

**blueHomes . EXTRA ORDINARY HOMES
Sol de Mallorca / Mallorca Southwest**

the new economy in real estate . . . Kapital Leben!

**Mallorca Real Estate Erwerb als Investmentmodell mit 50%iger
Initiatorenbeteiligung und Eigennutzungsvorteil**

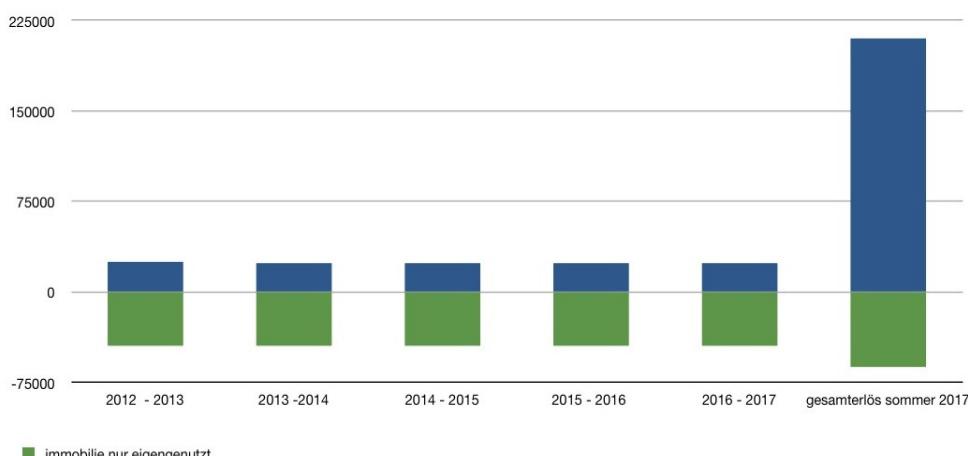


Mallorca Real Estate Erweb als Investmentmodell:

- . mit 50%iger Initiatorenbeteiligung und Eigennutzungsvorteil
- . lediglich 20 % Eigenkapitalbedarf
- . nur fünfjährige Jahre Laufzeit
- . bei hoher Absicherung
- . Mindestrendite 12,94 % p. a. / Renditevergleich inkl. geldwertem Vorteil aus Eigennutzung = entsprechend einer ca. 5%igen Verzinsung p. A. von 1.6 mio euro

vergleichsentwicklung über 5 Jahre in euro bei gleicher immobilie, nutzungszeitraum, kaufpreis und erlös!
(geldwerte vorteile der eigennutzung über 5 Jahre = 180.000,- euro sind nicht inbegriffen)

jahr (laufzeit 5 Jahre / 60 monate)	2012 - 2013	2013 - 2014	2014 - 2015	2015 - 2016	2016 - 2017	gesamterlös sommer 2017
immobile als investmentmodell mit leverage-effekt	24050	23050	23050	23050	23050	209005
immobile nur eigengenutzt	-44200	-44200	-44200	-44200	-44200	-61045
300000						



■ immobile nur eigengenutzt
■ immobile als investmentmodell mit leverage-effekt

anmerkungen:

1. diese grafik stellt noch einmal klar die signifikanten unterschide heraus. während die entwicklung beim investmentmodell jedes jahr renditen zur verfügung stellt, produziert das konventionelle modell in jedem jahr ein neues defizit!
2. über den jährlichen eigennutzungsvorteil hinaus, sind ausschüttungen durch die beiden immobilien gesellschaften nicht vorgesehen, sondern erst nach ablauf und abverkauf!

palma de mallorca , den 05. dezember 2011

sehr geehrte interessentin, sehr geehrter interessent,

wir entwickelten das hier beschriebene mallorca – real - estate investmentmodell für kunden die neben dem interesse an einer zweitwohnsitzimmobilie mit einem ausgeprägteren investmentinteresse, ein hochsicheres und renditestarkes beteiligungsmodell mit eigennutzungsvorteil bei halbiertem risiko.

jedoch auch in hinblick darauf, dass die zahl der touristen auf mallorca in den letzten jahren stetig anstieg. genau diese tendenz gewährleistet dem modell neben der hohen rentabilität, die besondere sicherheit dieser form von immobilieninvestition.

luxusurlaube sind heute gefragter denn je. wenn man unserer modell anschaut, stellt man fest dass in unserer darstellung beispielsweise der tagespreis für die vermietung dem eines normalen doppelzimmers für zwei personen in einem fünf sterne hotel entspricht.

der charakter dieser erwerbsform ist im wesentlichen die optimiertere risikoverteilung, sowie die hohe rendite bei kurzer laufzeit ohne auf das eigen genutzte luxusdomizil auf mallorca zu verzichten.

also kapital leben!

mit freundlichen grüßen aus mallorca

B L V E architecturenow . . .

ihr blue . team

member of the board - european business association of the balearic Islands – aeem
member of the chamber of architects of the the balearic islands - coaib

1. Mallorca Real Estate - Investmentkonzept mit 50%iger Initiatorenbeteiligung und Eigennutzungsvorteil

Stand 30. November 2011 / Szenario Worst Case

investment mit leverage-effekt

passivhausprojektierung blueHomes in sol de mallorca / mallorca southwest, parzelle 1 und 2, housetypeTwo. 50%ige beteiligung am erwerb von zwei freistehenden luxusvillen zum kaufpreis von 2.564.557,- euro / 3.165.117,- chf. jede einheit ist dabei in eine separate spanische s. l. integriert. der ergänzende 50 %ige partner ist dabei eine schweizer tochter des projektinitiators blue . real estate project development s. l..

die projekte sind in dem fall abweichend der baubeschreibung nicht teilmöbliert, sondern mit einem weiteren aufwand von etwa 50.000,- euro / 61.290,- chf exklusiv voll ausgestattet, so das die hochwertige urlaubsvermietung möglich ist.

laufzeit
5 jahre *

fertigstellung
sommer 2012

gesamtkapitalbedarf

für jede partei 1.282.278,- euro / 1.582.557,- chf

eigenkapitalbedarf

für jede partei mindestens 20 % = 256.455,- euro / 316.511,- chf

kaufnebenkosten

für jede partei 5% der beteiligung = 65.313,- euro / 80.597,- chf. davon 4 % grunderwerbsteuer und 1 % notargebühren zzgl. 1.200,- eur / 1.470,- chf gründungskosten für die s. l.. **

fremdfinanzierungs- und laufende kosten über 5 jahre, sowie darlehenstilgung

a. finanzierungskosten ohne tilgung = 4.0 % zins p. a. = 41.032,- euro / 50.640,- chf, summe über 5 jahre = 205.164,- euro / 253.208,- chf. finanzierungsvolumen 80 % des kaufpreises = 1.025.822,- euro / 1.266.045,- chf, (der o. g. finanzierungszins steht in abhängigkeit zum euribor. der dargestellte zinssatz wurde von einer spanischen bank für den heutigen dreimonatslibor ermittelt).

b. hälftige verbrauchsnebenkosten inkl. versicherungen, garten- und poolpflege und reparaturrücklage = 350,- euro / 429,- chf p. monat x 60 monate = 21.000,- euro / 25.738,- chf

c. vermietungsprovision ferienvermietung über fünf jahre = 12,5 % der bruttomieteinahmen von 390.000,- euro / 477.984,- chf = 48.750,- euro / 59.748,- chf

d. darlehrnsrückführung nach abverkauf, nach 60 monaten = 1.025.822,- euro / 1.266.045,- chf

summe der kosten in 5 Jahren = 1.300.736,- euro / 1.6047.739,- chf

bruttoerträge inkl. geldwertem eigennutzungsvorteil

a. mieterträge p. a. je partei bei halbjährlicher ferienvermietung beider einheiten für 3.000,- euro / 3.677,- chf p. woche = 78.000,- euro / 95.597,- chf = 390.000,- euro / 477.984,- chf ***

b. geldwerter vorteil durch eigennutzung einer villa von angenommenen durchschnittlichen 12 wochen p. a. = 36.000,- euro / 44.122,- chf x 5 Jahre = 180.000,- euro / 220.608,- chf

c. verkaufserlös inkl. wertsteigerung nach fünf Jahren bei angenommenen 3,33 % per anno = 1.510.696,- euro / 1.864.466,- chf ****

summe erträge in 5 Jahren = 2.042.455,- euro / 2.518.971,- chf

rendite über 5 Jahre nach abverkauf der beiden immobilien

erträge ohne geldwerte vorteile	1.900.696,- euro	2.345.795,- chf
./. kosten	1.300.736,- euro	1.605.338,- chf
erlös	599.960,- euro	740.456,- chf
./. eingebrachtes eigenkapital	321.768,- euro	397.118,- chf
./. immobobilienmanagement, s. l. - be- steuerung, verwaltung, vertriebsaufw.	70.000,- euro	86.331,- chf
= rendite aus eigenkapital in 5 Jahren	208.192,- euro	256.945,- chf
= gesamtverzinsung des ek. in 5 Jahren	= 64,70 %	
vezinsung p. a.	= 12,94 %	
zzgl. geldwertem vorteil aus eigennutz.	180.000,- euro	220.608,- chf

break-even point

16 Wochen ferienvermietung p. a. = 48.000,- euro / 59.198,- chf jahresertrag!

Übernahme

beiden investoren wird nach ablauf von 5 Jahren ein übernahmerecht einer villa zum heutigen verkaufspreis eingeräumt. die zuordnung erfolgt über die blue . real estate project development s. l. zum zeitpunkt der zeichnung des investmentvertrages. dazu ist der entsprechende tausch von gesellschafteranteilen erforderlich.

* im gegenseitigen einvernehmen kann die laufzeit auch variabel gehandhabt werden!

** unter vorbehalt der gültigkeit des angegebenen grunderwerbsteuersatzes für das jahr 2012!

*** dieser angenommene mietzins liegt etwa 30 % unter dem marktüblichen!

die angenommene jährliche ferienvermietungszeit von sechs monaten ist die durchschnittliche vermietungszeit für luxusferienimmobilien im südwesten mallorcas!

jegliche vermietungen während der laufzeit sind nur mit zustimmung beider gesellschafter möglich. die daraus erwirtschafteten erträge sind ausschließlich und direkt an die gesellschaften zu übermitteln.

**** die angenommene jährliche wertsteigerung liegt unter der ortüblichen für immobilien dieser klassifikation.

bei abverkauf der grundstücke mit den gebäuden nach ablauf von fünf jahren gehen die leeren gesellschaften kostenfrei und zu 100 % an deren gründerin blue . real estate project development s. l. zurück. sollte jedoch nicht nur der inhalt, sondern auch die gesellschaften mit veräußert werden, bestehen für die investmentpartner (gesellschafter) keine weiteren gegenseitigen ansprüche mehr.

anmerkungen:

- a. zum dargestellten wechselkurs: der schweizer franken zum euro entspricht dem heutigem datum!
- b. die renditeermittlung ist netto zu betrachten, da sämtliche laufenden kosten welche in den gesellschaften entstehen, wie z. b. das immobilienmanagement, der vertrieb, die verwaltung, beratungskosten etc., sowie die körperschaftssteuerliche last bereits vorher in abzug gebracht wurden.
- c. etwaige guthaben auf den verwaltungskonten werden nach ablauf zu gleichen teilen auf die investoren/ gesellschafter verteilt.

2. Vergleichsdarstellung zu herkömmlichen Erwerb und Nutzung dieser Immobilieinvestment

passivhausprojektierung blueHomes in sol de mallorca / mallorca southwest, parzelle 1 und 2, housetypeTwo. erwerb von einer freistehenden luxusvillen zum kaufpreis von 1.282.278,- euro / 1.582.557,- chf.

das projekt ist in dem fall abweichend der baubeschreibung nicht teilmöbliert, sondern mit einem weiteren aufwand von etwa 50.000,- euro / 61.280,- chf exklusiv voll ausgestattet.

laufzeit

5 jahre

fertigstellung

sommer 2012

gesamtkapitalbedarf

1.282.278,- euro / 1.582.557,- chf

eigenkapitalbedarf

mindestens 20 % = 256.455,- euro / 316.511,- chf

kaufnebenkosten

5% vom bruttoverkaufspreis = 64.113,- euro / 79.127,- chf, davon 4 % grunderwerbsteuer und 1 % notargebühren. *

fremdfinanzierungs- und laufende kosten über 5 jahre, sowie darlehenstilgung

a. finanzierungskosten ohne tilgung = 4.0 % zins p. a. = 41.032,- euro / 50.640,- chf, summe über 5 jahre = 205.164,- euro / 253.208,- chf. finanzierungsvolumen 80 % des kaufpreises = 1.025.822,- euro / 1.266.045,- chf.

b. verbrauchsnebenkosten inkl. versicherungen, garten- und poolpflege und reparaturrücklage = 350,- euro / 429,- chf p. monat x 60 monate = 21.000,- euro / 25.738,- chf.

c. darlehrsrückführung nach abverkauf, nach 60 monaten = 1.025.822,- euro / 1.266.045,- chf.

summe der kosten in 5 jahren = 1.251.986,- euro / 1.545.172,- chf

bruttoerträge

a. mieteinnahmen entfallen!

b. geldwerter vorteil durch eigennutzung einer villa von angenommenen durchschnittlichen 12 wochen p. a. = 36.000,- euro / 44.122,- chf x 5 jahre = 180.000,- euro / 220.608,- chf.

c. verkaufserlös inkl. wertsteigerung nach fünf jahren bei angenommenen 3,33 % per anno = 1.510.696,- euro / 1.864.466,- **

summe erträge in 5 jahren = 1.690.696,- euro / 2.085.074,- chf

rendite über 5 jahre nach abverkauf der immobilie

erträge ohne geldwerte vorteile	1.510.696,- euro	1.864.466,- chf
<u>./. kosten</u>	<u>1.251.986,- euro</u>	<u>1.545.172,- chf</u>
erlös	258.710,- euro	319.294,- chf
<u>./. eingebrachtem eigenkapital</u>	<u>320.568,- euro</u>	<u>395.637,- chf</u>
= rendite / verlust	- 61.858,- euro	- 76.343,- chf ***
= gesamtverzins. bzw. verlust des ek. in 5 jahren	= - 19,30 %	
= vezinsung des eigenkapitals p. a.	= - 3,86 %	
zzgl. geldwertem vorteil aus eigennutz.	180.000,- euro	220.608,- chf

* unter vorbehalt der gültigkeit des angegebenen grunderwerbsteuersatzes für das jahr 2012!

** die angenommene jährliche wertsteigerung liegt unter der ortüblichen für immobilien dieser klassifikation.

*** differenziertrag zu investmentmodell bei gleicher laufzeit und nutzung, jedoch geteiltem risiko:

€ 270.050,- euro (= gewinn aus investment 208.192,- euro zzgl. verlust aus herkömmlichem erwerb - 61.858,- eur)

chf 333.288,- chf (= gewinn aus investment 256.945,- chf zzgl. verlust aus herkömmlichem erwerb - 76.343,- chf)

anmerkung: alle hier dargestellten erträge sind zikawerte!

vergleichsentwicklung in euro

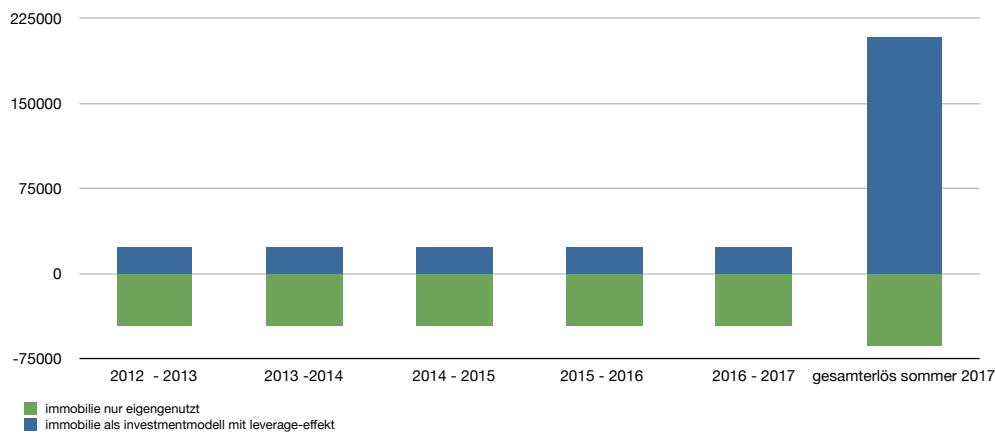
jahr modell	2012 - 2013		2013 - 2014		2014 - 2015		2015 - 2016		2016 - 2017	
	investmentmodell	konventionell	investmentmodell	konventionell	investmentmodell	konventionell	investmentmodell	konventionell	investmentmodell	rendite nach 5. jahr
kosten										
kapitaldienst / zinsen	41032	41032	41032	41032	41032	41032	41032	41032	41032	
nebenkosten	4200	4200	4200	4200	4200	4200	4200	4200	4200	
vermietungsprovision	9750		9750		9750		9750		9750	
darlehenstilgung							1025822		1025822	
summen	54982	45232	54982	45232	54982	45232	54982	45232	1080804	1300732
einnahmen										
mieterträge	78000		78000		78000		78000		78000	
verkaufserlös							1510696		1510696	
summen	78000		78000		78000		1588696		1900696	1510696
./ eigenkapital + kauf-nebenkosten . / steuer, immobil.-management s. l.							321768		321768	
rendite p. a. in euro	23018	-45232	23018	-45232	23018	-45232	23018	-45232	507892	439642
gesamtrendite nach 5 Jahren in euro									208196	-61.854
verzinsung des ek. p. a. in %									12,94	-3,86
zzgl. geldwertem vort. / eigennutz.									180000	180000

vergleichsentwicklung über 5 Jahre in euro bei gleicher immobille, nutzungszeitraum, Kaufpreis und Erlös!

(Geldwerte Vorteile der Eigennutzung über 5 Jahre = 180.000,- Euro sind nicht inbegriffen)

jahr (laufzeit 5 Jahre / 60 monate)	2012 - 2013	2013 - 2014	2014 - 2015	2015 - 2016	2016 - 2017	gesamterlös sommer 2017
immobilie als investmentmodell mit leverage-effekt	23018	23018	23018	23018	23018	208196
immobilie nur eigengenutzt	-45532	-45532	-45532	-45532	-45532	-61854

300000



■ immobilie nur eigengenutzt
■ immobilie als investmentmodell mit leverage-effekt

vergleichsentwicklung in chf

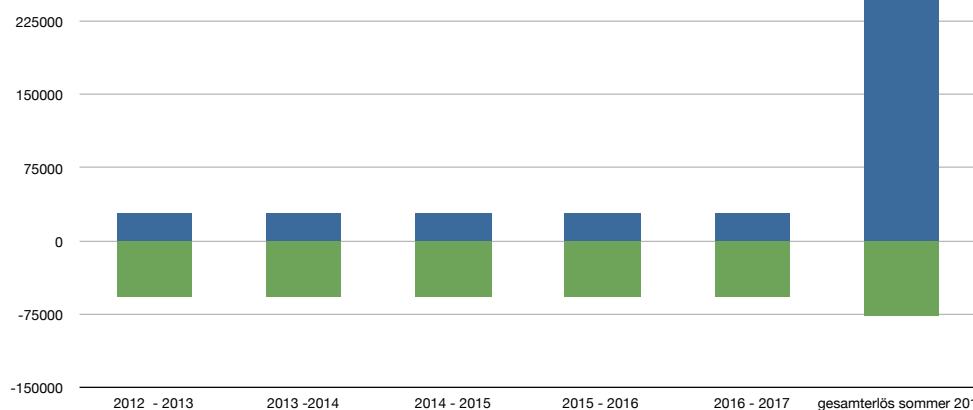
jahr modell	2012 - 2013		2013 - 2014		2014 - 2015		2015 - 2016		2016 - 2017	
	investmentmodell	konventionell	investmentmodell	konventionell	investmentmodell	konventionell	investmentmodell	konventionell	rendite nach 5. jahr	konventionell rendite nach 5. jahr
kosten										
kapitaldienst / zinsen	50640	50640	50640	50640	50640	50640	50640	50640	50640	50640
nebenkosten	5147,6	5147,6	5147,6	5147,6	5147,6	5147,6	5147,6	5147,6	5147,6	5147,6
vermietungsprovision	11949,6		11949,6		11949,6		11949,6		11949,6	
darlehenstilgung									1266045	
summen	67737,2	55787,6	67737,2	55787,6	67737,2	55787,6	67737,2	55787,6	1333782,2	1604731
einnahmen										
mieterträge	95597		95597		95597		95597		95597	
verkaufserlös									1864466	
summen	95597		95597		95597		95597		1960063	2342451
./ eigenkapital + kauf-nebenkosten									397108	
./ steuer, immobil.-management s. l.									86331	
rendite p. a. in chf	27859,8	-55787,6	27859,8	-55787,6	27859,8	-55787,6	27859,8	-55787,6	626280,8	542633,4
gesamtrendite n. 5 Jahren in chf										254.281
verzinsung des ek. p. a. in %										-76.155
zzgl. geldwertem vort. / eigennutz.										12,94
										-3,86
										220608
										220608

vergleichsentwicklung über 5 Jahre in chf bei gleicher immobille, nutzungszeitraum, kaufpreis und erlös!

(geldwerte vorteile der eigennutzung über 5 Jahre = 220.608,- chf sind nicht inbegriffen)

jahr (laufzeit 5 Jahre / 60 monate)	2012 - 2013	2013 - 2014	2014 - 2015	2015 - 2016	2016 - 2017	gesamterlös sommer 2017
immobilie als investmentmodell mit leverage-effekt	27859,8	27859,8	27859,8	27859,8	27859,8	254281
immobilie nur eigengenutzt	-55787,6	-55787,6	-55787,6	-55787,6	-55787,6	-76155

300000



■ immobilie nur eigengenutzt
■ immobilie als investmentmodell mit leverage-effekt