

# Bellavista – Mallorca



EXPOSÉ Stand November 2018

  
**Dreams Factory**  
Swiss Quality Estates

# Vorwort

*Mallorca siempre es una buena idea!*

Palma de Mallorca, die „Perle im Mittelmeer“<sup>1</sup> und die dazugehörige Insel Mallorca sind von endlosen Strandpromenaden, wunderschönen Sonnenuntergängen, fantastischen Meeresblicken, malerischen Landschaften und kulinarischen Highlights geprägt. Auf diese Weise zieht die Insel jährlich Millionen von Touristen an. Darüber hinaus gehört sie aber auch zu einem der bekanntesten und exklusivsten Zweitwohnsitzmärkte der Welt. Wie die Studie des „Center of Real Estate Studies“<sup>2</sup> zeigt, ist für diesen Trend kein Ende abzusehen. Im Gegenteil: Die Preise für Luxusimmobilien und Bauland werden auf Mallorca auch weiterhin stetig steigen.

Nachdem wir bereits die Mallorca-Projekte *Santa Ponsa*, *Soleada 35* und *Vista del Mar 1* erfolgreich auf BERGFÜRST platziert haben, freuen wir uns, Ihnen mit *Bellavista – Mallorca* Projekt Nr. 4 vorstellen zu können.

Das Immobilienprojekt befindet sich an der idyllischen Costa de la Calma (Küste der Ruhe). Eine beschauliche, von Villen und Ferienhäusern geprägte Gegend, die dennoch durch eine geringe Distanz zu den touristischen Gebieten mit ihrer hervorra-

genden Infrastruktur punkten kann. Umgeben von den Orten Paguera und Santa Ponsa, liegt Costa de la Calma im Südwesten der Insel. Dieser Teil Mallorcas zeichnet sich durch kristallklare Buchten aus und wird gerne als das touristische Herz der Insel bezeichnet.

Die Vermögensanlage wird von der DREAMS Bellavista SLU einer Objektgesellschaft des Herrn Dr. Peter Dreher angeboten. Er hat bislang fünf Immobilien-Angebote auf BERGFÜRST platziert und die Projekte *Santa Ponsa* und *Stuttgart Neckarstraße* bereits erfolgreich zurückgezahlt.

Mit BERGFÜRST legen Sie Ihr Geld in Form eines mittels persönlicher Bürgschaft sowie grundbuchlich besicherten Bankdarlehens an, welches mit einem Festzins von 7,0 % p.a. bei halbjährlicher Zinszahlung ausgestattet ist.

Ihr Interesse ist geweckt? Weitere Informationen über Mallorca, die Region, das Projekt und die Menschen hinter dem Bauvorhaben erhalten Sie im Folgenden.

1) <https://www.mallorca-majorca.de/palma-de-mallorca.php>.

2) <http://www.porta-mallorquina.de/blog/mallorca/Marktstudie-Ferienimmobilienmarkt-Mallorca-2016.pdf>.



# Executive Summary

## INVESTMENTANGEBOT

Jährliche Verzinsung	7,0 % p.a.
Laufzeitende	31.12.2021
Sicherheiten	Höchstbetragsbürgschaft in Darlehenshöhe des geschäftsführenden Gesellschafters Herrn Dr. Peter Dreher. Grundbuchliche Besicherung nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut.
Mindestinvestment	EUR 10,—
Handelbarkeit	Ja, im Rahmen von Angebot und Nachfrage über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG.

## PROJEKTDATEN (GEPLANT)

Verkaufswert	EUR 6.500.000,—
Baubeginn	Herbst 2019
Fertigstellung	Winter 2020/2021
Grundstücksgröße	1.049 m <sup>2</sup>
bebaute Fläche (nach Umbau)	674 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	1
Anzahl Stellplätze inkl. Garage	6



### Gesetzlicher Hinweis

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

# Inhalt

01	LAGE	
	1. Mallorca Makrolage .....	4
	2. Costa de la Calma Mikrolage .....	5
02	DAS PROJEKT	
	1. Projektbeschreibung .....	7
	2. Grundrisse.....	9
	3. Finanzierung .....	11
	4. Mittelverwendung .....	11
03	GESELLSCHAFT UND GESCHÄFTSFÜHRUNG	
	1. Gesellschaftsstruktur .....	12
	2. Die Geschäftsführung.....	13
04	MARKT	
	.....	14
05	INVESTMENTANGEBOT	
	1. Investmentangebot .....	20
	2. Feste Verzinsung.....	20
	3. Laufzeitende- und beginn .....	20
	4. Sicherheit .....	20
	5. Abwicklung.....	20
	6. Zeichnung.....	20
	7. Veräußerbarkeit .....	20
	8. Rückzahlung.....	20
	9. Die BERGFÜRST AG.....	21
06	MODELLRECHNUNG DER FINANZIERUNG	
	.....	22
07	CHANCEN UND RISIKEN	
	.....	23
08	GALERIE	
	.....	24

# 01 Lage

## 1. Mallorca Makrolage

Die Insel Mallorca verwöhnt ihre Besucher und Einwohner knapp 300 Tage pro Jahr mit Sonnenschein. Als Zentrum der Balearen stellt die Mittelmeerinsel Mallorca mit einer Gesamtfläche von 3.600 km die bevölkerungsreichste und gleichzeitig flächengrößte balearische Insel dar. In der Hauptstadt Palma de Mallorca leben rund 400.000 von den insgesamt 1,1 Mio. Einwohnern. Aufgrund des milden Klimas, mit Wintertemperaturen von 10 Grad und Sommertemperaturen jenseits der 30 Grad, ist die Insel ganzjährig bei Urlaubern beliebt. Seit Jahrzehnten gilt die Insel der traumhaften Buchten und malerischen Strände mit ihrem vielseitigen Angebot an Ferienunterkünften als eines der beliebtesten europäischen Reiseziele. Im September diesen Jahres besuchten rund 2 Millionen Besucher die Insel.<sup>3</sup> Im Jahr 2017 nutzten knapp 28 Millionen Menschen den Flughafen

der Hauptstadt Palma de Mallorca, welcher eine direkte Anbindung an 123 nationale und internationale Flughäfen bietet.<sup>4</sup> Mit über 560 km Küstenlinie, 140 Stränden und Buchten, 38 Yachthäfen, 1.250 km Radweg sowie 24 Golfplätzen bietet die Insel ein überdurchschnittlich großes Freizeitangebot, welches von einer einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft ergänzt wird.

Die hervorragende Fluganbindung Mallorcas zu nahezu jeder europäischen Metropole und die damit verbundenen kurzen Anreisezeiten sorgen dafür, dass die Insel nicht nur ein beliebtes Urlaubsziel ist, sondern vermehrt auch als Zweitwohnsitz und Rückzugsort vom stressigen Arbeitsalltag genutzt wird. Um diese Nachfrage entsprechend bedienen zu können, wurden und werden zunehmend luxuriöse Ferienimmobilien auf der Insel errichtet.

3) <https://www.mallorcamagazin.com/nachrichten/tourismus/2018/11/02/65987/balearen-spitzenreiter-bei-auslanderbesuchen-september.html>.

4) <https://www.mallorcamagazin.com/nachrichten/wirtschaft/2018/01/12/60283/millionen-passagiere-neuer-rekord-airport-palma.html>.



## 2. Costa de la Calma Mikrolage

Costa de la Calma liegt im Südwesten Mallorcas zwischen Paguera und Santa Ponsa. Der beliebte Badeort zählt rund 1.000 Einwohner. Diese Zahl wird insbesondere in den Sommermonaten um etliche Urlauber ergänzt. Kosmopolitisch und wohlhabend – so könnte man die typischen Besucher dieser Region beschreiben, die hier vor allen Dingen Ruhe und Erholung suchen. Costa de la Calma liegt in der Gemeinde Calvià, die für ihre friedvollen Buchten und atemberaubenden Landschaften bekannt und das ganze Jahr über, dank der Tramuntana Berge und zahlreichen Wäldern, vor den Nordwinden geschützt ist. Die Gemeinde zählt mit knapp 50.000 Einwohnern zu einer der größten und exklusivsten Wohngegenden Mallorcas. Die Umgebung ist

von vielen Villen und Ferienhäusern geprägt und die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten hält weiterhin an. Die sogenannte Cala Blanca, die sich direkt an Costa de la Calma anschließt, ist eine derzeit noch selten von Touristen besuchte Bucht mit traumhaften Felsterrassen und gilt als echter Insider-Tipp. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Sandstrände von Santa Ponsa und Paguera. Costa de la Calma erstreckt sich entlang einer malerischen Felsküste und gewährt so spektakuläre Ausblicke auf das Meer. Zudem befinden sich die Yachthäfen Puerto Portals und Port Adriano nur wenige Autominuten entfernt. Insbesondere Sportfreunde halten sich gerne in Costa de la Calma auf, da der Ort ein idealer Ausgangspunkt



für Wanderungen sowie Radtouren ist. Für weitere sportliche Aktivitäten gibt es vor Ort eine großzügige Tennisanlage und zwei weitere Sporthäfen. Neben den klassischen Aktivitäten schätzen die Anwohner insbesondere das Wassersport-Angebot. Die Küste eignet sich hervorragend zum Surfen, Schnorcheln oder Wasserski fahren.

Die nahegelegenen Orte sind in wenigen Minuten über eine hervorragende Verkehrsanbindung zur Autobahn, die etwa 5 bis 7 Minuten vom Grundstück entfernt ist, zu erreichen. Der Ort Santa Ponsa liegt ca. 10 Autominuten entfernt, Port d'Andratx, einer der beliebtesten Hafenorte der Insel, ist in 15 Minuten erreichbar. Über die Autobahn ist man in 20 Minuten in der Hauptstadt Palma de Mallorca und wenn der Arbeitsalltag ruft, in 30 Minuten am Flughafen.

Um Besorgungen des täglichen Bedarfs zu erledigen, eignen sich die Nachbarorte Santa Ponsa und Paguera. Arztpraxen, Apotheken sowie Einrichtungen für die Kinderbetreuung befinden sich ebenfalls in der nahen Umgebung. Zusätzlich sind insgesamt elf weiterführende internationale Schulen auf Mallorca ansässig, die durch ihr mehrsprachiges Lernangebot überzeugen. Die *Universitat de les Illes Balears* erreicht man in ca. 20 - 25 Minuten.

Vier top gepflegte Golfplätze in unmittelbarer Nähe sowie die paradiesischen Küsten und In-Locations Sansibar und Coast by East unterstreichen das mediterrane Lebensgefühl in Costa de la Calma. Das Zusammenspiel aus zeitgenössischem Flair und ländlichem Charme macht die Gegend zu einem der beliebtesten Standorte für ein luxuriöses Eigenheim.



# 02 Das Projekt

## 1. Projektbeschreibung

Der Standort der einzigartigen Luxus-Villa *Bellavista – Mallorca* befindet sich in Calle Bella Vista 69, Costa de la Calma (Küste der Ruhe) im Südwesten Mallorcas zwischen Palma und Andratx, im Nachbarort von Santa Ponsa. Das Grundstück ist südwestlich ausgerichtet und profitiert so von einer maximalen Besonnung. Auf der Grundstücksfläche von 1.049 m<sup>2</sup> befindet sich ein bereits entkerntes Bestandsgebäude mit 3 Geschossebenen, das in dreifacher Hinsicht einzigartig ist. Es hat eine *Gebäudehöhe* von 12,50 m, die Ausblicke sowohl in die Bucht von Palma de Mallorca als auch auf die Küste von Andratx und die beliebten Malgrats-Inseln ermöglicht. Neubauten dürfen heutzutage nur noch eine Höhe von 6,50 m aufweisen. Die *bebaute Fläche* beträgt 692 m<sup>2</sup> und gestattet überaus grosszügige Grundrisse. Auch hier werden aktuelle Neubauten beschränkt. Diese müssen sich mit bis zu 350 m<sup>2</sup> bebauter Fläche begnügen. Trotz der hügeligen Umgebung bietet die Immobilie einen komplett *ebenerdigen Garten*, der den Blick auf fantastische Sonnenuntergänge erlaubt. Nach heutiger Geset-

zeslage müssen neu angelegte Grünflächen den Geländeverlauf nachbilden. *Bellavista – Mallorca* kann seinen Bewohnern diese exklusiven Features bieten, da es sich hier um Bestand handelt und das Projekt innerhalb der existierenden Hülle realisiert wird. Mit dem Umbau verkleinert sich die Fläche geringfügig auf 674 m<sup>2</sup> durch Abschneiden von Rundungen. Im obersten Stockwerk entsteht ein ca. 120 m<sup>2</sup> großer Master-Bereich inklusive eines 40 m<sup>2</sup> Badezimmers, eines Wellnessbereichs mit Meerblick-Sauna und eigener Terrasse, einer 20 m<sup>2</sup> Ankleide sowie einer eigenen Küche inklusive Bar und einem Multifunktionszimmer, welches als Büro oder Schlafraum genutzt werden kann. Auf der Hauptebene liegen der Eingangsbereich, die Doppelgarage sowie das rund 170 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Kaminzimmer, der Multimedia-Bereich, eine Designerküche mit Kochinsel und auf der Hauptterrasse ein 16 m<sup>2</sup> großer Pool inklusive Jacuzzi. Der Whirlpool ist 1 m tief und gewährt herrliche Ausblicke auf die Küstenlandschaft und das Meer. Die Villa hält für ihre Bewohner und Besucher viele





Projektvisualisierung Panoramablick

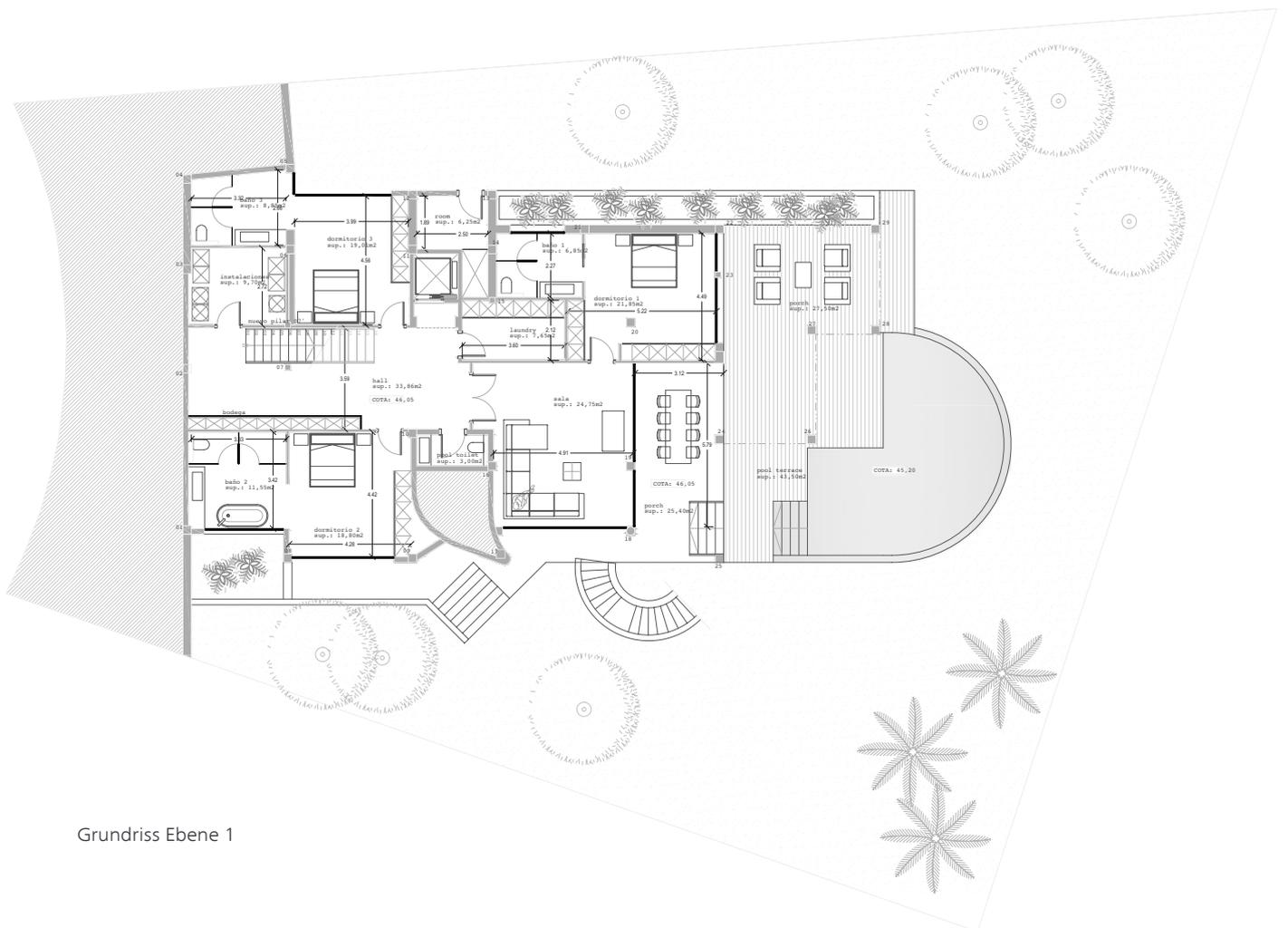
faszinierende Details bereit: So sind bereits bei der Einfahrt in die Garage, dank der raumhohen Fenster, das Meer sowie der Jacuzzi zu sehen. Auf der Gartenebene entstehen 3 großzügige Schlafbereiche jeweils mit Bädern und Ankleiden en suite – alle mit Tageslicht. Des Weiteren gibt es ein zweites Wohnzimmer sowie einen überdachten Chill-Out-Bereich mit BBQ, der bei Bedarf mit Glaselementen geschlossen werden kann. Der Infinity Pool verfügt über Massagedüsen und Liegebereiche. Mit der umgebenden Grünfläche entsteht so eine optimale Entspannungs-Oase.

Es werden durchgehend hochwertige Materialien verwendet – so handelt es sich bei den Fenstern um raumhohe „minimal windows“ mit kaum sichtbaren 20 mm breiten Rahmen, beim Fussboden um „Crema Moreno“ Marmor aus Murcia/Spainien, in den Bädern um „Stucco Veneziano“ Wände. Die Duschbereiche sind aus Techlam-Porzellanelementen in dezentem Meergrün gefertigt und im Master-Bathroom kommt als Dusche ein 1 m x 0,8 m breiter Wasserfall „Aquasympphony“ mit Lichttherapie und der Natur nachempfundenen Strahlarten zum Einsatz.

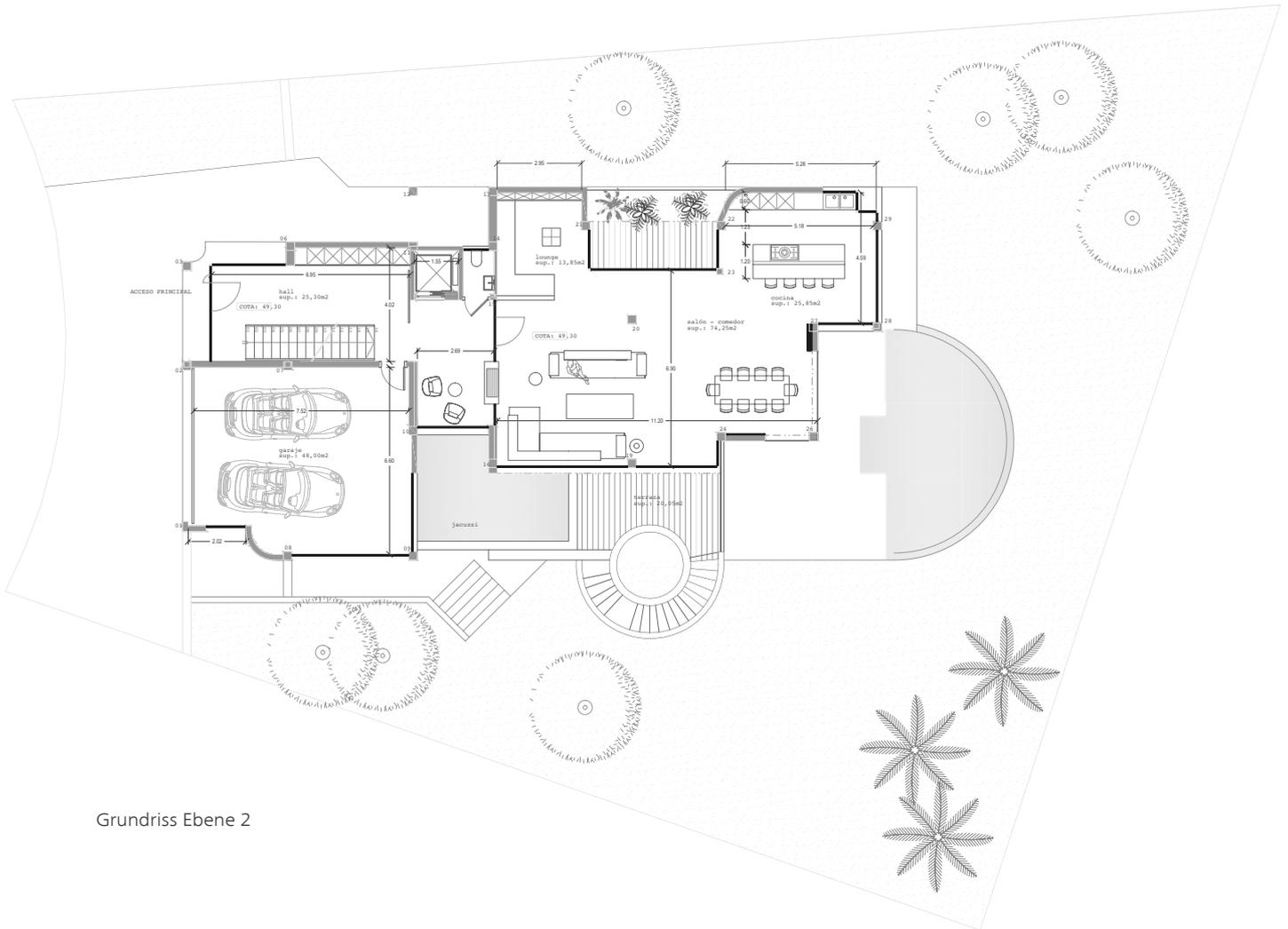
Rund um das Objekt herum befindet sich eine sogenannte „Zona Verde“. Diese vorgelagerte Grünfläche darf nicht bebaut werden, sodass die hervorragenden Meerblicke unverbaubar sind. Die Villa ist von der Straße nicht einsehbar wodurch eine hohe Privatsphäre gewährleistet ist. Dank der Gebäudehöhe von 12,50 m kann man sich sicher und geborgen fühlen – ähnlich einem Vogelnest. Die Nähe zu malerischen Buchten und Stränden schafft zusätzlich ein ganz besonderes Wohlfühlambiente.

Die Umbaumaßnahmen werden von der regionalen Baufirma Edificam S.L. mit Sitz in Bendinat zu einem Festpreis realisiert. Dadurch wird eine hohe Kostensicherheit gewährleistet. Die Firma Edificam gehört mit etwa 150 eigenen Mitarbeitern zu den größten lokalen Baufirmen, die auf Luxusvillen in Mallorca spezialisiert sind. In den letzten fünf Jahren wurden mehr als 40 Projekte gemeinsam mit dem Architekten Manel Avila aus Barcelona realisiert. Eines der eindrucksvollsten Projekte der Firma Edificam S.L. stellt der Bau der Villa Castanyetes auf Mallorca dar, mit dem in einer anspruchsvollen, zeitlosen Architektur, orientiert an spanischen Bautraditionen und regionalen Materialien, ein energieeffizientes und nachhaltiges Gebäude erschaffen wurde.

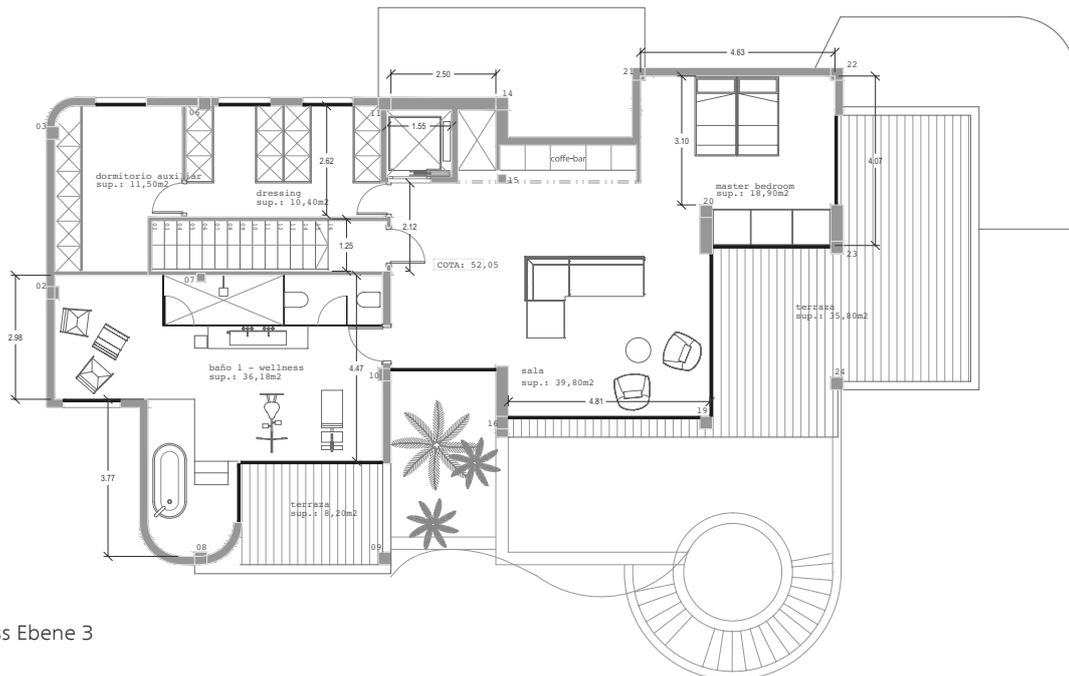
## 2. Grundrisse



Grundriss Ebene 1

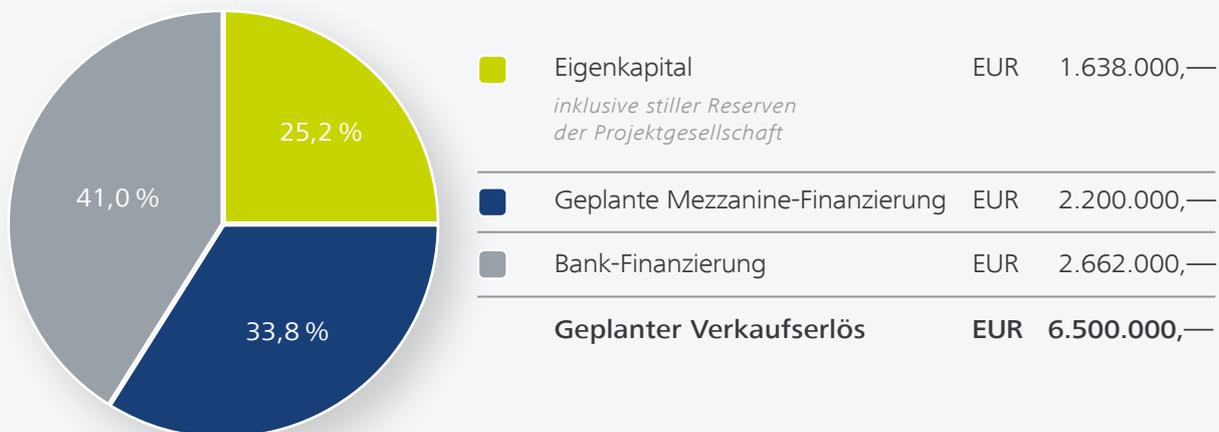


Grundriss Ebene 2



Grundriss Ebene 3

### 3. Finanzierung



Es ist geplant das Bauvorhaben *Bellavista – Mallorca* vorrangig mit Darlehen eines spanischen Kreditinstitutes zu finanzieren. Die Finanzierung soll sich dabei aus zwei Darlehen zusammensetzen, die jeweils mit 1,50 % p.a. verzinst werden sollen. Dabei handelt es sich zum einen um ein Akquisitionsdarlehen i.H.v. EUR 1.575.000,— und ein Darlehen i.H.v. EUR 1.087.000,— zu Zwecken der Gebäudesanierung bzw. des umfassenden Umbaus. Insgesamt ergibt sich somit eine Finanzierungssum-

me des vorrangig finanzierenden Kreditinstitutes i.H.v. EUR 2.662.000,—.

Es ist zudem vorgesehen, die vorgenannten Darlehen um die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel i.H.v. bis zu EUR 2.200.000,— zu ergänzen. Das Darlehen soll mit erfolgreichem Abverkauf des Objektes getilgt werden, seine Laufzeit endet zum 31.12.2021.

### 4. Mittelverwendung

Die hier eingeworbenen Finanzierungsmittel werden im Rahmen einer Anschub- und Aufbaufinanzierung zur Optimierung der Finanzierungsstruktur der DREAMS Bellavista SLU verwendet. Durch die Aufnahme des Mezzanine-Kapitals wird der Emittentin eine effizientere Projektabwicklung

ihres Bauvorhabens auf Mallorca ermöglicht. So ist geplant, die Finanzierungsmittel zum teilweisen Rückbau des Bestandsgebäudes und der anschließenden Neuerrichtung und umfassenden Sanierung der Immobilie sowie Neugestaltung der Außenanlagen zu verwenden.

# 03 Gesellschaft und Geschäftsführung

## Die Gesellschaftsstruktur

Bei der Emittentin DREAMS Bellavista SLU handelt es sich um eine Projektgesellschaft, welche speziell für das Projektvorhaben *Bellavista – Mallorca* gegründet wurde. Die Geschäftsführung erfolgt durch Herrn Dr. Peter Dreher, der zugleich alleiniger

Gesellschafter ist. Die spanische Sociedad de responsabilidad limitada unipersonal (SLU) entspricht im Wesentlichen der in Deutschland verwendeten Gesellschaftsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).



## Die Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Projektgesellschaft DREAMS Bellavista SLU hat Herr Dr. Peter Dreher inne, der am Bauingenieur-Lehrstuhl der Technischen Universität München promoviert hat. Im Laufe seiner Karriere übernahm er leitende Management-Positionen bei international renommierten Unternehmen wie der Daimler Chrysler AG, Gemini Consulting und der Volkswagen AG. Herr Dr. Peter Dreher verfügt über eine umfangreiche Berufserfahrung, insbesondere im Bezug auf internationale Prozesse und deren Potential für Optimierungen. Seine Kompetenz als Projektentwickler konnte er in der Vergangenheit wiederholt unter Beweis stellen. Insgesamt wurden in den letzten zehn Jahren 21 Projekte durch ihn erfolgreich realisiert. Im Rahmen dieser Vorhaben konnte er fundierte Erfahrungen im Bereich Planung, Sanierung, Neu- und Umbau sammeln. Die Summe der Verkehrswerte bzw. der Projektvolumen der

genannten Projekte beläuft sich auf ca. EUR 277 Mio. Zudem kann Herr Dr. Peter Dreher auf einen umfangreichen Erfahrungsschatz bezüglich der Chancen und Risiken des Immobilienmarktes auf Mallorca zurückgreifen, den er durch den Bau eines luxuriösen Mehrfamilienhauses und zahlreicher Villen erlangt hat. Er realisierte außerdem erfolgreich internationale Projektentwicklungen in der Schweiz, Türkei, Rumänien und Bulgarien.

Herr Dr. Peter Dreher hat insgesamt schon fünf Projekte erfolgreich mit BERGFÜRST finanziert. Das Projekt *Bellavista – Mallorca* ist das sechste Angebot des Initiators auf der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG und bereits die vierte auf BERGFÜRST vorgestellte Projektentwicklung auf Mallorca. Das erste spanische Projekt *Santa Ponsa* wurde von ihm bereits erfolgreich zurückgezahlt.



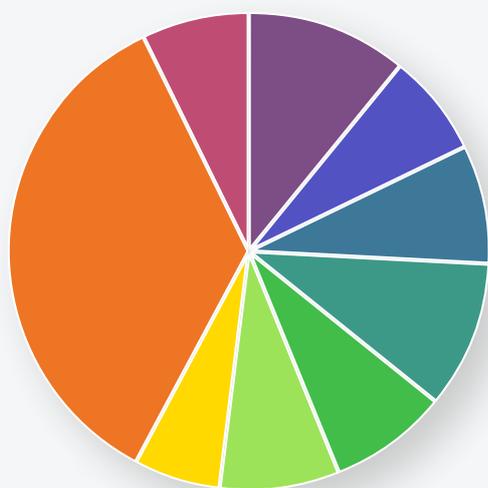
# 04 Markt

Zentral für Mallorcas Wirtschaft ist der Dienstleistungssektor, besonders die Tourismusbranche. 75 % des Einkommens werden hier erwirtschaftet. Der Tourismus ist somit die Haupteinkommensquelle der Mallorquiner. Im Jahr 2017 besuchten 13,8 Mio. Touristen die Insel. Der internationale Flughafen von Palma wies mit einer Passagierzahl von 27.970.655<sup>5</sup> im Jahr 2017 ein Rekordergebnis auf. Weitere wichtige Wirtschaftszweige sind mit rund 10 % die Bauindustrie und mit 2,5 % die Landwirtschaft. Andere Wirtschaftsbereiche sind die Leichtindustrie (Leder, Keramik, Imitationsperlen, Glas), die

Fischerei, sowie der Bergbau, der sich insbesondere auf den Abbau von Marmor fokussiert. Insgesamt liegt das Durchschnittseinkommen der Mallorquiner leicht über dem landesweiten Durchschnitt.

Das Angebot an Kaufobjekten konzentriert sich mit mehr als der Hälfte auf die Top-Regionen *Palma*, *Nord* und *Südwest*. Der Südwesten in dem sich auch das hier vorgestellte Objekt befindet, sticht hier besonders heraus, denn in dieser Region allein wurden rund ein Drittel der Objekte angeboten.

## MARKTANGEBOT NACH REGIONEN 2017



	<i>Nord</i>	11 %
	<i>Nordost</i>	7 %
	<i>Nordwest</i>	8 %
	<i>Palma</i>	10 %
	<i>Palma Umland</i>	8 %
	<i>Süd</i>	8 %
	<i>Südost</i>	6 %
	<i>Südwest</i>	35 %
	<i>Zentrum</i>	7 %

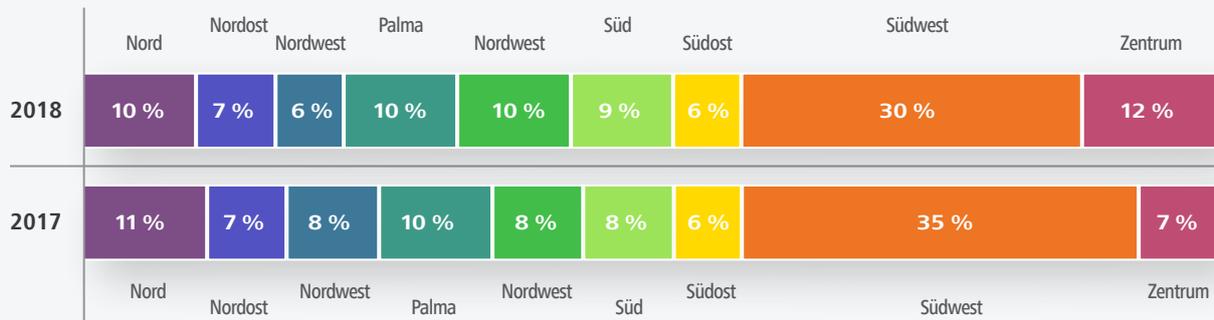
Quelle: CRES Center for Real Estate Studies, Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca 2017.

Das Angebot im Südwesten hat im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 5 % abgenommen. Die Abnahme ist vor allem darauf zurückzuführen, dass immer weniger geeignete Grundstücke und

Bestandsobjekte zur Verfügung stehen, weshalb auch die Preise im Vergleich zum Vorjahr um 13 % angestiegen sind.

5) [aena.es](http://aena.es).

## VERGLEICH MARKTANGEBOT NACH REGIONEN 2017/2018

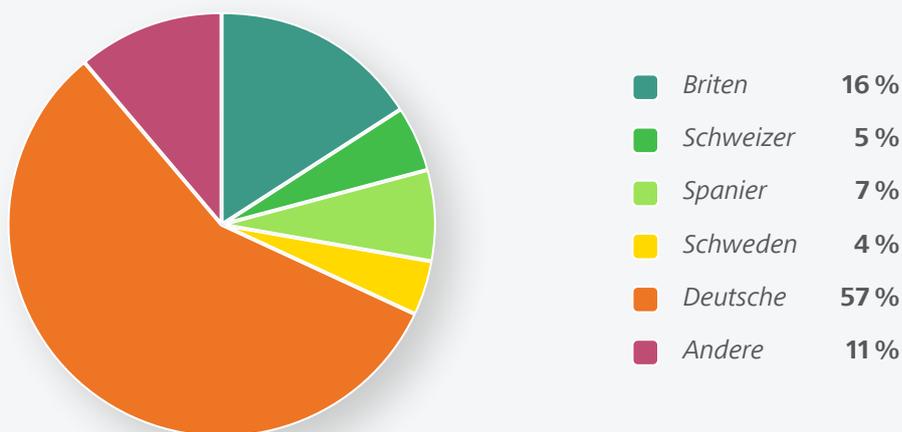


Quelle: CRES Center for Real Estate Studies, Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca 2018.

Der Käufermarkt auf Mallorca setzt sich überwiegend aus der DACH-Region mit rund 62 % (57 % aus Deutschland, 5 % aus der Schweiz), Großbritannien mit 16 % und Schweden mit 4 % zusammen. Jedoch

sind auch spanische Käufer in den vergangenen Jahren vermehrt in den Immobilienmarkt auf Mallorca eingestiegen.<sup>6</sup>

## ZUSAMMENSETZUNG KÄUFERMARKT MALLORCA



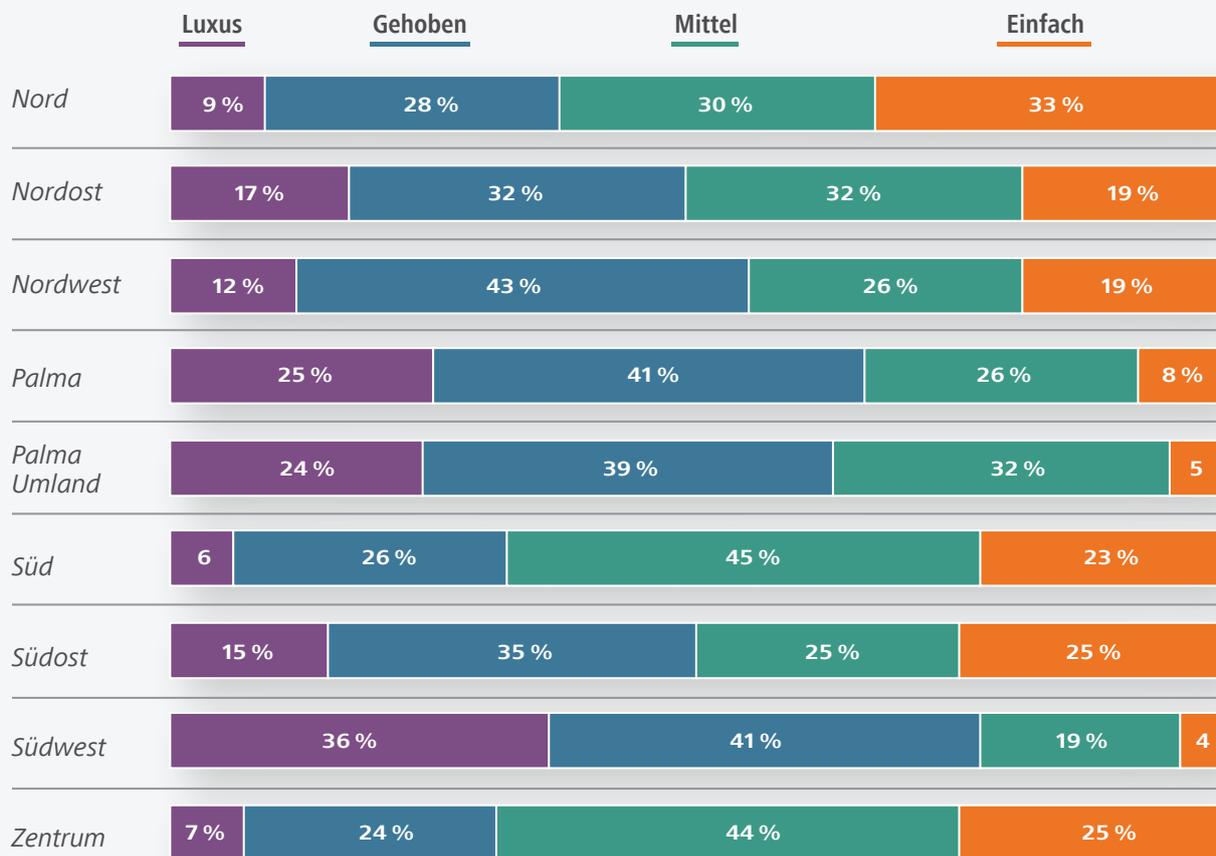
Quelle: Engel & Völkers: Marktbericht Mallorca 2017 / 2018.

6) [Engel & Völkers: Marktbericht Mallorca 2017 / 2018.](#)

Das Marktangebot wird besonders durch die Ausstattungsmerkmale bestimmt, vor allem von Immobilien der gehobenen bzw. luxuriösen Objektklasse. Insgesamt liegen in der Südwest Region von Mallorca 36 % der angebotenen Objekte im

Luxussegment und der gehobene Objektbereich macht mit 41 % mehr als ein Drittel des gesamten Marktangebots aus. Das Marktangebot nach Ausstattungsstandard pro Region teilt sich wie folgt auf:

### MARKTANGEBOT NACH AUSSTATTUNGSBEDARF PRO REGION 2017

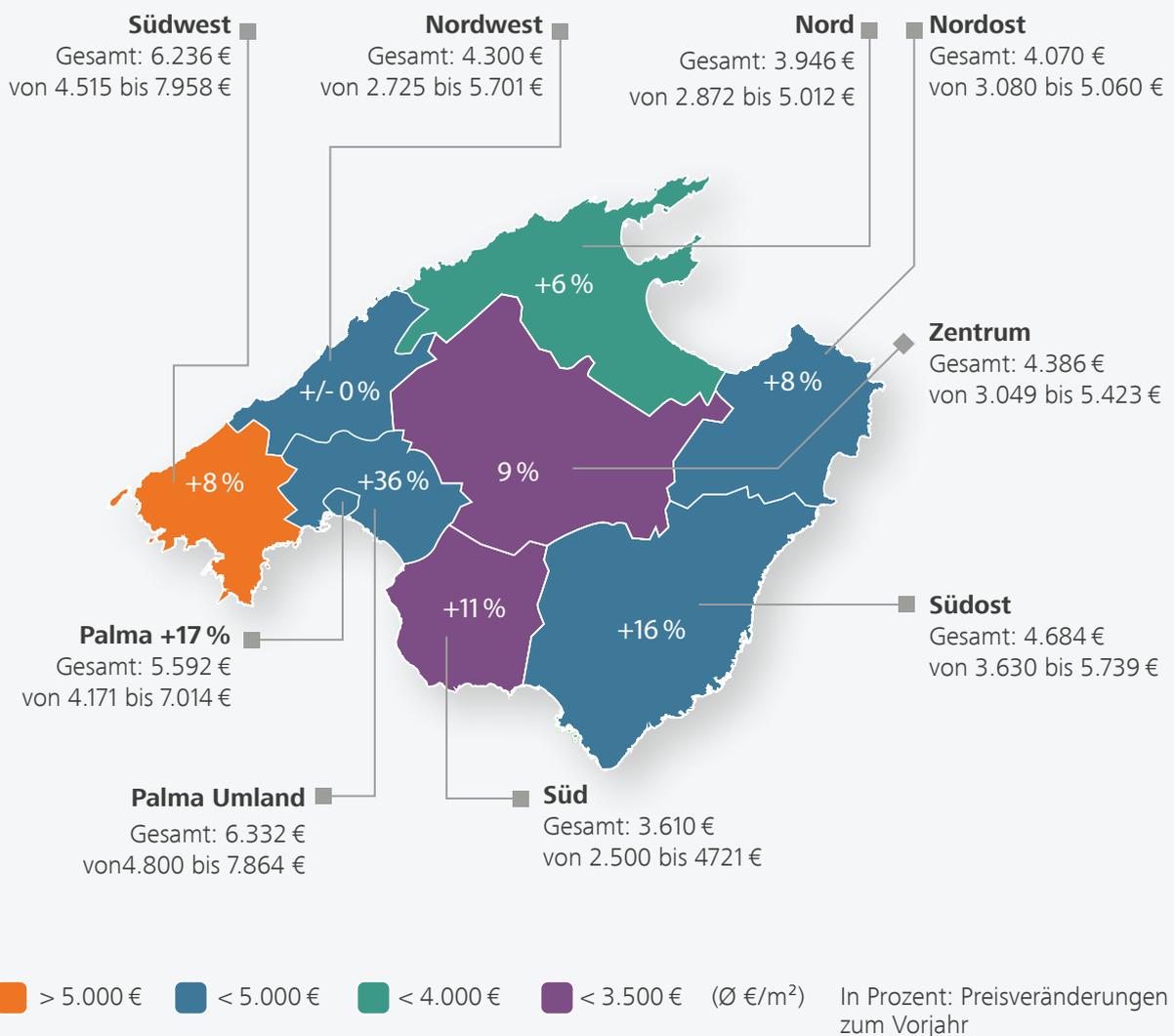


Quelle: CRES Center for Real Estate Studies, Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca 2017 .

Nach den Quadratmeterpreisen ergibt sich ein eindeutiger Trend im Südwesten hin zum Hochpreissegment. Die durchschnittlichen Kaufpreise liegen bei rund EUR 6.236 pro Quadratmeter. Im

Vergleich dazu lag der Durchschnitt im Jahr 2017 noch bei EUR 5.800 pro Quadratmeter. Der Südwesten gehört zum Luxus-Sektor der Insel.

### IMMOBILIEN-PREISBEREICH NACH REGIONEN 2017

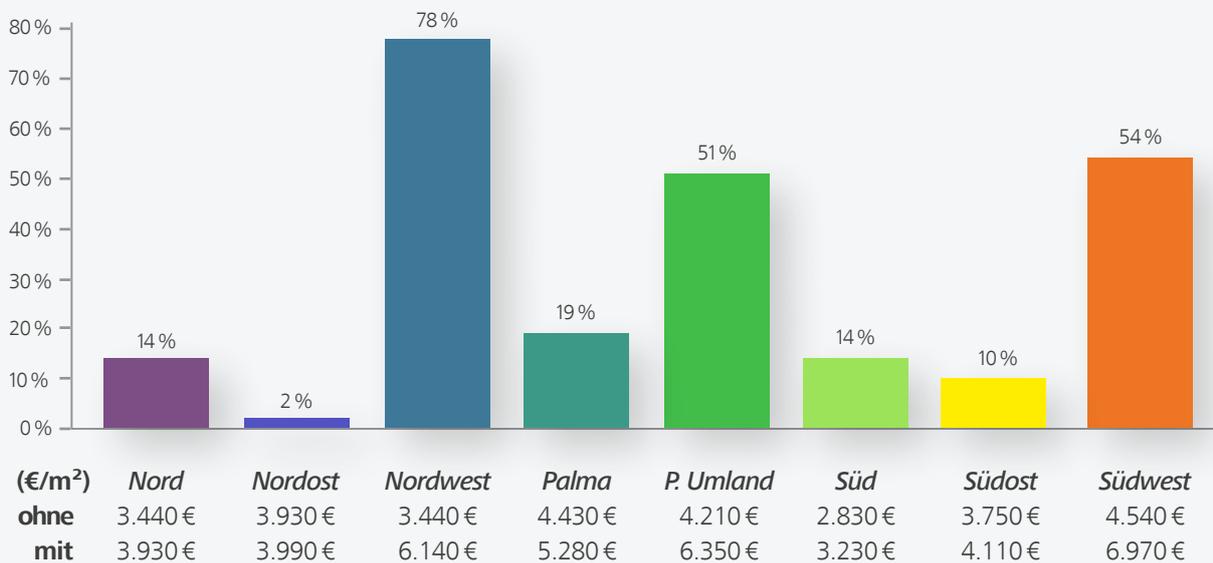


Quelle: CRES Center for Real Estate Studies, Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca 2018.

Neben der Ausstattung beeinflusst ein weiteres Kriterium die Verkaufspreise auf Mallorca: Der Meerblick! Eine Immobilie mit einem unverbaubarem Blick aufs Meer ist langfristig die bessere Investition als ein baugleiches Pendant, ohne

Meerblick. Da die Aussicht einer Immobilie auf Mallorca ein wertsteigerndes Qualitätsmerkmal darstellt, wird in der nachfolgenden Darstellung der Preisaufschlag für den Meerblick erläutert.

### PREISAUFSCHLAG FÜR MEERBLICK 2017



Quelle: CRES Center for Real Estate Studies, Marktstudie Ferienimmobilienmarkt Mallorca 2017.

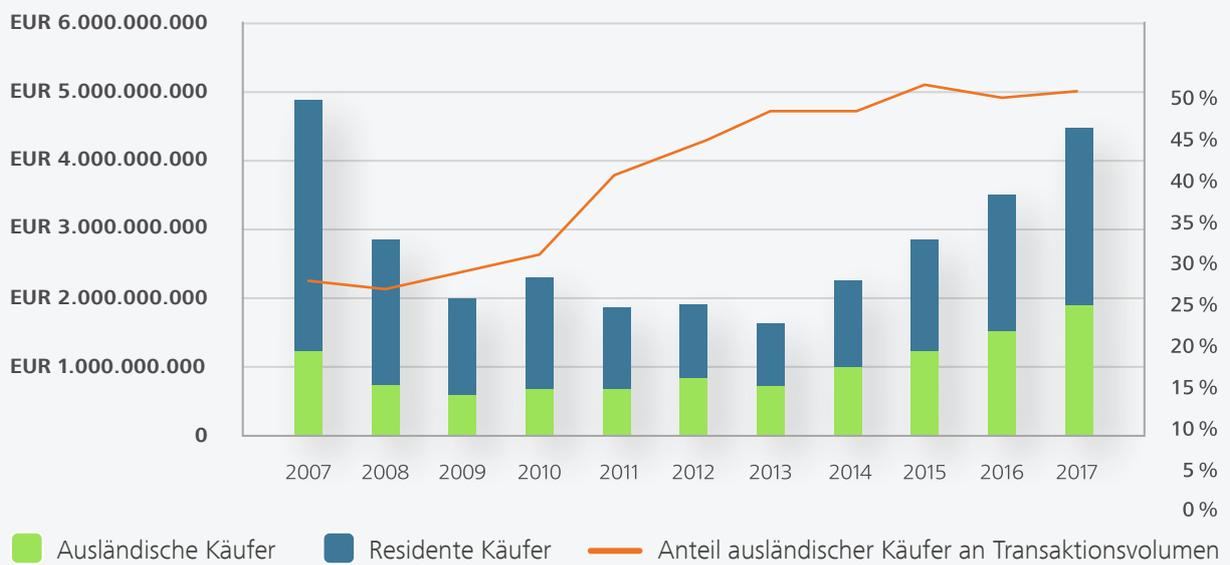
Im Vergleich der Jahre 2017 und 2016 ist der Aufschlag für den Meerblick in der Region Südwest um 22 % gestiegen. Des Weiteren sind die Grundstücke in Costa de la Calma und der Region Südwest mittlerweile begrenzt, was in den nächsten Jahren einen weiteren Preisanstieg für Immobilien in Costa de la Calma erwarten lässt.

Das die Preisgestaltung im Luxussegment des mallorquinischen Immobilienmarktes noch ein deutliches Potential nach oben bietet, zeigt sich besonders im Vergleich mit anderen beliebten Feriendestinationen in Europa und weltweit. Dies ist auch einer der Gründe für das stetige Wachstum der Transaktionsvolumen im mallorquinischen

Immobilienmarkt. Sowohl Residenten als auch ausländische Käufer erhöhen die Nachfrage kontinuierlich und sorgen somit für eine andauernde Steigerung des Preisniveaus.

Die hier angebotene Immobilie weist somit sehr gute Voraussetzungen auf und ist mit der luxuriösen Ausstattung inklusive Meerblick ein spannendes Investment.

### VOLUMEN DER IMMOBILIENTRANSAKTIONEN



Quelle: Engel & Völkers Marktbericht Mallorca 2017/2018.



# 05 Investmentangebot

## 1. INVESTMENTANGEBOT

Es werden Teilbeträge aus der Forderung eines Bankdarlehens, welches der DREAMS Bellavista SLU i.H.v. EUR 2.200.000,— gewährt wird, über die Internet-Dienstleistungsplattform [www.bergfuerst.com](http://www.bergfuerst.com) zum Erwerb angeboten. Es handelt sich um ein festverzinsliches Darlehen mit einer maximalen Laufzeit bis zum 31.12.2021. Das Darlehen wird durch eine persönliche Höchstbetragsbürgschaft des Geschäftsführers Herrn Dr. Peter Dreher sowie grundbuchlich im Rang nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut besichert.

## 2. FESTE VERZINSUNG

Die Vermögensanlage wird mit 7,0 % p.a. fest verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres und zum Laufzeitende zahlbar.

## 3. LAUFZEITENDE UND -BEGINN

Das Laufzeitende der Vermögensanlage ist der 31.12.2021.

Der Laufzeitbeginn erfolgt individuell abhängig vom Zeichnungszeitpunkt, nach Ablauf der vierzehntägigen Widerrufsfrist, Zahlungseingang und Zuteilung in den Bestand des Anlegers.

Eine vorzeitige Rückzahlung der Vermögensanlage ist ab dem 31.12.2019 möglich.

## 4. SICHERHEIT

Zugunsten des Treuhänders der Anleger der Vermögensanlage gibt Herr Dr. Dreher eine persönliche Höchstbetragsbürgschaft in Darlehenshöhe ab. Des Weiteren wird eine grundbuchliche Besicherung nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut auf dem Objekt in Costa de la Calma vorgenommen und eingetragen. Diese wird bis spätestens einen Monat nach Erwerb des Objektes erfolgen, wobei der Erwerb bis Ende Dezember 2018 vorgesehen ist. Ein entsprechender Optionsvertrag zur Sicherung des Objektes ist bereits abgeschlossen und bezahlt.

## 5. ABWICKLUNG

Die Anlagebeträge werden von den Anlegern direkt auf ein separates Emissionskonto von BERGFÜRST eingezahlt. Nach Einzahlung, Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen und der Zuteilung in den Bestand des Anlegers wird die Anlage verzinst.

## 6. ZEICHNUNG

Es können Anlagebeträge bis zu einer Gesamtsumme von EUR 2.200.000,— in Abschnitten von EUR 10,— gezeichnet werden.

Das Mindestzeichnungsvolumen pro Anleger beträgt EUR 10,—.

Die Zeichnung der Vermögensanlage ist nur über die Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG möglich.

Der Angebotszeitraum, in welchem die Vermögensanlage gezeichnet werden kann, beträgt 60 Tage.

Der Angebotszeitraum kann verlängert werden.

Nach Ablauf der Widerrufsfrist und Einzahlung des Anlagebetrages, wird die von dem Anleger gezeichnete Vermögensanlage zugeteilt und in der persönlichen Übersicht des Anlegers auf der BERGFÜRST-Plattform eingebucht und angezeigt.

## 7. VERÄUSSERBARKEIT DER VERMÖGENSANLAGE

Nach Beendigung des öffentlichen Angebotes und Ablauf der jeweiligen Widerrufsfristen wird es dem Anleger die Möglichkeit geboten, diese Vermögensanlage im Rahmen von Angebot und Nachfrage über das Inseratssystem der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG zu veräußern.

## 8. RÜCKZAHLUNG

Zum Laufzeitende wird der Rückzahlungsbetrag zzgl. Zinsen an die Anleger der Vermögensanlage ausbezahlt. Die Emittentin ist berechtigt, die Vermögensanlage erstmalig ab dem 31.12.2019 ganz oder teilweise, zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung muss durch die Emittentin mindestens 30 Tage vor-



Projektvisualisierung Terrasse mit Pool

her angekündigt werden. Die Emittentin entrichtet im Fall der vorzeitigen Rückzahlung keine Vorfälligkeitsentschädigung.

Die vollständige Rückführung der Vermögensanlage erfolgt spätestens zum 31.12.2021.

## **9. DIE BERGFÜRST AG**

BERGFÜRST vermittelt Immobiliendarlehen für Projektentwickler sowie Immobilien-Bestandshalter und bietet den Initiatoren auf diese Weise einen standardisierten und komfortablen Zugang zu Mezzanineka-

pital. So übernimmt die Plattform dabei auch die komplette Anlegerverwaltung inklusive Supportanfragen. Das Investment-Angebot richtet sich an kleinere Institutionelle- und Privatinvestoren, die als Anleger von attraktiven Konditionen profitieren können. Zudem gibt es die Möglichkeit die Anlagen über die Plattform zu veräußern. Gegründet wurde die BERGFÜRST AG im Jahr 2011 von Dr. Guido Sandler (Gründer der Berliner Effektenbank AG und der E\*Trade Bank AG) und Dennis Bemmann (Gründer von studiVZ).

# 06 Modellrechnung der Finanzierung

## KONDITIONEN

<b>Volumen</b>	<b>EUR 2.200.000,—</b>
<b>Laufzeitende</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Verzinsung p.a.</b>	<b>7,0 %</b>

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Eigenkapital <i>(inklusive stiller Reserven der Projektgesellschaft)</i>	EUR 1.638.000,—
Fremdkapital	
1. Bank	EUR 2.662.000,—
2. BERGFÜRST	EUR 2.200.000,—
<b>Geplanter Verkaufserlös</b>	<b>EUR 6.500.000,—</b>



# 07 Chancen und Risiken

## CHANCEN

- Festverzinsung von 7,0 % p.a. (halbjährlich zahlbar)
- Die Vermögensanlage ist durch eine Hypothek nach dem vorrangig finanzierenden Kreditinstitut und eine Bürgschaft besichert.
- Das dieser Vermögensanlage zugrundeliegende Darlehen ist **nicht** qualifiziert nachrangig.
- Der hochpreisige Immobilienmarkt in Mallorca ist stabil, die Nachfrage nach Ferienimmobilien wächst stetig.
- Herr Dr. Peter Dreher hat bereits zahlreiche ähnliche Projekte auf Mallorca realisiert und bereits die Projekte *Santa Ponsa* sowie *Stuttgart Neckarstraße* erfolgreich zurückgeführt.
- Es fallen keinerlei Nebenkosten für die Investoren an – weder Agio noch laufende Verwaltungskosten.
- Es besteht keine Nachschusspflicht für die Investoren.
- Die Vermögensanlage ist auf der Internet-Dienstleistungsplattform der BERGFÜRST AG im Rahmen von Angebot und Nachfrage veräußerbar.

## RISIKEN

- Eine infrastrukturelle Verschlechterung der Anbindung durch Wegfall oder erhebliche Preissteigerungen von Flug- oder Fährverbindungen der Insel Mallorca kann sich negativ auf die Nachfrage nach Immobilien auswirken.
- Der Verkauf der Ferienimmobilie kann sich verzögern oder unmöglich werden.
- Durch eine Erhöhung der Kosten oder durch den Nichtverkauf der Ferienimmobilie kann die Rückzahlung der hier angebotenen Vermögensanlage ganz oder teilweise gefährdet sein.
- Falls die Kosten den eingehenden Kaufpreis übersteigen, kann die hier angebotene Vermögensanlage ggf. nicht (vollständig) zurückgezahlt werden. Die dann verbleibende Forderung gegen die Gesellschaft könnte in diesem Fall möglicherweise nicht (vollständig) realisiert werden.

# 08 Galerie

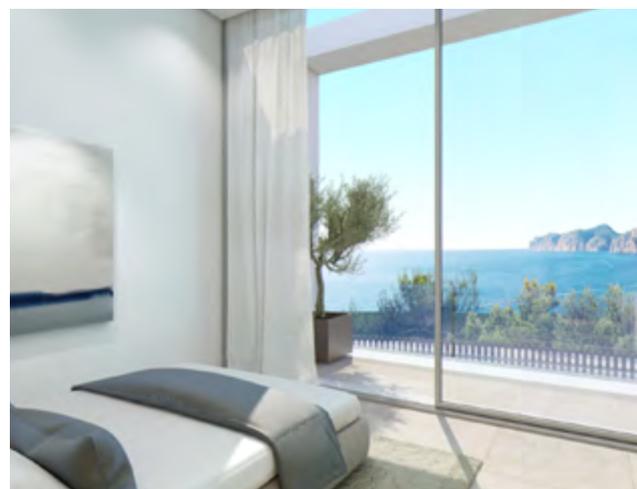
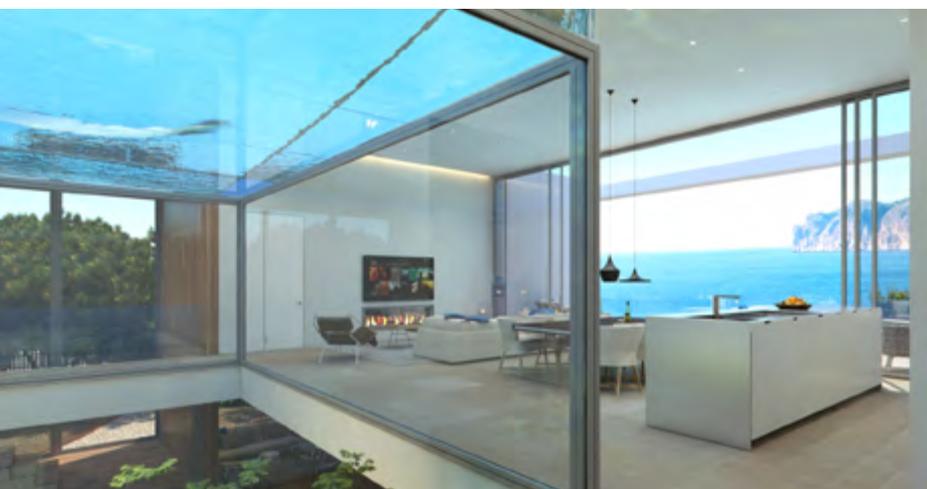
REFERENZOBJEKT SANTA PONSA



## REFERENZOBJEKT SOLEADA



## REFERENZOBJEKT VISTA DEL MAR



## REFERENZOBJEKT ANDRATX

