

farol

Welcome to Impact Investing

Bis zu 10% Rendite p.a. | 5% Festzins + bis zu 5% Profit Share
21 kostenfreie Nächte | Pro Kalenderjahr
200 Kinder täglich | Messbarer Impact
Parajuru · Ceará · Brasilien
Tokenisierte Anleihe · 23 Mio. € · KAS Holding SARL Luxemburg



EXECUTIVE SUMMARY

Tokenisiertes Hospitality- Investment mit Impact-Komponente

74 Premium-Unterkünfte auf wachsendem Markt
68 Chalets + 6 Luxury Villas in Ceará (+37%
Tourismuswachstum)

Innovation durch Tokenisierung
ERC-20 Token (MiCAR-konform) für maximale Flexibilität

Impact, der sich rechnet
Centro de Desenvolvimento Infantil für 200 Kinder -
dauerhaft finanziert aus Hotelbetrieb

Investment Highlights

Wachstumsmarkt Brasilien
+37% int. Tourismus, 78% Auslastung
in Ceará

Attraktive Rendite
10% Gesamtrendite (5% Fix + 5%
Profit Share)

Tokenisierte Flexibilität
ERC-20 Token, MiCAR-konform,
handelbar

ESG Leadership
EU-Taxonomie, BREEAM Excellent,
GRESB

Exklusive Benefits
Bis zu 21 kostenfreie Hotelnächte

Konservative Planung
Break-Even Year 1 | Positiver
Cashflow ab 2029

Warum farol jetzt? 6 Alleinstellungsmerkmale

Sozialer Leuchtturm
CDI mit 200 Kindern als integrales
Geschäftsmodell

Kulinarische Nachhaltigkeit
Community Farm → Restaurant (Zero
Waste)

ESG-Vorreiter
50%+ Frauenquote, >80% EU-Taxonomie
Alignment

Exklusive Investor Benefits
Rendite + Nächte + Impact Events

Token-Innovation
Liquidität + Transparenz +
Flexibilität

Skalierbares Konzept
Modulare Erweiterung für
nachhaltiges Wachstum



Parajuru – Perfekte Lage im Boom-Korridor

Standortvorteile

120 km / 2h vom Flughafen Fortaleza (FOR)

BYD Elektro-Shuttle Service

Weltklasse Kitespot (Jul-Nov Hauptsaison)

Regionale Dynamik

2 Mrd. USD Investitionen (2021-2023)

258 Mio. USD Tourismusanteil am BIP

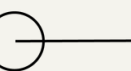
8% Wachstum int. Gäste (2025 progn.)

Destination Appeal

Authentisches Brasilien

Niedrige Wettbewerbsdichte

Aufstrebende Premium-Destination



Brasiliens Tourismus auf Rekordniveau

Makro-Trends (2025)

- 9,3 Mio. internationale Gäste (+37% YoY)
- 167 Mrd. USD Beitrag zum BIP (7,7%)
- 3,4 Mio. Besucher in Ceará (+8,3%)

Marktdaten Ceará

- 78% durchschnittliche Hotelauslastung
- 80,7% Auslastung Fortaleza Hochsaison
- 10,3% Tourismusanteil am BIP

Zielgruppen

- Kitesurfer · Digitale Nomaden
- Impact-Touristen · Workation-Gruppen
- Premium-Familien · Corporate Retreats



74 Premium-Unterkünfte Hospitality trifft soziale Wirkung

Typ	Anzahl	Größe	Gäste	ADR (€)
Chalets	68	60m ²	2 PAX	~480
Luxury Villas	6	200m ² + Pool	bis 6 PAX	~2.267

7 F&B & Lifestyle Outlets

Restaurant (Farm-to-Table)

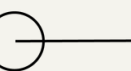
Beach Club (Signature-Konzept)

Healthy Drink Bar / Pool-Bar

Spa & Wellness (Yoga, Massagen)

Co-Working Space

Event Areas (Masterminds, Retreats)







Durchdachte Revenue-Architektur

Kategorie	Low Season	High (Kite)	Peak	Blended
Chalet	250 €	440 €	495 €	~480 €
Villa	1.284 €	2.293 €	2.752 €	~2.267 €

Yield Management

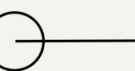
Dynamische Saison-Preise

Kite-Saison (Jul-Nov) als Umsatztreiber

B2B Packages für Workation & Retreats

Up-selling durch F&B & Wellness

Target RevPAR Year 3: 376€





200 Kinder. Täglich. Kostenlos.

Centro de Desenvolvimento Infantil (CDI)

- Aquatik (Schwimmen & Wassersicherheit)
- Sport (Bewegung & Teamgeist)
- Kunst (Kreativität & Selbstaussdruck)
- Musik (Instrumente & Performance)
- Tech (Digitale Kompetenz)
- Inklusion (Kinder mit Autismus willkommen)
- Community Farm (für farol-Küche)

Messbare Wirkung

- 200 Kinder täglich in zwei Schichten
- 117 neue Arbeitsplätze (95 Hotel + 22 CDI)
- 50%+ Frauenquote in allen Bereichen
- 575.000€ Social OpEx p.a. ab 2029

Messbarer Beitrag zu 6 UN-Zielen



Gesundheit & Wohlergehen



Hochwertige Bildung



Geschlechtergleichheit



Menschenwürdige Arbeit



Nachhaltige Gemeinden



Klimaschutz



Solide Zahlen, konservative Planung

INVESTITION

- CapEx: 29 Mio. €
- Bank: 6 Mio. € (BNDES, 7%, 10 Jahre)
- Investor Equity: 23 Mio. €

RENDITE

- Festverzinsung: 5% p.a.
- Profit Share: bis zu 5% (Gesamt-Cap 10%)
- Break-Even: 2028 (operativ)

EBITDA-ENTWICKLUNG

Jahr	Auslastung	EBITDA	Marge
2028	40,40%	Break-Even	–
2029	62,20%	4,89 Mio. €	37,70%
2030	72,20%	6,94 Mio. €	43,70%
2031	78,20%	8,27 Mio. €	46,50%



Bauphasen & Betriebsaufnahme

Timeline

Phase	Zeitraum	Meilenstein
1	2026-2027	Bau & Infrastruktur
2	Juni 2028	74 Unterkünfte betriebsbereit
3	Jan. 2029	CDI startet Vollbetrieb

Auslastungsprognose (Konservativ unter Benchmark 78%)

- 2028: 40,4% (1. Halbjahr Ramp-Up)
- 2029: 62,2%
- 2030: 72,2%
- 2031: 78,2% (Annäherung an Durchschnitt)



Diversifizierte Einnahmenströme

Einnahmen-Mix Jahr 3:

- 66% Unterkünfte (68 Chalets + 6 Villas)
- 18% F&B (Restaurant, Beach Club, Bar)
- 8% Wellness & Spa
- 5% Transportation (BYD-Fleet)
- 3% Events & Co-Working

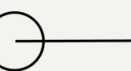
Stabiler Cashflow durch

- ✓ Hohe Repeat-Rate bei Impact-Gästen
- ✓ B2B Langzeitverträge (Workation)
- ✓ Externe Gäste im Beach Club
- ✓ Corporate Events ganzjährig



Warum farol gewinnt

	farol	Carmel Taíba	Essenza Jeri
Zimmer	74	36	30
Preis (€)	250-2.752	600-1.440	260-320
F&B Outlets	7	2	2
Social Impact	200 Kinder/Tag		
ESG-Zertifiziert	EU-Taxonomie	Teilweise	
Tokenisiert	ERC-20		
Investor Return	bis 10%	keine Angaben	keine Angaben



Tokenisierung – einfach erklärt

Was ist ein Token?

Eine digitale Beteiligung, die wie ein Wertpapier funktioniert – nur ohne Bank als Mittelsmann.

Ihre Vorteile:

Flexibilität:
Einfach
übertragbar,
vererbbar,
schenkbar

Schnelligkeit:
Direkte
Transaktionen
ohne Notare

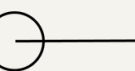
Transparenz:
Alle Bewegungen
nachvollziehbar

Sicherheit:
Unveränderlich
auf Blockchain
gespeichert

Technische Details

- Standard: ERC-20 Revenue Participation Token
- Blockchain: Ethereum
- Verwaltung: KAS Holding SARL Luxemburg
- Regulierung: MiCAR-konform

"Sie müssen nichts über Blockchain wissen – wir kümmern uns um die Technik."



Ihre Investmentstruktur

Detail	Wert
Gesamtvolumen	29 Mio. €
Bankfinanzierung	6 Mio. € (BNDES, 7%, 10J)
Investor Equity	23 Mio. €
Token-Preis	1.000 €
Token-Anzahl	23.000
Mindestinvestment	5.000 € (5 Token)
Laufzeit	5 Jahre + 2x1J Option
Rückkaufoption	ab Jahr 3 möglich

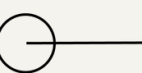
Ihre Rendite-Komponenten

**5%
Festverzinsung
(jährlich)**

**Bis zu 5%
Profit Share
(am Operating
Income)**

**Bis zu 21
Hotelnächte (ab
50.000 €
Investment)**

**Wertsteigerung
(Exit-Multiple
1,0-1,2x
progn.)**



Klare Gesellschaftsstruktur

KAS Holding SARL Luxemburg

Emittent der tokenisierten Anleihe

- Gesellschafterin: Kataneh Shakouhi (100%)
- 100% Anteile an farol stay SA (Brasilien)

Projektgesellschaft farol stay SA
(Brasilien)

- Eigentümerin der Immobilie in Parajuru
- Betreiberin des Hotels

Non-Profit-Gesellschaft CDI by farol
(Brasilien)

- Betreiberin von CDI

Profilierte Partner

- Anton von Below GmbH & Co. KG (Deutsches Wertpapierinstitut, regulatorische Begleitung)
- Private Markets Invest Sarl (Investment Administration, KYC/AML, Reporting)
- Advisory Board (Experten aus Hospitality, ESG, Recht, Impact)

Exklusive Vorteile nach Zeichnungssumme

Stufe	Investment	Nächte/Jahr	Rabatt	Zusatzleistungen
Explorer	< 50.000 €	–	15-20%	Impact-Reports
Patron	50.000-149.999 €	7	15%	VIP-Check-in
Ambassador	150.000-349.999 €	14	15%	Upgrades
Circle	350.000-499.999 €	21	15%	Suite Upgrade
Founder's	≥ 500.000 €	21	15%	Naming Rights

Bedingungen

- ✓ Kostenfreie Nächte im Standard-Chalet (Upgrade möglich)
- ✓ Buchung über farol-Reservierungssystem
- ✓ Gültig ab Hoteleröffnung (Juni 2028)
- ✓ Pro Kalenderjahr, nicht übertragbar/kumulierbar
- ✓ Max. Kapazitätsbindung < 1% des Inventars





ESG-Vorreiter mit messbaren Zielen

Zertifizierungsstrategie

- GRESB (Global ESG Benchmark)
- BREEAM "Excellent"
- EU-Taxonomie (>80% Alignment)
- BlueMark Impact Rating

ESG-Scorecard

Dimension	Key KPIs
Environment	CO ₂ Scope 1-3, Energie/Wasser pro Gast, Abfallquote
Social	200 Kinder/Tag, 117 Jobs, 50%+ Frauenquote
Governance	Unabhängige Audits, transparentes Reporting

Prüfung & Transparenz

- Jährliche Audits durch unabhängige ESG-Prüfer
- Impact- & ESG-Reports veröffentlicht
- Partnerschaften: Green Building Council Brasil, SGS Brasil, ENSolution, VCA Sustentabilidade

Transparente Risikodarstellung

Projektrisiken & Minimierung

Baukosten & Zeitplan → 10% Contingency, lokale Partner

Länderrisiko Brasilien → SA-Struktur, laufendes Monitoring

Währungsrisiko → Hedging-Optionen, Szenarioanalysen

Auslastung → Konservativ geplant (40-78 % vs. 85 % Benchmark)

Personal → Lokale Ausbildung, CDI als Talent-Pipeline

Token- und Strukturrisiken

Regulatorik → MiCAR-Konformität, Legal Monitoring

Liquidität → OTC-Handel, Rückkauf ab Jahr 3

Steuerliche Komplexität → Empfehlung individuelle Beratung

ESG-Risiken

Zielverfehlung → Unabhängige Audits, transparente Kommunikation

4 klare Exit-Wege

Rückzahlung nach Laufzeit
5+2 Jahre zum Nennwert + ausstehende
Renditen

Rückkauf durch KAS Holding
Ab Jahr 3 zum Marktwert

Verkauf an Dritte
Private, institutionelle Investoren,
Impact-REITs (frei übertragbar)

Asset-Liquidation
Geordnete Liquidation als Fall-Back

Bewertungsmethodik

- Unabhängige Gutachter
- Discounted Cash Flow (DCF)
- EBITDA-/Umsatz-Multiples
- Vergleichswerte ähnlicher Eco-Resorts

Erwarteter Exit-Multiple: 1,0–1,2x (laufende Renditen separat ausgezahlt)

Maximale Transparenz & Kontrolle

Berichterstattung & Transparenz

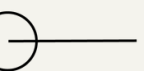
- Quartalsweise Finanzberichte (Umsätze, Kosten, Cashflow)
- Jährliche Impact-Reports (Kinder, Jobs, CO₂-Reduktion)
- Unabhängige Audits (ESG + Finanzen)
- Datenraum-Zugang (alle relevanten Dokumente)

Kontrollmechanismen

- Jährliche Wirtschaftsprüfung
- Construction Monitoring während der Bauphase
- Begleitung durch deutsches Wertpapierinstitut

Advisory Board

Experten aus Hospitality, ESG, Recht & Impact Investing
(Unabhängiges Gremium für Investor-Interessen)



Die Menschen hinter farol



Kataneh Shakouhi – Founder & CEO
Mehrere CEO-Positionen in
Gastronomie & Hospitality



Caio Braga – Bauingenieur
Nachhaltige Ansätze & lokale
Entwicklung



**Salomé Marín – Brand
Design**
15+ Jahre



**Jenny Schwickert –
Web Design**
8+ Jahre



**Lara Maria Sophie
Hein – Social Media**
7 Jahre



**Alexander Hupe – Investment &
Capital Solutions**
Director Business Development &
Prokurist Anton von Below GmbH &
Co. KG



**Moritz Stumpf – Advisor
Alternative Investments**
Web 3.0-Experte, CEO Tokenforge

So investieren Sie in farol

1. Kontaktaufnahme
Persönliches Gespräch (Online-Kalender oder E-Mail)

2. NDA & Datenraum
Zugang nach Vertraulichkeitserklärung

3. Due Diligence
Prüfung aller Dokumente, Q&A mit Team

4. Zeichnung
Zeichnungsdokumente + KYC (GwG-konform)

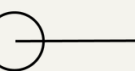
5. Annahmestätigung
Verbindliche Bestätigung durch KAS Holding

6. Einzahlung
Überweisung auf Konto der KAS Holding

7. Token-Eintragung
→ Partizipation beginnt

Benötigte Unterlagen

- Ausgefüllter Zeichnungsschein
- Kopie Personalausweis/Reisepass
- Nachweis Wohnadresse
- Herkunftsnachweis der Mittel (AML/KYC)
- Ab 50.000 €: steuerliche Ansässigkeitsbescheinigung



Werden Sie Teil der farol-Story

Ihr Investment im Überblick

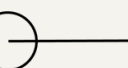
- 23 Mio. € tokenisierte Anleihe
- Bis zu 10% Gesamterträge p.a.
- 200 Kinder täglich gefördert
- 21 kostenfreie Nächte (ab 50.000 €)

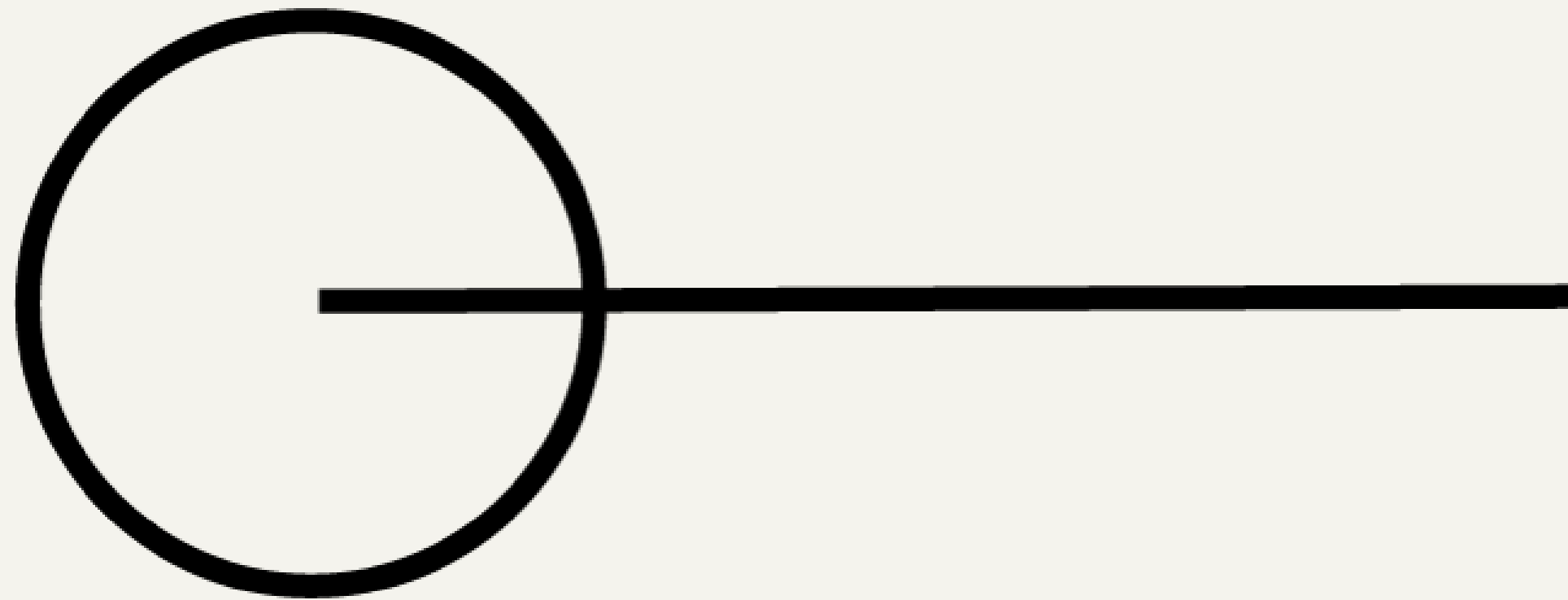


Kataneh Shakouhi
Founder & CEO
ks@farol-stay.com
www.farol-stay.com
Parajuru, Ceará, Brasilien

Rechtlicher Hinweis

Diese Präsentation dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt weder ein öffentliches Angebot noch eine Anlageberatung dar. Eine Investitionsentscheidung sollte ausschließlich auf Grundlage der vollständigen Vertragsunterlagen getroffen werden. Der Erwerb dieser Token ist mit Risiken verbunden und kann zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals führen. Es besteht kein gesetzlicher Einlagenschutz. Maßgeblich sind ausschließlich die vollständigen Vertragsunterlagen nach luxemburgischem Recht.





"Redefining Hospitality with lasting impact."