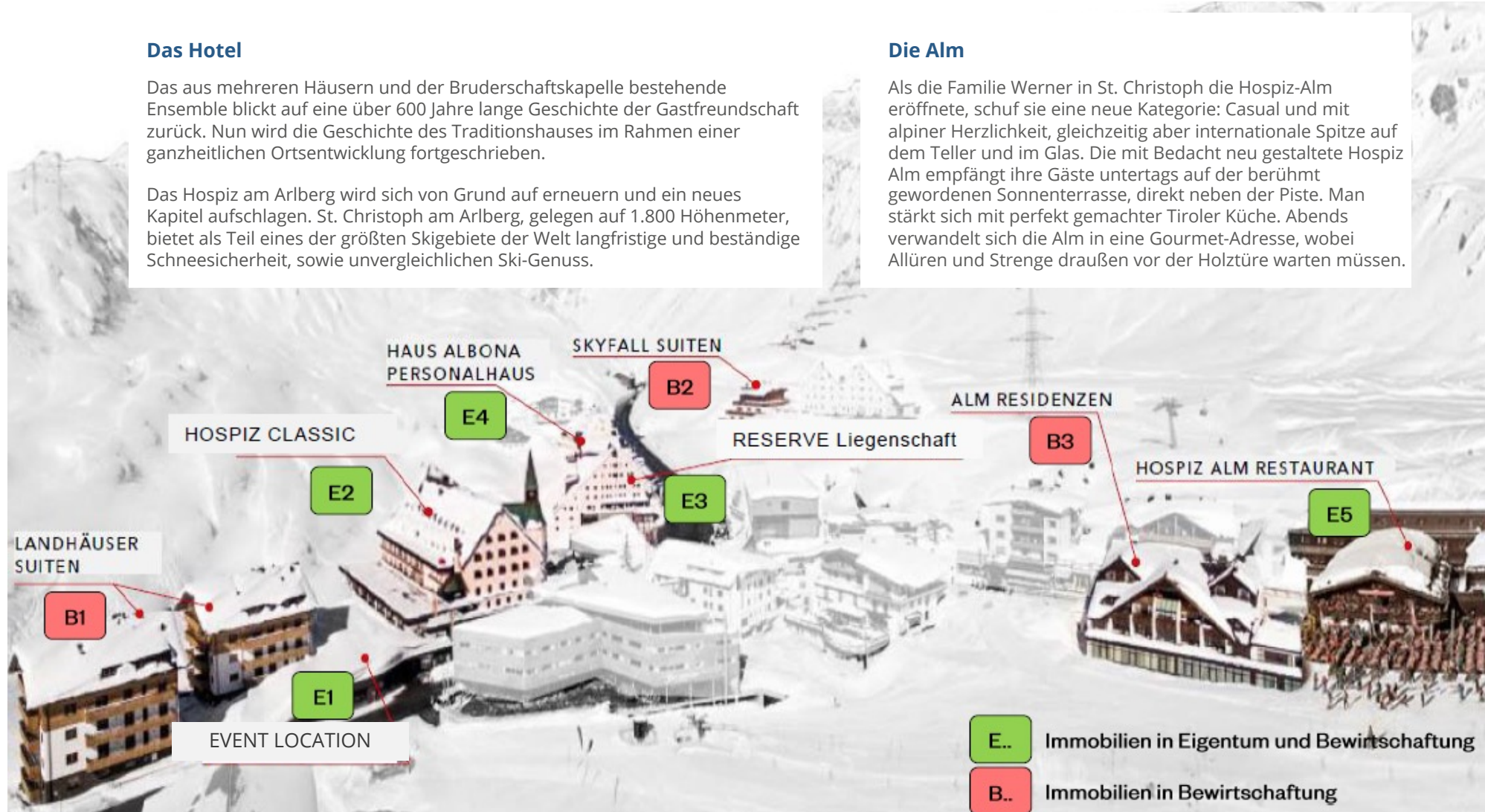
## Das Hotel

Das aus mehreren Häusern und der Bruderschaftskapelle bestehende Ensemble blickt auf eine über 600 Jahre lange Geschichte der Gastfreundschaft zurück. Nun wird die Geschichte des Traditionshauses im Rahmen einer ganzheitlichen Ortsentwicklung fortgeschrieben.

Das Hospiz am Arlberg wird sich von Grund auf erneuern und ein neues Kapitel aufschlagen. St. Christoph am Arlberg, gelegen auf 1.800 Höhenmeter, bietet als Teil eines der größten Skigebiete der Welt langfristige und beständige Schneesicherheit, sowie unvergleichlichen Ski-Genuss.

## Die Alm

Als die Familie Werner in St. Christoph die Hospiz-Alm eröffnete, schuf sie eine neue Kategorie: Casual und mit alpiner Herzlichkeit, gleichzeitig aber internationale Spitze auf dem Teller und im Glas. Die mit Bedacht neu gestaltete Hospiz Alm empfängt ihre Gäste untertags auf der berühmt gewordenen Sonnenterrasse, direkt neben der Piste. Man stärkt sich mit perfekt gemachter Tiroler Küche. Abends verwandelt sich die Alm in eine Gourmet-Adresse, wobei Allüren und Strenge draußen vor der Holztüre warten müssen.







**Fünf-Sterne-Hotel**  
Arberg Hospiz St. Christoph



**65 Suiten, Restaurants, Bar**  
**Neu entwickelter Spa und**  
**Wellness-Bereich**  
Nach Umbau



**Größter Großflaschen**  
**Bordeaux Keller**  
**in ganz Europa**  
In der Hospiz Alm



**Hohe Schneesicherheit**  
**auf 1800 Metern**



**Höchstgelegener**  
**Konzertsaal Europas**  
State of the Art  
Veranstaltungsllocation



# Die Alm: erfolgreichste Wintersaison seit Bestehen

Erfolgreichste Wintersaison seit Bestehen der Hospiz Alm

## Kennzahlen und Erfolgsrechnung: Hospiz Alm

In EUR	11/2022 – 05/2023 Ist	11/2021 – 05/2022 Ist (Vorjahr)
Umsatzerlöse	6.419.461	4.782.969
Gross Operating Profit (GOP)	2.265.565	1.485.532
Betriebsergebnis	1.805.323	1.426.030

## Die Alm mit Rekordzahlen

Die neu-konzipierte legendäre Hospiz Alm wurde im Januar 2023 im Rahmen einer Opening Party feierlich eröffnet. Die Fertigstellung des Umbauvorhabens erfolgte bereits im Dezember 2022.

Die erfolgreiche Hospiz Alm beherbergt nicht nur ein Drei-Hauben-Restaurant, sondern auch den größten Bordeaux Großflaschen-Weinkeller Europas. Die bekannte Ski-in-/Ski-out- Terrasse wurde um einen Küchenzubau erweitert und bietet 30 % mehr hochwertige Außensitzplätze. Dies wurde von den Gästen gut angenommen. Dies zeigt sich auch durch die bis dato **erfolgreichste Wintersaison seit Bestehen der Hospiz Alm**.

Die exquisite Küche am Abend wurde darüber hinaus qualitativ noch weiter ausgebaut und die Alm um zwei exklusive „Wine-Dining“ Räume ergänzt.



HOSPIZ ALM

Fürstentuben



Walser Stuben



Kamineck





## Eckdaten

Die Hospiz Beteiligung inkludiert den weltberühmten Bordeaux-Großflaschen Keller und Adi Werners Weinwelt.

- Drei Weinkeller auf 1.800 Höhenmetern
- Insgesamt lagern rd. 70.000 Flaschen Wein in den Weinkellern
- Vintage-Jahrgänge mit Kult-Status
- Bordeaux Großflaschensammlung
- Rd. 5.000 Großweinflaschen aus der von Adi Werner kuratierten Bordeaux-Sammlung

## Wine-Dome auf 1.800 Höhenmetern

In der Hospiz Alm wurde ein „Wine-Dome“ als Zentrum der Bordeaux Großflaschensammlung errichtet und wird als Austragungsort für exklusive internationale Gipfeltreffen in der Adi Werner Weinwelt fungieren. Den Gästen wird also nicht nur ein „Wine-Dome“, sondern auch zwei Degustationsräume sowie drei Weinkeller auf 1.800 Höhenmetern geboten. Insgesamt lagern rund 70.000 Flaschen Wein in den Hospiz Weinkellern. Hierzu gehören Raritäten aus seltenen Vintage-Jahrgängen, welche unter Kennern Kult-Status genießen.

Die einzigartige Qualität des Weinkellers und die damit einhergehenden Bezugsrechte beruhen auf ausgezeichneten Beziehungen zu den besten Chateaus des Bordeaux, zu denen über die letzten 45 Jahren hervorragende persönliche Beziehungen kultiviert wurden.



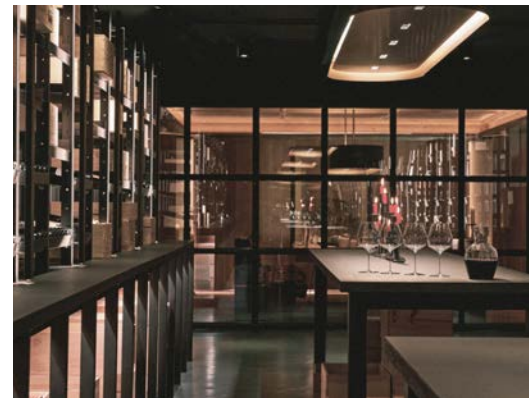
Weinkeller



Weinkeller



Weinkeller



Weinprobe



# Das Hospiz Projekt im Überblick

Anleger investieren in die Erneuerung, Modernisierung und Erweiterung des Hospizes am Arlberg. Die Fertigstellung des Umbauvorhabens der Hospiz Alm inklusive Wine Dome erfolgte bereits im Dezember 2022. Das Hospiz Classic soll als elegante Hotelikone der Alpen revitalisiert und im exklusivsten Hotelsegment positioniert werden. Darüber hinaus bietet das Hotel bereits jetzt eine einzigartige Veranstaltungshalle mit hochmoderner Ausstattung sowie den höchstgelegenen Konzertsaal Europas. Als weitere potenzielle Ausbauphase soll das Hospiz Modern als neues Hotel mit großzügigen Suiten inklusive Weinbar im innovativen Design verwirklicht werden.



Aktuell wird der Planungsprozess weitergeführt und das Hotel Hospiz Classic auf ein Ultra Luxury Konzept weiterentwickelt. Sobald dieser abgeschlossen ist und alle aktualisierten Genehmigungen vorliegen, soll die Wiederaufnahme der Bautätigkeit im Jahr 2024 erfolgen.



Objekt

# Impressionen



ProReal Club Deal 2 – Hospiz am Arlberg – Tranche 2 – Investment-Teaser



# 3

## Investitionsangebot

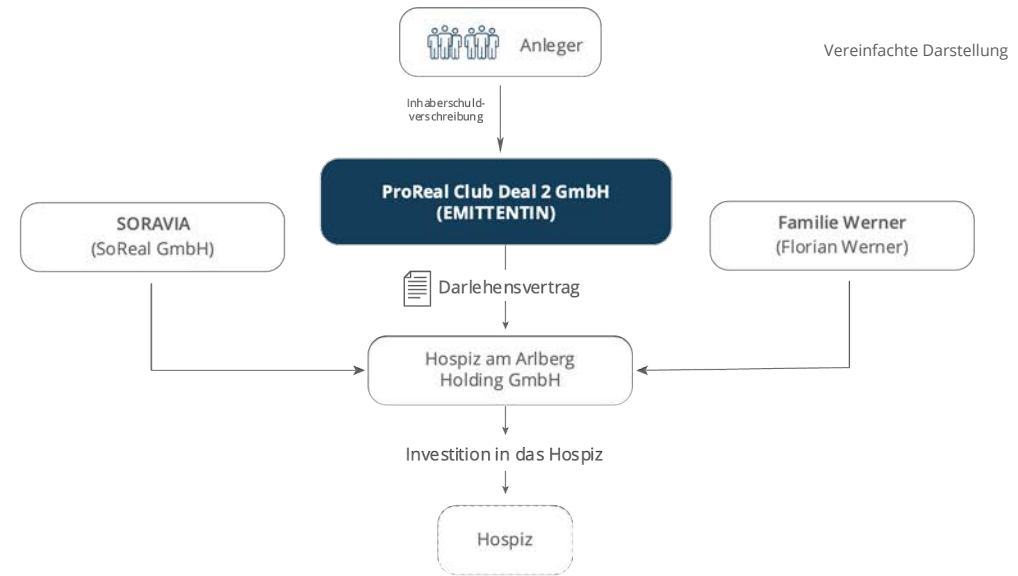


# Das Angebot auf einen Blick

## Eckdaten – Tranche 2

<b>Art:</b>	Namenschuldverschreibung
<b>Mindestzeichnung:</b>	200.000 €
<b>Agio:</b>	1,5 % Agio
<b>Laufzeit:</b>	3 Jahre geplant
<b>Festzins:</b>	8,00 % p. a. endfällig (geplant)
<b>Rückzahlung</b>	30.12.2026 (Rückzahlung Nominalkapital 100 % zzgl. kumulierte Zinsen i.H.v. rd. 25 %*)
<b>Begrenzte Anlegerzahl:</b>	Maximal 20 Investoren
<b>Geplantes Volumen:</b>	4,4 Millionen € (Erhöhungsoption auf 12 Millionen Euro)
<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> <li>▪ Exklusiver Club-Deal</li> <li>▪ Renommierte Gesellschafter an der Seite</li> <li>▪ Attraktive Investoren-Vorteile</li> </ul>
<b>Platzierungszeitraum:</b>	Ab 10.2023

\*Die Angaben beziehen sich auf einen Anleger, dessen Namensschuldverschreibung ab dem 01.11.2023 verzinst werden.



\*Die Darstellung erfolgt lediglich beispielhaft.

## Business Plan

- Die Emittentin beabsichtigt, die Nettoerlöse aus der Emission der hier angebotenen Namensschuldverschreibungen ausschließlich für die Darlehensvergabe an die Darlehensnehmerin gemäß der Bedingungen des Darlehensvertrages zu verwenden.
- Die Darlehensnehmerin ist eine Holdinggesellschaft, welche über diverse Unternehmensbeteiligungen insgesamt das „Hospiz am Arlberg“ betreibt (das „Hospiz“), welches insbesondere aus einem Hotel, Landhäuser Suiten, Alm Residenzen, Skyfall Suiten, einem Personalhaus, einer Kunsthalle und einem Alm Restaurant besteht. Die Darlehensnehmerin beabsichtigt, dass Hospiz in einem ersten Schritt zu erneuern und zu modernisieren sowie in einem zweiten Schritt zu erweitern. Das Darlehen der Darlehensgeberin an die Darlehensnehmerin soll der Finanzierung dieser Vorhaben dienen (die „Investitionen in das Hospiz“).
- Die Verwendung des Darlehens durch die Darlehensnehmerin unterliegt den im Darlehensvertrag geregelten Beschränkungen (siehe Memorandum)

Investitionsangebot

## Vorteilsprogramm für Investoren

Bonus an alle Investoren:

**Vergünstigung von 20 %**  
auf Hotelübernachtungen  
bis Ende 2028\*



Closing Event

**Einladung** zum Closing Event  
in **2024**

\* Je nach Verfügbarkeit, basierend auf der Best Available Rate des jeweiligen Tages





# Umfangreiches Stabilitätskonzept

**Gleichgerichtete Interessen**  
Familie Werner und SORAVIA  
sind Hauptgesellschafter der  
Hospiz am Arlberg Holding  
GmbH

1.

**Sicherheitspuffer:**  
Partner mit rund 50 % an der  
Gesamtfinanzierung beteiligt

2.

**St. Christoph:**  
Beliebtes Reiseziel und  
konstant hohe Nachfrage

3.

**Standort:**  
Konkurrenzlos, nicht  
duplizierbar

4.

**Revitalisierung:**  
Erste Umbaumaßnahmen  
bereits erfolgreich  
abgeschlossen

5.

**Know how:**  
Große Hospitality-Kompetenz  
und erfahrene Betreiber

6.

**Hospiz Alm:**  
Fertiggestellter Teilbereich  
mit Rekordzahlen

7.



# Ein einzigartiges Sachwert-Investment

Begrenzt  
Volumen

## Die Highlights auf einen Blick



Einzigartige  
Investmentmöglichkeit  
in eine Hotel-Ikone



Bereits fertiggestellte "Hospiz  
Alm" mit erfolgreichster  
Wintersaison seit Bestehen



Gleichgerichtete  
Interessenlage durch  
hohe Eigenkapital-  
beteiligung der Partner



Attraktives Vorteilsprogramm  
für Investoren



Begrenzt  
Volumen: Maximal  
20 Investoren



Kurze geplante Laufzeit  
von nur 3 Jahren  
Geplante Rückzahlung:  
30.12.2026



Mindestzeichnung:  
200.000 € (zzgl. 1,5 % Agio)



Auszahlungen von 8 %  
p.a. endfällig geplant



Umfangreiches  
Stabilitätskonzept





**Emittentin: ProReal Club Deal 2 GmbH**

Bernhard-Nocht-Straße 99

20359 Hamburg

Tel. +49 40 6966669-900

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 "ProReal Club Deal 2 Hospiz am Arlberg – Tranche 2".
- 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 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: 04.10.2023



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