



CASA XALOC, SES SALINES MALLORCA

www.achtstein-invest.de



LB
LINDNER & BRAUN

 **ACHTSTEIN**
INVEST

CASA XALOC, SES SALINES

MALLORCA

Projekt-Überblick	4
Kennzahlen und Investment-Highlights	5
Lage	6
Emittent	12
Finanzierung	14
Impressum	16

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz

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

Projekt-Überblick

„Xaloc“ ist der katalanische Name eines Südwestwinds im Mittelmeerraum, der auf der Baleareninsel Mallorca regelmäßig auftritt. In Deutschland ist er unter seinem italienischen Namen „Scirocco“ bekannter. „Xaloc“ ist aber auch der Name eines vielversprechenden Wohnprojekts im Süden Mallorcas.

Bei diesem Projekt handelt es sich um ein Grundstück von rund 603 qm sowie die Projektierung einer modernen, zweigeschossigen Stadtvilla mit ca. 300 qm Wohnfläche nebst großzügigem Außenbereich im malerischen Ses Salines.

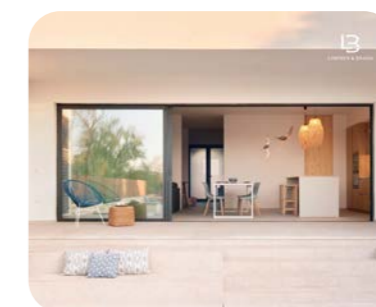
Das Grundstück befindet sich auf einer leichten Anhöhe. Der unverbaubare Blick nach Süden, wohin Terrasse und Garten gerichtet sind, reicht über die weite Landschaft bis aufs Meer und die dahinterliegende, Mallorca vorgelagerte Insel Cabrera. Abgeschirmt von der ohnehin kaum befahrenden Straße entstehen Terrasse und Pool mit Meerblick gen Süden, ein uriger Garten mit Rústico-Elementen und Kakteen.

Die projektierte, energieeffiziente, moderne Stadtvilla mit vier Zimmern, Pkw-Stellplatz und Garage richtet sich an anspruchsvolle Freunde der Insel Mallorca, hauptsächlich – aber nicht nur – aus dem deutschsprachigen Raum. Ob als Feriendomizil, Homeoffice-Refugium, sonniger Zweitwohnsitz oder langfristige Kapitalanlage mit Vermietung an Urlaubsgäste: die Nutzungsmöglichkeiten und damit die potenziellen Käufergruppen sind vielfältig. Die Errichtung der Stadtvilla ist aber nicht Gegenstand dieser Vermögensanlage.

Der Kaufvertrag für das Grundstück wurde bereits geschlossen und der Kaufpreis mit Eigenmitteln bezahlt. Der Bauantrag für die projektierte Stadtvilla ist bereits eingereicht, mit Erteilung der Baugenehmigung wird im zweiten Quartal 2023 gerechnet. Die Fertigstellung wird für das vierte Quartal 2024 anvisiert. Die Kapitalaufnahme durch die Crowd-Finanzierung dient der Eigenmittelrefinanzierung.

Kennzahlen

Fundinglimit 350.000,00 €	Min. Investment 100,00 €	Zins p.a. 10,0 %	Early Bird Zins p.a. 14,0 %
Fundingschwelle 200.000,00 €	Regellaufzeit 31.01.2024	Min. Laufzeit 31.01.2024	Max. Laufzeit 31.01.2025
Emittent LB Lindner & Braun GmbH & Co. KG	Projektart Projektentwicklung	Finanzinstrument Nachrangdarlehen	Zinszahlung endfällig



Investment-Highlights

- ✓ Hohe Verzinsung
- ✓ Kurze Laufzeit
- ✓ Objekt liegt im beliebten Ort „Ses Salines“ im Südosten von Mallorca - Lieblingsort des spanischen Königs
- ✓ Authentisches mallorquinisches Ambiente
- ✓ Unweit des beliebten Naturstrandes „Platja des Trenc“
- ✓ Grundstück mit Blick auf die Insel Cabrera
- ✓ Hanglage mit Meerblick, nicht verbaubar
- ✓ Überdurchschnittliche Grundstücksgröße
- ✓ Lastenfreies Grundstück ohne Bankfinanzierung



MALLORCA

Mallorca ist mit 3.600 km² die größte (viermal so groß wie Rügen), bekannteste und bei Urlaubern beliebteste Insel der Balearen. Das subtropische Klima lockt Touristen aus aller Welt. Durchschnittlich siebeneinhalb Sonnenstunden pro Tag jährlich und sogar fast elf Stunden in den Sommermonaten sorgen für angenehmes Klima mit milden Wintern und warmen Sommern.

Gerade in den Sommermonaten kommen viele Mallorca-Fans und Erholungsuchende, um die Insel zu entdecken. Etwa 290.000 Hotelbetten stehen dafür zur Verfügung. Auch die Pandemie konnte die Besucher nicht nachhaltig bremsen. Kamen 2019 13,7 Millionen Gäste auf die Balearen, wird der Ansturm 2022 wieder ähnlich wie vor Corona ausgefallen sein.

Die Reiselust ist in vollem Umfang wieder da – besonders bei den Deutschen. Sogar in der Pandemie hielten sie dem „17. Bundesland“, wie die Insel liebevoll genannt wird, die Treue. 2,7 Millionen Deutsche reisten vor der Pan-

demie nach Mallorca. Auch diese Zahl dürfte schnell wieder erreicht sein.

Längst nicht alle zieht es an den berühmten „Ballermann“: Die Insel wird auch ob ihrer landschaftlichen Schönheit mit mehr als 1.400 Meter hohen Bergen, einsamen Tälern und abgelegenen Buchten vielgepriesen. Wanderer und Radfahrer sorgen dafür, dass Mallorca auch außerhalb der Sommermonate ein ganzjährig gut gebuchtes Urlaubsziel ist. Wer es sich leisten kann, hat sich mit einem eigenen Feriendomizil einen Traum erfüllt.

Doch nicht nur die Europäer schätzen die bezaubernde Mittelmeerinsel: Neudings sind auch die US-Amerikaner auf den Geschmack gekommen. Seit Juni letzten Jahres bietet United Airlines sogar einen Direktflug von New York nach Palma an. Drei Mal die Woche können amerikanische Touristen hin- oder herfliegen und nehmen das frisch geschaffene Angebot begeistert an – die Flüge waren in den Sommermonaten mit 95 Prozent fast vollständig ausgebucht.

SES SALINES

Die Gemeinde Ses Salines liegt ganz im Süden Mallorcas – circa 50 Kilometer südöstlich von der Inselhauptstadt Palma de Mallorca entfernt. Sie zählt etwa 5.000 Einwohner – wobei etwa 3.000 davon auf den ebenfalls zur Gemeinde zählenden Badeort Colònia de Sant Jordi entfallen. Der eigentliche Ort Ses Salines liegt etwa sechs Kilometer entfernt im Landesinneren – und ist damit ruhiger und weitestgehend frei von Touristen. Eigentlich unverständlich, da der male-riche und leicht erhabene Ort einen wunderschönen Blick aufs Meer bietet. Auch der Blick auf die Insel Cabrera, das Meer vor der Insel und die

türkisgrünen Gewässer in Richtung Es Trenc sind herrlich.

Der Name der Gemeinde entstammt einer langen Tradition der Salzgewinnung. Die aus groben Natursteinen breitgemauerten „Talayots“, sind verfallene Wachtürme und weisen nach, dass die Gegend seit der Bronzezeit genutzt wird. Das aus den lokalen Salinen durch punische Handelsleute gewonnene Salz diente schon den Römern, Byzantinern, Arabern und Christen als nahrhaftes Gewürz. Seit 1850 wird industriell Salz in Ses Salines gewonnen. Auch wenn die Produktion über das letzte Jahrhundert

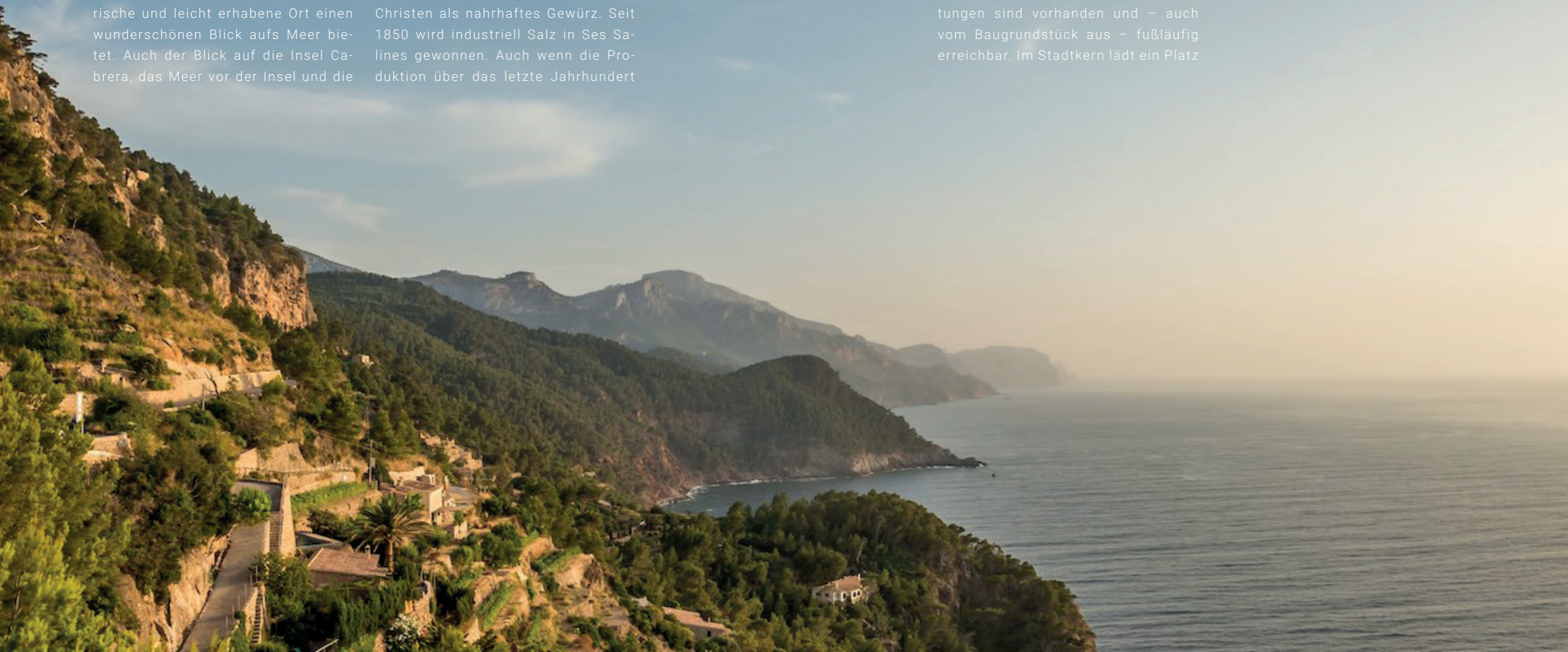
zurückging, werden heute auf 130 Hektar immer noch etwa 8.000 Tonnen Speisesalz gewonnen.

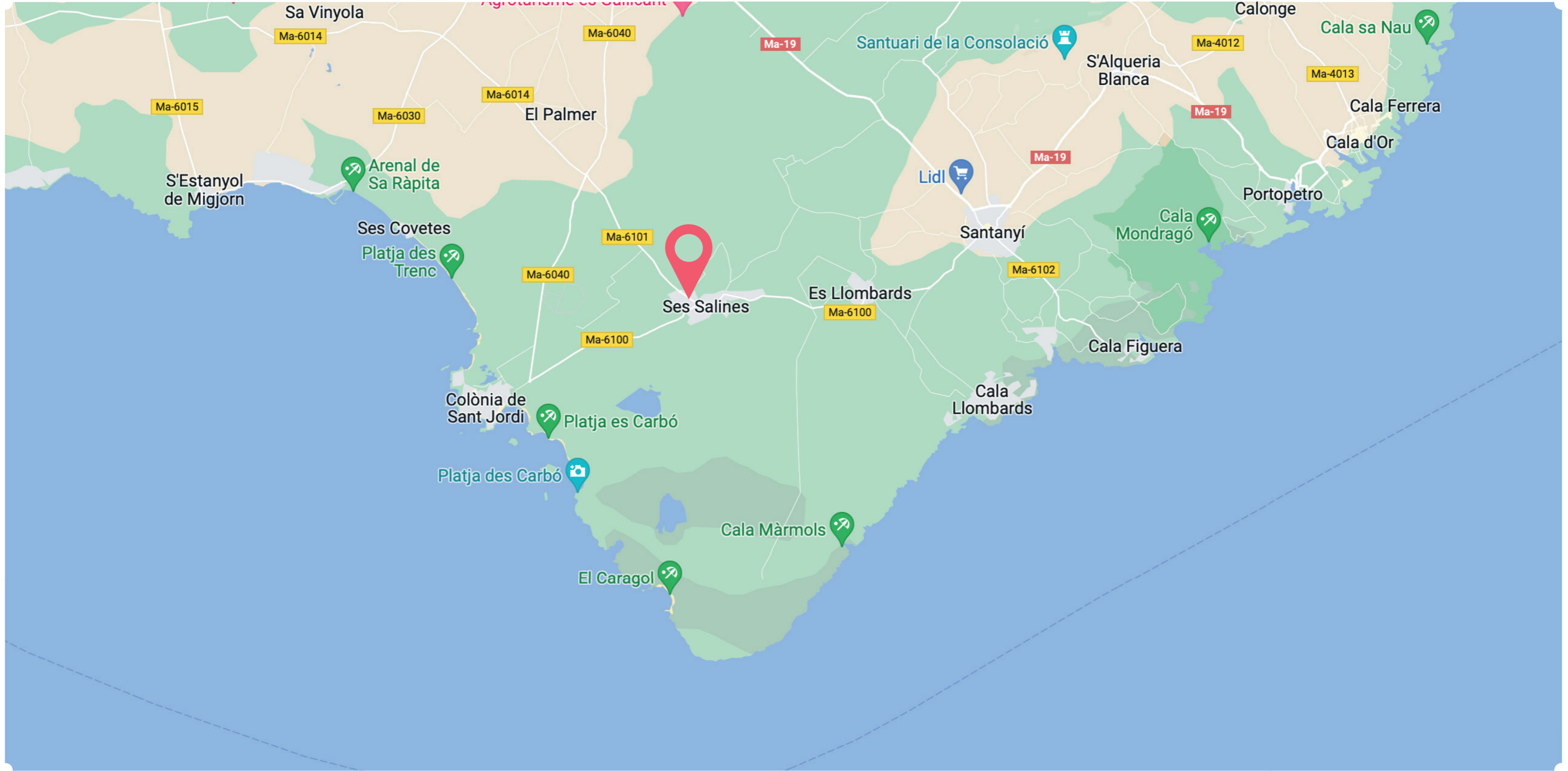
Ses Salines liegt im Süden der Insel in der Landschaftszone Migjorn und ist gut an das Straßennetz der Insel angebunden. Mitten durch den Ort führt eine der beliebtesten Orangenalleen mit Zierorangen zur Würdigung des spanischen Königs.

Alle für den Alltag wichtigen Einrichtungen sind vorhanden und – auch vom Baugrundstück aus – fußläufig erreichbar. Im Stadtkern lädt ein Platz

mit schlicht-schönem Rathaus zum Verweilen ein.

In unmittelbarer Nähe dazu befindet sich die Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Kirche des Ortes. Sie ist von beachtlicher Größe – und dient dadurch sogar Seefahrern als Orientierung. Der nächste Strand beim Touristenort Colònia de Sant Jordi ist für Radfahrer innerhalb von etwa einer Viertelstunde und mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.





Grußwort Emittent

Hola,

hiermit möchten wir uns gerne vorstellen.

Lidija Braun, Moritz Braun und Marcus Lindner sind leitende Inhaber der Lindner und Braun GmbH & Co.KG und realisieren Immobilienprojekte auf Mallorca.

Mallorca inspiriert und motiviert uns auf Grund vieler Vorteile und Umstände, nicht nur weil Marcus dort lebt. Seit 2021 sind wir in gemeinsamer Sache geschäftlich dort unterwegs.

Wir stellen mit Herzblut, langjähriger Erfahrung und schlagkräftigen Partnern, Immobilien auf gesunde Füße. Und ontop realisieren wir einen digitalen Workflow für einen maximalen und optimalen Erfolg.

Nun haben wir mit Achtstein Invest einen exzellenten Partner im Bereich Finanzierung gefunden mit dem wir unsere Reise im Bereich Crowdfunding beginnen.

Wir freuen uns hier in dem Rahmen der Plattform unsere Projekte zu präsentieren und mit Hilfe des Schwarms zum Erfolg bringen zu können.

*Lidija Braun, Moritz Braun und Marcus Lindner
Gründer und Geschäftsführer der LB Lindner & Braun GmbH & Co. KG*



Lidija Braun



Moritz Braun



Marcus Lindner

Emittent



Lindner & Braun GmbH & Co.KG

Die LB Lindner & Braun GmbH & Co. KG wurde 2022 gegründet, um die Expertise von Marcus Lindner und den Eheleuten Lidija und Moritz Braun zusammenzuführen und insbesondere auf Mallorca vielversprechende Immobilienprojekte voranzutreiben. Die in Frankfurt am Main ansässige Firma kauft und verkauft Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte. Außerdem vermarktet, entwickelt, vermietet und verpachtet sie diese.

Durch private Investitionen in Immobilien und Kapitalanlagen – unter anderem in Wohnimmobilien im Rhein-Main-Gebiet, in Garmisch-Partenkirchen, in Südafrika und bereits mehrfach auf Mallorca – haben die drei Geschäftsführer langjährige Erfahrung gesammelt. Insgesamt blicken sie auf mehr als 25 Jahre als Kapitalanleger und Immobilieninvestoren zurück. Seit 2021 agieren sie gemeinsam geschäftlich auf der Baleareninsel Mallorca. In der Vergangenheit bewegte sich die Bandbreite ihrer Projektvolumina zwischen 100.000 und vier Millionen Euro.

www.lindnerundbraun.de

Referenzen



Dreher 196 Maison
Düsseldorf



Tres Olives
Santanyi, Mallorca



Finca Son Abella
Ses Salines, Mallorca

Finanzierung

Bei diesem Projekt handelt es sich um den Verkauf des 603 qm großen zusammenhängenden Grundstücks sowie die Planung einer modernen Stadtvilla. Der Emittent beabsichtigt, die auf dem oben genannten Grundstück projektierte ca. 300 qm große Stadtvilla erst nach dem Verkauf des Grundstücks zu errichten. Der geplante Baubeginn ist für das zweite Quartal 2023 vorgesehen. Die Errichtung der Stadtvilla ist nicht Gegenstand dieser Vermögensanlage. Die Ansprüche der Anleger auf Zinszahlung für die Nachrangdarlehen sowie die Tilgung der Nachrangdarlehen sollen aus der ersten Verkaufsrate (30%) (Grundstücks-Kaufpreis-Rate) im Rahmen des Verkaufs von Grundstück plus zu errichtender modernen Stadtvilla vollständig zurückgeführt werden.

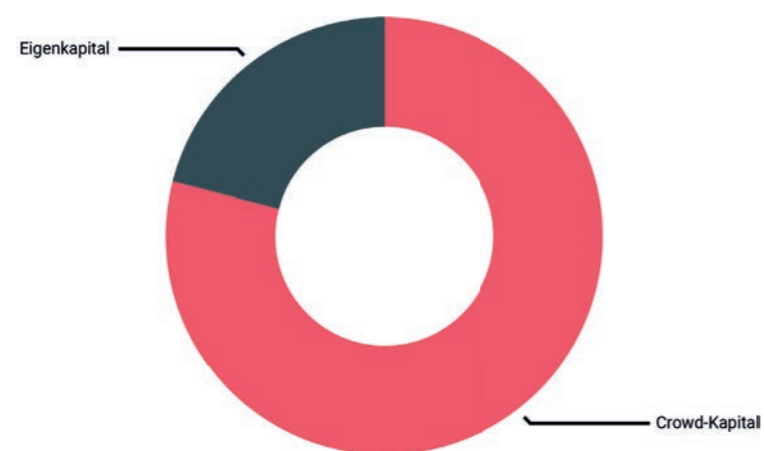
Das Projekt wurde bisher vollständig aus Eigenkapital finanziert. Dieses soll bis zu 350.000,00 € aus Nachrangdarlehen von Anlegern (Crowdfunding) refinanziert werden.

Die Zinsen für den Anleger betragen 10,0 % p.a. Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 21 Tage investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von 14,0 % p.a. (act/365)(Early-Bird-Bonus) gewährt. Die Regellaufzeit endet am 31.01.2024. Der Emittent darf das Nachrangdarlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von 12 Monaten nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen (**Rückzahlungsfenster**). Das Projekt wird auch umgesetzt, wenn nur die Fundingschwelle von 200.000,00 € erreicht wird.

Das Projekt wird vollständig über Crowdfunding mit EUR 350.000,00 und Eigenkapital von EUR 92.840,00 finanziert, eine Bankfinanzierung wird nicht aufgenommen, wodurch das Grundstück lastenfrei ist

MITTELHERKUNFT

Crowd-Kapital	350.000,00 €
Eigenkapital	92.840,00 €
Gesamt	442.840,00 €



MITTELVERWENDUNG

Kaufpreis- und Nebenkosten	330.000,00 €
Planungskosten	50.000,00 €
Vermarktungs- und Transaktionskosten	62.840,00 €
Gesamt	442.840,00 €



IMPRESSUM

Achtstein Invest AG

Kurfürstenallee 6
53177 Bonn

Handelsregister: HRB 201852 B

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

Kontakt

Telefon: +49 228 1847 3588

E-Mail: kontakt@achtstein-invest.de

Vertretungsberechtigter Vorstand

Jürgen Mertens (Vorsitzender, CEO), Tibor Rajcsanyi (CFO)

Hinweis gem. § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG)

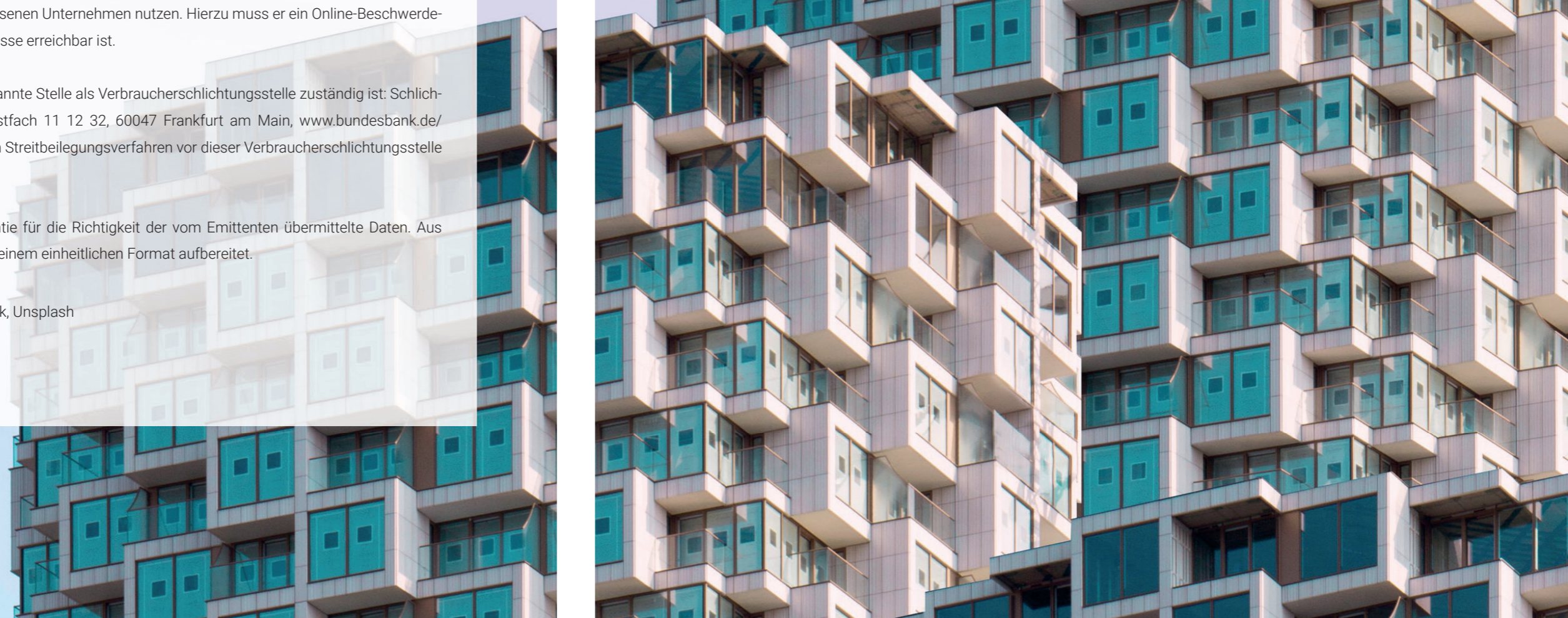
Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG) tätig und vermittelt die Anlage von Finanzinstrumenten ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Die Europäische Kommission hat unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Europäische Online-Streitbelegungsplattform eingerichtet. Diese Plattform kann ein Verbraucher für die außergerichtliche Beilegung einer Streitigkeit aus Online-Verträgen mit einem in der EU niedergelassenen Unternehmen nutzen. Hierzu muss er ein Online-Beschwerdeformular ausfüllen, das unter der genannten Adresse erreichbar ist.

Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgend benannte Stelle als Verbraucherschlichtungsstelle zuständig ist: Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, www.bundesbank.de/schlichtungsstelle. Wir sind verpflichtet, an einem Streitbelegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Die Achtstein Invest AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit der vom Emittenten übermittelte Daten. Aus Gründen der Transparenz werden diese Daten in einem einheitlichen Format aufbereitet.

Bildnachweise: Eigene, AdobeStock, Shutterstock, Unsplash



www.achtstein-invest.de