

REKLAME

**Broschüre**  
BRI CP Eifel FGR



BEAUREALE  
INVESTMENTS

Beaureale  
Investments  
**Investieren in Immobilien  
in Center Parcs  
Park Eifel**

November 2023

Beaureale Investments  
**Investieren in  
Immobilien in Center  
Parcs Park Eifel**

# Vorankündigung

**Vor Ihnen liegt die Broschüre des BRI CP Eifel FGR (Common Account Fund). Diese Broschüre dient lediglich der Einführung und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten Investorinformationen, wie sie im Investor-Memorandum aufgeführt sind. Dieses Informationsmemorandum vom Juni 2023 wurde von BRI CP Eifel B.V. und Beareale Investments France S.A.S. erstellt und ist abrufbar unter: [www.beareale.com](http://www.beareale.com). Begriffe und Abkürzungen in dieser Broschüre, die mit einem Großbuchstaben beginnen, sind in Kapitel 2 des Informationsmemorandums enthalten.**

Die Zulassung für den Fonds BRI CP Eifel FGR wurde von der französischen Aufsichtsbehörde AMF (Autorité des Marchés Financiers) am 20. März 2023 erteilt. Diese Zulassung ist in keiner Weise als Empfehlung für die angebotenen Beteiligungen zu verstehen.

Interessierten Investoren wird empfohlen, das vollständige Investor-Memorandum zu lesen, um die potenziellen Risiken und Vorteile einer Investition in die Beteiligungen der BRI CP Eifel FGR in vollem Umfang zu verstehen, bevor sie sich für eine solche entscheiden. Jede Entscheidung in Bezug auf das Angebot sollte auf der Grundlage des vollständigen Informationsmemorandums getroffen werden.

Generell kann gesagt werden, dass mit der Investition in/der Finanzierung von Immobilien Risiken verbunden sind. Die beteiligten Parteien haben sich bemüht, diese Risiken zum Nutzen der (potenziellen) Investor zu mindern.

Aufgrund des risikoreichen Charakters der Investition wird Investoren, die es sich wirtschaftlich nicht leisten können, möglicherweise den gesamten oder einen Teil des Beteiligungsbetrags zu verlieren, von einer Beteiligung abgeraten.

Jeder Investor sollte prüfen, ob er/sie dem unten beschriebenen Kundenprofil entspricht und sollte sich vor der Zeichnung der folgenden Punkte bewusst sein:

Der Investor sollte den vollständigen Text des Informationsmemorandums gelesen haben.

Es handelt sich um eine Risiko behaftete Investition

Investition.

Es wird nicht empfohlen, mit geliehenem Geld zu investieren.

Der Investor sollte über ausreichende Liquidität verfügen, um seinen (finanziellen) Verpflichtungen (einschließlich unvorhergesehener Ausgaben) mittel- bis langfristig nachkommen zu können.

Für den Fall, dass die Zinszahlungen geringer ausfallen als erwartet und/oder Rückzahlungen ausbleiben oder später erfolgen, sollte der Investor in der Lage sein, dies aus eigenem Kapital und/oder anderen Erträgen zu kompensieren.





# Inhaltsübersicht

## 01 Einführung

Einführung Fonds



05

## 02 Wichtige Informationen Beteiligungen



Wesentliche Merkmale

06

Beteiligte Parteien und rechtliche Struktur

06

Risiken und Sicherheiten

07

Beteiligungen A

08

Beteiligungen B

10

Beteiligungen C

12

## 03 Das Projekt



Tourismus in Deutschland

14

Die Umwelt

15

Der Park

15

Modernisierung

16

## 04 Der Parkbetreiber



Gruppe Pierre & Vacances-Center Parcs

18

Center Parcs

18

Fakten & Zahlen

19

## 05 Wie können Sie sich beteiligen?



Zeichnungsfonds BRI CP Eifel FGR

20

Mindestbeteiligung

20

Kosten der Emission

20

Berater

20

Kaufabwicklung für die Investition

21

Beteiligte und Experten

22

Kontakt

22

Haftungsausschluss

24



# 01 Einleitung



**Der Verkauf der Ferienhäuser im Center Parcs Park Eifel begann Mitte letzten Jahres. Aktuell stehen von den 440 Ferienhäusern noch wenige zum Verkauf. Neben dem Kauf eines Ferienhauses im Center Parcs Park Eifel ist es nun auch möglich, in den Park zu investieren, indem man sich an dem Investmentfonds BRI CP Eifel beteiligt. Der Fonds investiert über ein Hypothekendarlehen mit erstem und zweitem Grundpfandrecht in die zentralen Einrichtungen und in 33 Ferienhäuser.**

Im November 2022 startete die groß angelegte Renovierung des Center Parcs Park Eifel. Sie umfasst eine Gesamtinvestition von mehr als 64 Millionen Euro. Die Renovierung wurde Ende Mai 2023 abgeschlossen. Rund um 30 % der Ferienhäuser wurden komplett neu gebaut. Die restlichen Häuser wurden komplett renoviert. Die zentralen Einrichtungen wurden modernisiert, komplett renoviert und um neue Spielelemente erweitert, eine Aqua-Racer-Rutsche und einen völlig neuen Freizeit Boulevard.

Sie investieren in dieses Projekt durch den Erwerb von Beteiligungen an dem Fonds BRI CP Eifel FGR. Der Fonds bietet Ihnen die Möglichkeit, mit einer Mindesteinlage von € 200.000 zu investieren. Sie können wählen zwischen einer Laufzeit von 6, 12 und/oder 15 Jahren für die Beteiligungen A, B und/oder C.

Inzwischen sind die ersten beiden Tranchen des Fonds gefüllt und platziert, auch alle Wertpapiere des Fonds wurden aufgelegt. Die vorliegende Broschüre dient lediglich der Einführung und enthält begrenzte Informationen über den Fonds, die beteiligten Parteien und das Beteiligungsverfahren. Interessierten Anlegern wird empfohlen, das vollständige Informationsmemorandum zur Kenntnis zu nehmen. Das Memorandum kann von unserer Website heruntergeladen werden. Auf Anfrage ist es auch in gedruckter Form erhältlich.

# 02 Wichtige Informationen Beteiligungen



## Wesentliche Merkmale:

<b>Emittent:</b>	BRI CP Eifel B.V.
<b>Zielsetzung:</b>	Bereitstellung eines Hypothekendarlehens zur Finanzierung des Erwerbs und der Renovierungsarbeiten der zentralen Einrichtungen, der Infrastruktur und des Neubaus von 33 Ferienhäusern im Center Parcs Park Eifel.
<b>Wert des Fonds:</b>	<b>€ 9.500.000 in 3 Tranchen</b>

Beteiligungen A  
**€ 2.800.000**

Beteiligungen B  
**€ 4.500.000**

Beteiligungen C  
**€ 2.200.000**

## Beteiligte Parteien (die Organisation):

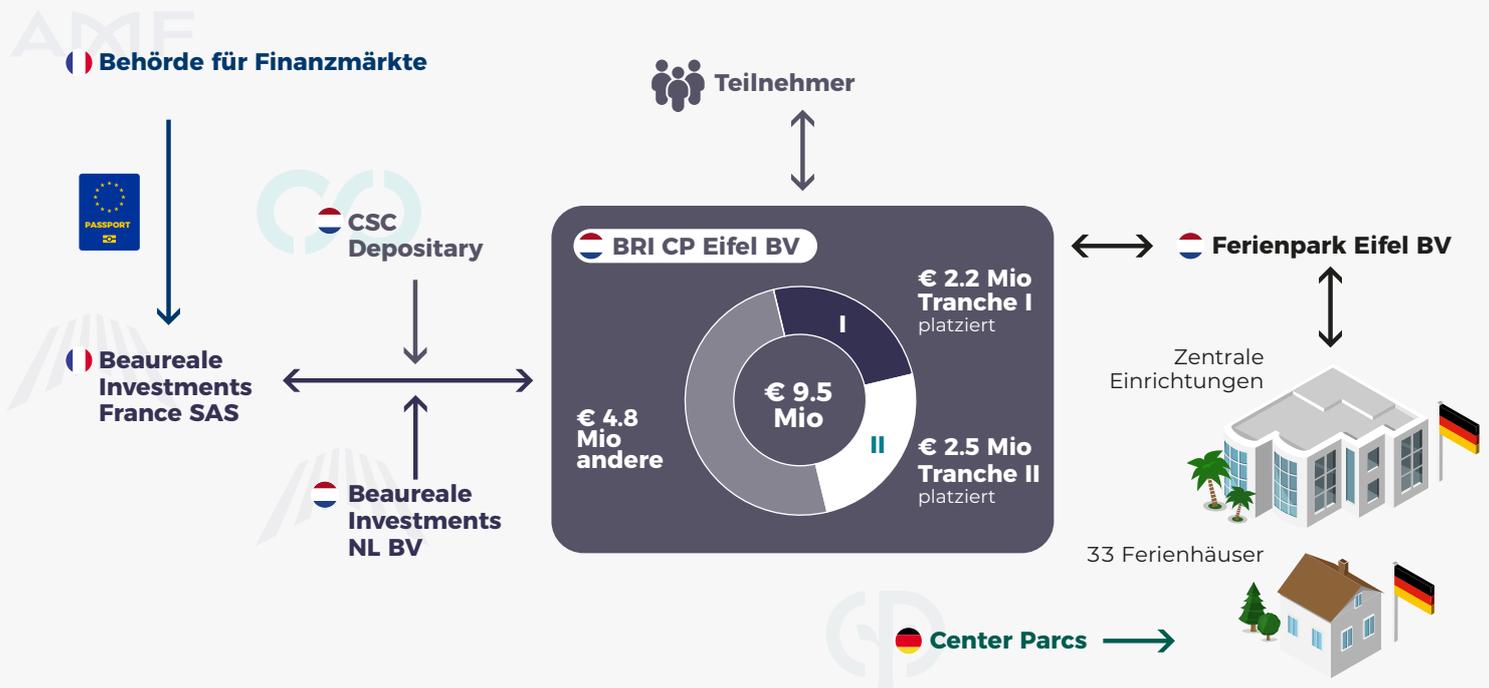
### **BRI CP Eifel B.V.**

Emittent der Beteiligungen ist die BRI CP Eifel B.V. als Rechtsinhaberin des Fonds, der am 27. März 2023 zu dem Zweck gegründet wurde, ein Hypothekendarlehen mit erstem und zweitem Grundpfandrecht zur Finanzierung von Immobilien im Center Parcs Park Eifel bereitzustellen. Die Gesellschaft strebt an, zu diesem Zweck insgesamt 9.500.000 € bei den Investoren einzuwerben.

### **Beaureale Investments France S.A.S.**

Der Manager ist Beaureale Investments France S.A.S., ein französisches Unternehmen, das Teil einer niederländisch-französischen Fondsmanagement- und Investmentgruppe ist. Beaureale Investments France S.A.S. wird von der französischen Finanzaufsichtsbehörde (AMF, Autorité des Marchés Financiers) beaufsichtigt, hat eine Zulassung (AIFMD) für die Strukturierung und Verwaltung von (Immobilien-)Investmentfonds in Europa und ist bei der AMF unter der Nummer GP 21000003 registriert.

## übersichtliche Rechtsstruktur\*



\* Einer detaillierten Darstellung finden Sie im Investor-Memorandum

## Risiken, Sicherheiten und Tranchen

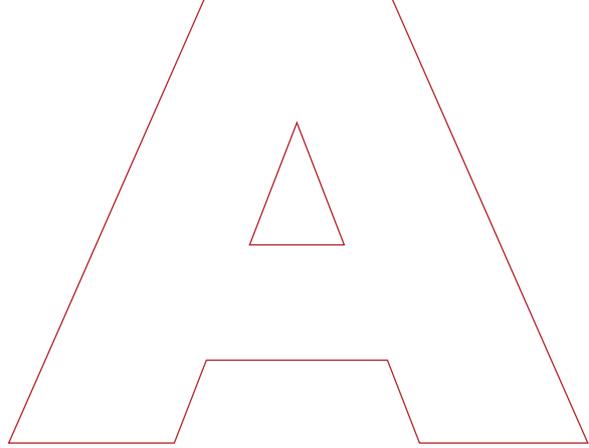
**Die Erträge aus dem Hypothekendarlehen werden von BRI CP Eifel B.V. zur Zahlung von Zinsen und Tilgung der Beteiligungen eingesetzt.**

Ausführliche Informationen zu Zinsen und Rücknahme sind im Investor-Memorandum zu finden. Die Beteiligungen A, B und C sind beschränkt übertragbar. Sie sind direkt zwischen Ihnen und anderen Anteilsinhabern sowie an Dritte mit Wohnsitz/Niederlassung in Deutschland übertragbar. Weitere Informationen zur Übertragbarkeit finden Sie im Investor-Memorandum.

Eine Investition in den Fonds ist mit Risiken verbunden. Sie können Ihre Investition ganz oder teilweise verlieren. Im Investor-Memorandum finden Sie eine ausführliche Beschreibung der möglichen Risiken im Zusammenhang mit der Beteiligung an dem Fonds.

Die Gesamtinvestition des Fonds wurde in mehrere Tranchen aufgeteilt, von denen die ersten beiden bereits gefüllt wurden. Damit wurde der Fonds erfolgreich aufgelegt und die Sicherheiten geschaffen. Die nächsten Tranchen werden voraussichtlich im vierten Quartal 2023 von den Investoren gezahlt.

**Bankfinanzierung:** € 5.000.000 mit erster Hypothek auf die 33 Ferienhäuser  
**Schätzwert:** € 25.000.000 (Gesamtwert der zentralen Einrichtungen plus 33 neu gebaute Ferienhäuser)  
**Beleihungswert (LTV):** 38 %  
**LTV inkl. Bankfinanzierung:** 58 %  
**Laufzeit:** 6, 12 und/oder 15 Jahre  
**Sicherheiten:** Erstes Hypothekenrecht auf die zentralen Einrichtungen und zweites Hypothekenrecht auf die 33 Ferienhäuser  
**Mindestbeteiligung:** € 200.000



## Beteiligungen A

Voraussichtliche Laufzeit  
**maximal 6 Jahre**

Jährliche feste Rendite  
**5,00 %**

Bonuszahlung bei Rückzahlung  
**1,00 % pro Jahre  
kumulativ**

Kumulierte Rendite (6 Jahre)  
**6,03 %**

Mindestbeteiligung  
**40 Beteiligungen  
à € 5.000**

**Die Beteiligungen A haben eine voraussichtliche Laufzeit von bis zu 6 Jahren und werden während der Laufzeit des Fonds jährlich zurückgenommen. Die erste Rücknahme wird voraussichtlich Ende September 2024 erfolgen. Nach 6 Jahren wird die gesamte Investition der A-Beteiligungen zurückgezahlt worden sein.**

Die Beteiligungen A haben eine jährliche Festverzinsung von 5,00 % und eine Bonusausschüttung bei Rücknahme von 1,00 % pro Jahr kumulativ. Dies bedeutet, dass bis zur Rücknahme der Beteiligungen jährlich ein Zins auf den Zins berechnet wird.

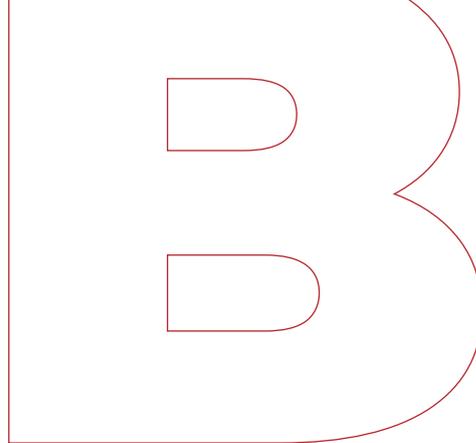
Die Mindestbeteiligung an dem Fonds BRI CP Eifel beträgt 40 Beteiligungen von € 5.000, also € 200.000. Eine Kombination von Beteiligungen A, B und/oder C ist möglich.

<b>Beispiel für die Berechnung der Rendite des Rückkaufs nach 6 Jahren*</b>	
Anzahl der Beteiligungen A im Wert von € 5.000	40
Summe der Beteiligungen A	€ 200.000
<b>Rendite während der Laufzeit</b>	
Rendite pro Jahr	€ 10.000
<b>Zu erhaltende Gesamrendite (während 6 Jahren)</b>	<b>€ 60.000</b>
<b>Rendite bei Rücknahme (nach 6 Jahren)</b>	
Kumulierte Rendite (1,00 % pro Jahr)	€ 12.304
<b>Gesamrendite bei Rückzahlung (nach 6 Jahren)</b>	<b>€ 12.304</b>
<b>Gesamrendite in €</b>	
	<b>€ 72.304</b>
<b>Gesamrendite in Prozent</b>	
	<b>36,15 %</b>
<b>Kumulierte Rendite (6 Jahre)</b>	
	<b>6,03 %</b>

<b>Renditetabelle Beteiligungen A bei einer Investition von € 200.000*</b>					
<b>Jahr</b>	<b>Jährlich Ertrag (kumulativ)</b>	<b>Rendite beim Kauf (Bonus)</b>	<b>Gesamt Rendite</b>	<b>Gesamt Investition</b>	<b>Effektiv jährlich Rendite</b>
1	10.000	2.000	12.000	200.000	<b>6,00 %</b>
2	20.000	4.020	24.020	200.000	<b>6,01 %</b>
3	30.000	6.060	36.060	200.000	<b>6,01 %</b>
4	40.000	8.120	48.120	200.000	<b>6,02 %</b>
5	50.000	10.202	60.202	200.000	<b>6,02 %</b>
6	60.000	12.304	72.304	200.000	<b>6,03 %</b>

\* Die obige Beispielrechnung berücksichtigt nicht die einmaligen Emissionskosten von 2,00 %.





## Beteiligungen B

Voraussichtliche Laufzeit  
**maximal 12 Jahre**

Jährliche feste Rendite  
**6,00 %**

Bonuszahlung bei Rückzahlung  
**1,00 % pro Jahre  
kumulativ**

Kumulierte Rendite (12 Jahre)  
**7,06 %**

Mindestbeteiligung  
**40 Beteiligungen  
ad € 5.000**

**Die B-Beteiligungen haben eine voraussichtliche Laufzeit von bis zu 12 Jahren und werden während der Laufzeit des Fonds (ab dem sechsten Jahr) jährlich zurückgenommen. Nach 12 Jahren wird die gesamte Investition der B-Beteiligungen zurückgezahlt.**

Die Beteiligungen B haben eine jährliche Festverzinsung von 6,00 % und eine Bonuszahlung bei Rücknahme von 1,00 % p.a. kumulativ. Dies bedeutet, dass bis zur Rückgabe der Beteiligungen jährlich Zinsen auf Zinsen berechnet werden.

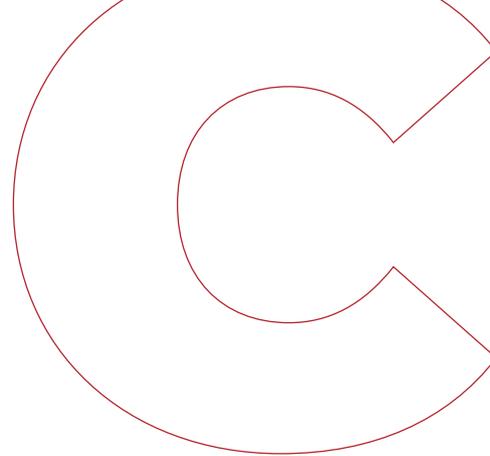
Die Mindestbeteiligung an dem Fonds BRI CP Eifel beträgt 40 Beteiligungen von € 5.000, also € 200.000. Eine Kombination von Beteiligungen A, B und/oder C ist möglich.

<b>Beispiel für die Berechnung der Rendite bei Rückzahlung nach 12 Jahren*</b>	
Anzahl der Beteiligungen B im Wert von € 5.000	40
Summe der Beteiligungen B	€ 200.000
<b>Rendite während der Laufzeit</b>	
Rendite pro Jahr	€ 12.000
<b>Zu erhaltende Gesamrendite (während 12 Jahren)</b>	<b>€ 144.000</b>
<b>Rendite bei Rücknahme (nach 12 Jahren)</b>	
Kumulierte Rendite (1,00 % pro Jahr)	€ 25.366
<b>Gesamrendite bei Rückzahlung (nach 12 Jahren)</b>	<b>€ 25.366</b>
<b>Gesamrendite in €</b>	
	<b>€ 169.366</b>
<b>Gesamrendite in Prozent</b>	
	<b>84,68 %</b>
<b>Kumulierte Rendite (12 Jahre)</b>	
	<b>7,06 %</b>

<b>Renditetabelle Beteiligungen B bei einer Investition von € 200.000*</b>					
<b>Jahr</b>	<b>Jährlich Ertrag (kumulativ)</b>	<b>Rendite beim Kauf (Bonus)</b>	<b>Gesamt Rendite</b>	<b>Gesamt Investition</b>	<b>Effektiv jährlich Rendite</b>
1	12.000	2.000	14.000	200.000	<b>7,00 %</b>
2	24.000	4.020	28.020	200.000	<b>7,01 %</b>
3	36.000	6.060	42.060	200.000	<b>7,01 %</b>
4	48.000	8.120	56.120	200.000	<b>7,02 %</b>
5	60.000	10.202	70.202	200.000	<b>7,02 %</b>
6	72.000	12.304	84.304	200.000	<b>7,03 %</b>
7	84.000	14.428	98.428	200.000	<b>7,03 %</b>
8	96.000	16.572	112.572	200.000	<b>7,04 %</b>
9	108.000	18.738	126.738	200.000	<b>7,04 %</b>
10	120.000	20.924	140.924	200.000	<b>7,05 %</b>
11	132.000	23.134	155.134	200.000	<b>7,05 %</b>
12	144.000	25.366	169.366	200.000	<b>7,06 %</b>

\* Die obige Beispielrechnung berücksichtigt nicht die einmaligen Emissionskosten von 2,00%.





## Beteiligungen C

Voraussichtliche Laufzeit  
**maximal 15 Jahre**

Jährliche feste Rendite  
**4,00 %**

Bonuszahlung bei Rückzahlung  
**3,50 % per jaar  
cumulativ**

Kumulierte Rendite (15 Jahre)  
**8,50 %**

Mindestbeteiligung  
**40 Beteiligungen  
ad € 5.000**

**Die Beteiligungen C haben eine voraussichtliche Laufzeit von bis zu 15 Jahren und werden während der Laufzeit des Fonds (ab dem dreizehnten Jahr) jährlich zurückgenommen. Nach 15 Jahren wird die gesamte Investition der C-Beteiligungen zurückgezahlt.**

Die Beteiligungen C haben eine jährliche Festverzinsung von 4,00 % und eine Bonusausschüttung bei Rücknahme von 3,50 % p.a. kumulativ. Dies bedeutet, dass die Zinsen bis zur Rücknahme der Beteiligungen jährlich berechnet werden.

Die Mindestbeteiligung an dem Fonds BRI CP Eifel beträgt 40 Beteiligungen von € 5.000, also € 200.000. Eine Kombination von Beteiligungen A, B und/oder C ist möglich.

<b>Beispiel für die Berechnung der Rückkaufsrendite nach 15 Jahren*</b>	
Anzahl der Beteiligungen C im Wert von € 5.000	40
Summe der Beteiligungen C	€ 200.000
<b>Rendite während der Laufzeit</b>	
Rendite pro Jahr	€ 8.000
<b>Zu erhaltende Gesamrendite (während 15 Jahren)</b>	<b>€ 120.000</b>
<b>Rendite bei Rücknahme (nach 15 Jahren)</b>	
Kumulierte Rendite (3,50% pro Jahr)	€ 135.070
<b>Gesamrendite bei Rückzahlung (nach 15 Jahren)</b>	<b>€ 135.070</b>
<b>Gesamrendite in €</b>	
	<b>€ 255.070</b>
<b>Gesamrendite in Prozent</b>	
	<b>127,53 %</b>
<b>Kumulierte Rendite (Jahr 15)</b>	
	<b>8,50 %</b>

<b>Renditetabelle Beteiligungen C bei einer Investition von € 200.000*</b>					
<b>Jahr</b>	<b>Jährlich Ertrag (kumulativ)</b>	<b>Rendite beim Kauf (Bonus)</b>	<b>Gesamt Rendite</b>	<b>Gesamt Investition</b>	<b>Effektiv jährlich Rendite</b>
1	8.000	7.000	15.000	200.000	<b>7,50 %</b>
2	16.000	14.246	30.246	200.000	<b>7,56 %</b>
3	24.000	21.744	45.744	200.000	<b>7,62 %</b>
4	32.000	29.504	61.504	200.000	<b>7,69 %</b>
5	40.000	37.538	77.538	200.000	<b>7,75 %</b>
6	48.000	45.852	93.852	200.000	<b>7,82 %</b>
7	56.000	54.456	110.456	200.000	<b>7,89 %</b>
8	64.000	63.362	127.362	200.000	<b>7,96 %</b>
9	72.000	72.580	144.580	200.000	<b>8,03 %</b>
10	80.000	82.120	162.120	200.000	<b>8,11 %</b>
11	88.000	91.994	179.994	200.000	<b>8,18 %</b>
12	96.000	102.214	198.214	200.000	<b>8,26 %</b>
13	104.000	112.792	216.792	200.000	<b>8,34 %</b>
14	112.000	123.738	235.738	200.000	<b>8,42 %</b>
15	120.000	135.070	255.070	200.000	<b>8,50 %</b>

\* Die obige Beispielrechnung berücksichtigt nicht die einmaligen Emissionskosten von 2,00%.



# 03 Das Projekt



## Tourismus in Deutschland

**In den Jahren 2022 und 2023 erlebte der deutsche Inlandstourismus nach den durch die COVID-19-Pandemie verursachten Folgen eine Phase starker Erholung.**

**Einer der Hauptgründe für den starken Anstieg des Inlandstourismus ist die zunehmende Beliebtheit von "Staycations", bei denen deutsche Bürgerinnen und Bürger im Inland reisen, um Attraktionen und Ziele zu erkunden.**

**Insbesondere dieses Kurzurlaubssegment verzeichnete im Jahr 2022 einen Zuwachs von fast 50 Prozent. Experten bestätigen den Trend: Durch die Pandemie, die von Unsicherheit geprägte politische Lage und die stark steigende Inflation hat das Interesse an regionalen (Kurz-)Reisen stark zugenommen.**

In Zeiten der Unsicherheit machen die Menschen eher Urlaub in der Nähe ihrer Heimat. Die deutschen Reisenden zogen 2022 und im Sommer 2023 Urlaube an nahe gelegenen in- und ausländischen Reisezielen Fernreisen vor. Es ist daher zu erwarten, dass sich viele Familien und Paare auch in diesem Jahr für einen etwas kürzeren Urlaub anstelle der klassischen 14-tägigen Flugreise entscheiden oder mehrere Kurzurlaube im Inland oder im nahen Ausland machen.

Besonders beliebt bei Inlandsreisenden sind Ferienparks. Sie bieten eine Reihe von Aktivitäten und Annehmlichkeiten, von Schwimmbädern und Sporteinrichtungen bis hin zu Restaurants und Unterhaltung. Das macht Ferienparks attraktiv für Familien und Paare, die einen unterhaltsamen und bequemen Urlaub suchen.





## Die Umgebung

**Center Parcs Park Eifel liegt in der Nähe von Städten wie Trier und Cochem. Trier, die älteste Stadt Deutschlands, verfügt über eine Reihe einzigartiger kulturhistorischer Sehenswürdigkeiten, die unter anderem bis in die Römerzeit zurückreichen. Beispiele dafür sind die beeindruckende Porta Nigra, die Basilika, der Dom und die Liebfrauenkirche. Viele tausend Touristen besuchen die Stadt jedes Jahr. Besonders beliebt ist auch die romantische Stadt Cochem, die von Weinbergen und schöner Natur umgeben ist.**

Die Eifel ist berühmt für die Mosel, uralte Dörfer, erloschene Vulkane, beeindruckende Schlösser, Wildparks und köstliche Weine. Es ist eine schöne, touristisch sehr starke Region, beliebt bei Wanderern, (Renn-)Radfahrern und Mountainbikern. Nur einen Katzensprung von Center Parcs Park Eifel entfernt liegt der Nürburgring, berühmt für die Formel-1-Rennen, die hier in der Vergangenheit stattgefunden haben.

## Der Park

**Center Parcs Park Eifel ist ein Ferienpark in der touristischen Region Eifel. Der Park wurde 1979 unter dem Namen "Park Heilbachsee" eröffnet. Er wurde von der Bilderberg-Gruppe betrieben. Zu dieser Zeit bestand der Park aus 210 Ferienhäusern für 2 bis 4 Personen.**

Nach der Übernahme durch Gran Dorado (das später mit Pierre et Vacances-Center Parcs fusionierte) wurde die Zahl der Ferienhäuser im Park 1991 auf 460 erhöht. Die Erweiterung umfasste auch zentrale Einrichtungen, so dass der Park heute über einen Market Dome mit mehreren Restaurants, ein Aqua Mundo und ein Indoor-Spielparadies Baluba verfügt. Im November 2022 wurde mit einer umfassenden Renovierung sowohl der Ferienhäuser als auch der zentralen Einrichtungen begonnen.

Seit Ende Mai 2023 ist der komplett renovierte Park wieder für die Öffentlichkeit zugänglich. Er umfasst jetzt 320 komplett renovierte Ferienhäuser, 120 neu erbaute Ferienhäuser sowie komplett renovierte und erweiterte zentrale Einrichtungen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Park noch weiter auszubauen und 30 neue Ferienhäuser zu erweitern.



# Modernisierung

## Center Parcs

Im Jahr 2018 hat Center Parcs ein 739 Millionen Euro schweres Renovierungsprogramm gestartet. Dieser Plan, der bis spätestens 2026 abgeschlossen sein soll, umfasst die Modernisierung und Aufwertung von 21 Parks. Bis Ende 2022 wurde die Renovierung von drei Vierteln dieser Investitionen abgeschlossen (84 % der Ferienhäuser wurden neu gebaut oder renoviert). Dies führte zu einem Wachstum von 34 % im Zeitraum 2019-2022.

Ein deutlicher Zuwachs ist beim RevPar (Einnahmen pro verfügbarem Zimmer) in den Parks zu verzeichnen, in denen bereits Modernisierungen und Aufwertungen durchgeführt wurden. Im Center Parcs Park Zandvoort in den Niederlanden beispielsweise liegt die Wachstumsrate bei 38 % im Vergleich zu 2019. Bei Center Parcs De Haan in Belgien sind es sogar 50 %.

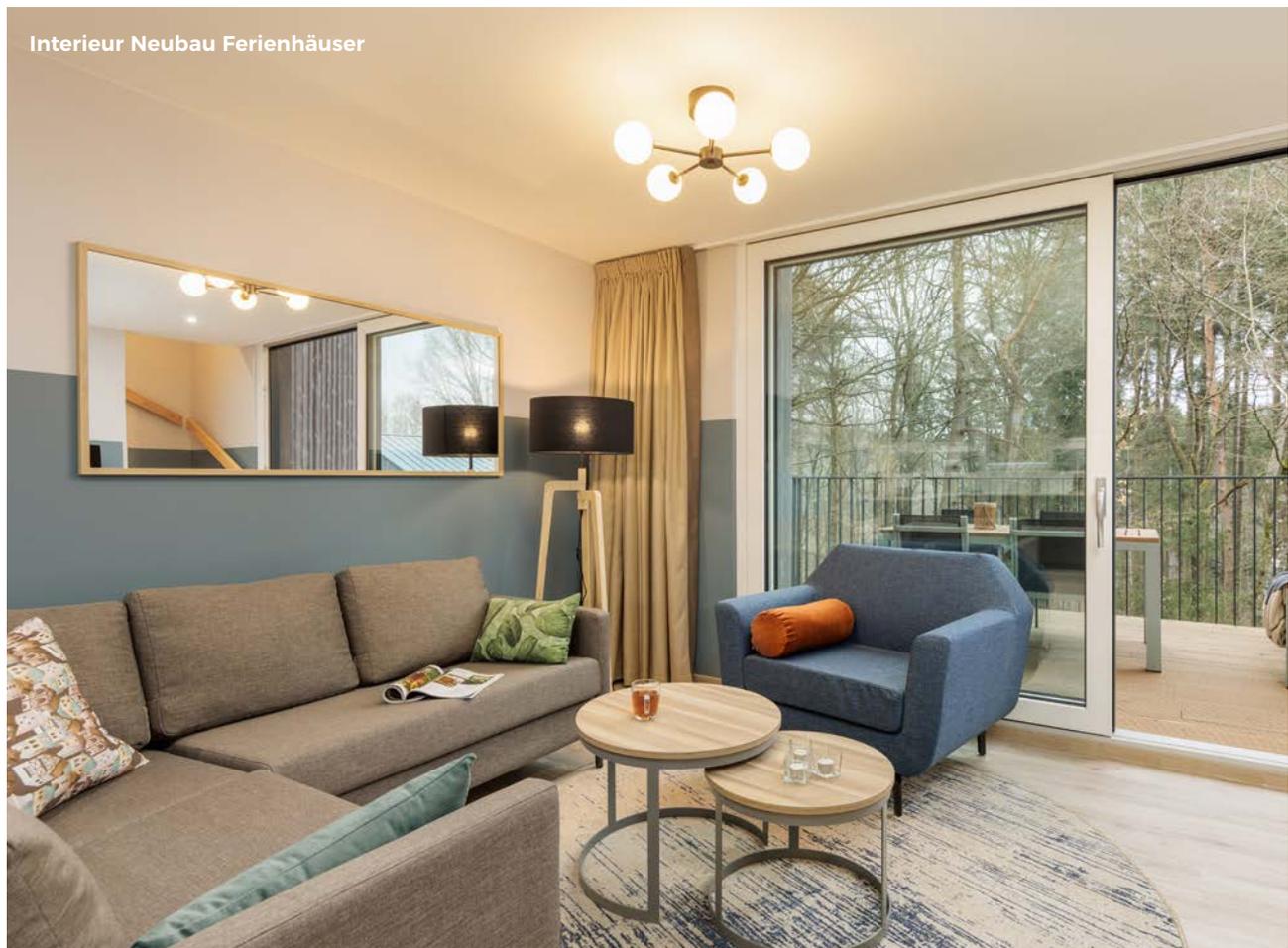
Teil des Upgrades ist die starke Ausweitung der Anzahl von Premium- und VIP-Häusern. Im Zeitraum von 2019 bis 2026 wird der Anteil der Premium-Ferienhäuser von 42 % auf 62 % steigen. Es wird erwartet, dass dies zu einem Anstieg der Belegung um 6 %, zu 25 % mehr Umsatz und zu 37% Steigerung des RevPar führt.

Quelle: Website Pierre & Vacances-Center Parcs - [www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com)

## Ferienhäuser und Inventar

Die umfassende Modernisierung umfasst die vollständige Renovierung der bestehenden Ferienhäuser. Die Fassaden, der Ferienhäuser wurde neu gestrichen, teilweise im typischen Fachwerkstil der Region. Holzarbeiten und Fensterrahmen wurden (teilweise) erneuert oder, wo nötig, repariert. Auch die Grünanlagen und Terrassen wurden neu gestaltet. Das Innere der Ferienhäuser wurde nach den aktuellen Kriterien von Center Parcs gründlich in Angriff genommen und erneuert.

Ein wichtiger Teil des Erneuerungsplans ist die Aktualisierung des Villamix und die Einführung von Themen-Ferienhäuser in der Kategorie KIDS.



### Zentrale Einrichtungen

Neben der Optimierung und anschließenden Modernisierung bzw. Renovierung der Ferienhäuser wurden auch die zentralen Einrichtungen (u. a. Market Dome, Aqua Mundo und BALUBA) einer umfassenden Modernisierung unterzogen. Unter zentralen Einrichtungen verstehen wir die gebauten Anlagen, die Digitalisierung des Kundenerlebnisses (in Form der sogenannten Digital Customer Journey), die Grünstruktur sowie die Wege und Straßen im Park.

### Digitalisierung

Zur Digitalisierung der Parkanlagen gehört die Umsetzung der sogenannten Digital Customer Journey. Das heißt, die Gäste haben digitalen Zugang zu ihrem Ferienhaus, Schwimmbad und Schließfach. Außerdem können sie alle Aktivitäten im Park aus der Ferne buchen und bezahlen.

### Neu gebaute Ferienhäuser

Insgesamt 140 der ursprünglichen Ferienhäuser des Parks (Baujahr 1979) wurden kernsaniert. Dazu mussten diese Häuser abgerissen werden.

Danach wurden auf den vorhandenen Fundamenten 120 neue Ferienhäuser errichtet, die in 2 architektonische/strukturelle Typen unterteilt sind.

Nachhaltigkeit, hohe Qualität, Einbindung in die Landschaft und Beitrag zu einem optimalen (Urlaubs-) Erlebnis waren die Hauptkriterien bei der Gestaltung der Häuser. Darüber hinaus wurden alle Häuser nach einem modularen Bausystem entworfen, was sowohl der architektonischen Qualität als auch der Baugeschwindigkeit zugute kam. Die Gesamtinvestitionen für diesen Sanierungsauftrag beliefen sich auf rund 26 Mio. € (exkl. MwSt.).

### Planung

Center Parcs begann die Arbeiten im November 2022 und schloss sie Ende Mai 2023 ab.



# 04 Der Parkbetreiber



Groupe

**Pierre & Vacances**  
*CenterParcs*

 **Center Parcs**

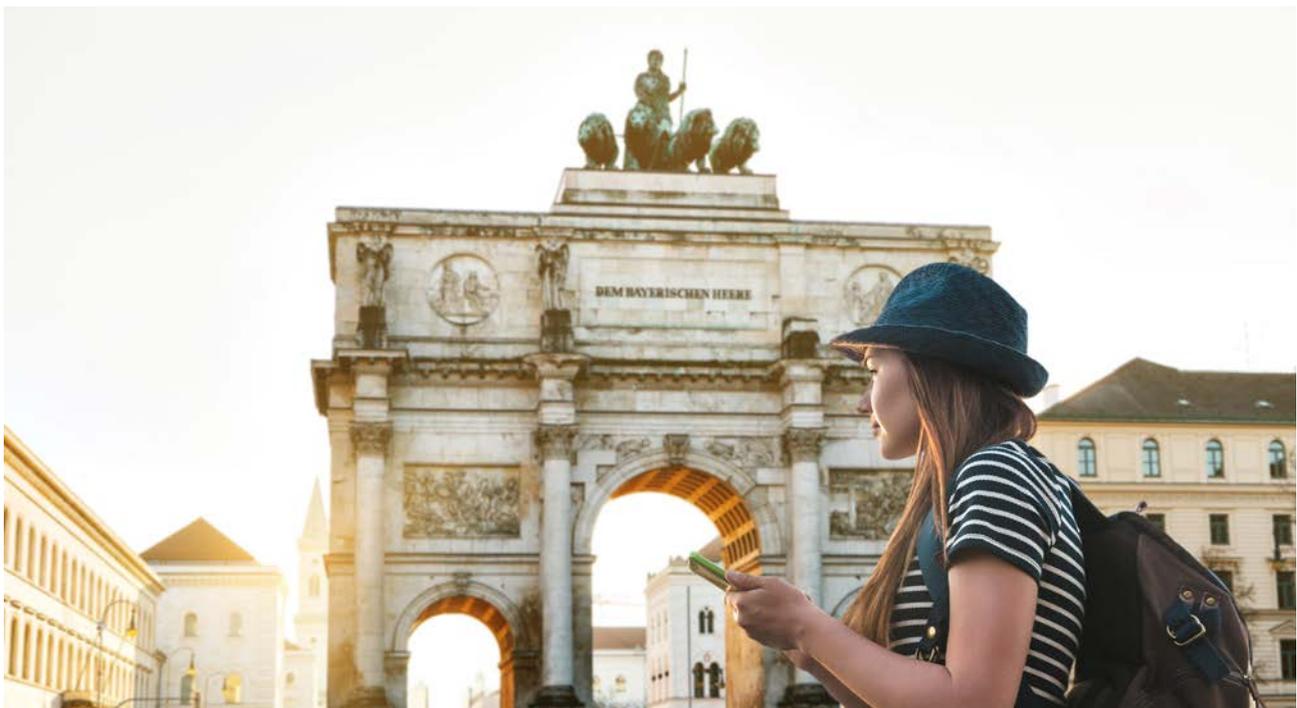
**Die Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs betreibt mit ihren vier verschiedenen Marken - Pierre & Vacances, Center Parcs, Maeva und Adagio - rund 44.500 Wohnungen, Häuser und Villen an 283 Standorten in Europa. Im Jahr 2021/2022 zählte die Gruppe fast 8 Millionen Kunden. Daraus resultiert ein Umsatz von 1.770 Millionen Euro.**

Als führendes europäisches Unternehmen im Bereich des lokalen Tourismus will die Gruppe durch die Entwicklung immer neuer Urlaubsmodelle einen positiven Beitrag für die Gesellschaft leisten. Die Gruppe entwickelt innovative Freizeit- und Urlaubskonzepte, um umweltbewusste und sinnvolle Aufenthalte an Europas attraktivsten Badeorten, in den Bergen, auf dem Land und in den Städten anzubieten.

**Center Parcs hat eine beispiellose Markenbekanntheit in Belgien, den Niederlanden, Deutschland und Frankreich. Die Gäste von Center Parcs sind überwiegend Familien mit Kindern, die in der Nähe der Center Parcs-Parks wohnen und diese immer wieder besuchen.**

Kurzfristig ist der deutsche Markt der wichtigste Wachstumsmarkt für Center Parcs. Es wird erwartet, dass die Nachfrage auf dem deutschen Markt um 3-4 % steigt.

Zudem gehen Experten davon aus, dass die Nachfrage nach Kurzurlauben in der Nähe des Wohnortes in naher Zukunft noch weiter steigen wird. Das Konzept von Center Parcs bietet mit seinen zahlreichen Einrichtungen im Park mehr Möglichkeiten und Erlebnisse als seine Wettbewerber. Aufgrund der Größe der Anlagen in den Parks von Center Parcs können die Gäste im Vergleich zu den meisten anderen Parks mit 50-75 % mehr Erlebnissen und Aktivitäten rechnen.



**Der Umsatz von Center Parcs lag im Geschäftsjahr 2021/2022 bereits um 25,5 % über dem Vor-Corona-Niveau, verglichen mit dem Umsatz im Geschäftsjahr 2018/2019. Dies unterstreicht erneut die Stärke der Marke und die hohe Beliebtheit der ihrer heimatnahen Reisen.**

+25,5 % für die französischen Parks  
 +25,6 % für Parks in der BNG-Region (+28,4 % in Belgien, +15,0 % in den Niederlanden und +37,2 % in Deutschland)

Diese Leistung spiegelt den Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise (+23 %) wider, der zum Teil auf die Modernisierung und Aufwertung der Parks zurückzuführen ist. Die durchschnittliche Belegungsrate lag bei 75,4 % (gegenüber 76 % im Jahr 2018/2019).

#### Loyaler Kundenstamm

Bei den Gästen von Center Parcs und Pierre & Vacances handelt es sich hauptsächlich um Familien mit Kindern, die in unmittelbarer Nähe der Ferienparks wohnen und beabsichtigen, ihren Besuch zu wiederholen.

<b>29</b> Parks <small>(zwei davon befinden sich in der Entwicklung)</small>	<b>4</b> Länder
<b>47 %</b> Wiederholte Besuche	<b>4,4</b> Millionen gäste pro Jahr
<b>89 %</b> Marken-bekanntheit	<b>88 %</b> Direkt Kunden

## Fakten & Zahlen

# 283

STANDORTE

# 44.500

WOHNUNGEN,  
FERIENHÄUSER UND  
VILLEN

in Frankreich (**58 %**) und Europa (**42 %**).

# € 1.770

MILLIONEN

**Jahresumsatz** bis 2022 (davon

**€ 1.544 Million** im Tourismusbereich)

# 8

 MILLIONEN KUNDEN

- **43 %** aus Frankreich
- **52 %** aus Europa
- **5 %** international
- **>70 %** aus dem Inland
- **45 %** wiederkehrende Gäste
- **85 %** Familien

# € 156,5

 MILLIONEN

**bereinigtes EBITDA** im Jahr 2022

(oder € 105 millionen Euro vor einmaligem Gewinn)

# 12.200

 MITARBEITER

# 4

 TOURISTISCHE MARKEN


Quelle: Website Pierre & Vacances-Center Parcs - www.groupepvcp.com

# 05 Wie können Sie teilnehmen?



**Ab November 2023 können sich potenzielle Investoren an der dritte Tranche des Fonds BRI CP Eifel FGR beteiligen. Insgesamt haben wir für den Fonds einen Mittelbedarf von 9.500.000 € veranschlagt, wovon bereits 2.200.000 € ausgezahlt wurden. Eine Beteiligung ist ab € 200.000 möglich, und zwar durch erstrangige Grundpfandrechte an den zentralen Einrichtungen und zweitrangige Grundpfandrechte an den 33 Ferienhäusern.**

## Registrieren Sie sich für den BRI CP Eifel Fonds

Möchten Sie mehr über die Teilnahme am BRI CP Eifel FGR erfahren? Dann laden Sie das Investor-Memorandum von unserer Website herunter oder vereinbaren Sie einen Termin mit einem unserer Berater. Die Beteiligung an dem Fonds ist möglich für Privatpersonen mit Wohnsitz in Deutschland und in Deutschland ansässigen juristischen Personen.



## Mindestbeteiligung

Der Nennwert eines Anteils beträgt 5.000 €. Die Mindestbeteiligung beträgt 40 Beteiligungen (200.000 €). Ein Höchstbetrag für die Beteiligung wurde nicht festgelegt. Es stehen insgesamt 1.900 Beteiligungen zur Verfügung. Eine Beteiligung am BRI CP Eifel FGR ist nach Maßgabe der Verfügbarkeit möglich.

## Kosten der Ausgabe

Beim Beitritt zum Fonds wird eine einmalige Ausgabegebühr von 2,00 % auf den investierten Betrag erhoben. Diese Mittel werden für die Verwaltung und Strukturierung des Fonds verwendet. Es werden keine weiteren Gebühren erhoben.

## Kenntnis des Marktes

Die Vermögens- und Investitionsberater von Beareale Investments sind special für diesen Fond geschult. Dadurch sind sie in der Lage, potenzielle Fondsinvestor hervorragend zu beraten und anzuleiten. Sie sind 7 Tage die Woche über [beteiligen@beareale.com](mailto:beteiligen@beareale.com) oder +31(0)88 - 00 33 700 erreichbar. Haben Sie eine Frage oder wünschen Sie weitere Informationen? Die Berater von Beareale Investments helfen Ihnen gerne weiter!

# Kaufabwicklung

Sie können Ihr Interesse bekunden und sich über die Website ([www.beaureale.com](http://www.beaureale.com)) für die Teilnahme am Fonds anmelden oder einen Termin für ein persönliches (Online-) Gespräch mit einem unserer Berater vereinbaren

01

Erstellen Sie ein Konto auf der Investitionsplattform Beareale

02

Geben Sie Ihre persönlichen Daten ein und bestätigen Sie Ihre Identität. Sie können dann über unsere Plattform investieren ([my.beaureale.com](http://my.beaureale.com))

03

Zeichnen Sie die Beteiligung Ihrer Wahl über die Anlageplattform (Sie unterzeichnen das Zeichnungsformular digital)

04

Nach Ablauf der Zeichnungsfrist der Zeichnungsphase wird ihr ausgefülltes Zeichnungsformular geprüft und verifiziert. Möglicherweise werden Sie um zusätzliche Informationen gebeten. Nach der Genehmigung werden Ihnen die von Ihnen gewählten Beteiligungen zugewiesen

05

Sie erhalten per E-Mail eine Rechnung über die Anzahl der zugeteilten Anteile (Mindestbeteiligung € 200.000). Sie müssen sie innerhalb der Zahlungsfrist begleichen

06

Sobald die Zahlung eingegangen ist, erhalten Sie eine Bestätigung per E-Mail

07

Sie erhalten vierteljährlich eine Rendite auf Ihre Investition. Sie können den aktuellen Stand der Dinge über Ihr Dashboard auf der Beareale-Investmentplattform verfolgen ([my.beaureale.com](http://my.beaureale.com))

08

## Beteiligte Parteien

### Fondsmanager

Beaureale Investments France S.A.S.  
9 Avenue de Friedland  
75008 Paris  
Frankreich

### Beauftragter Dienstleister

Beaureale Investments B.V.  
Stationsplein 21  
4461 HP Goes  
Niederlande

### Rechtlicher Eigentümer

BRI CP Eifel B.V.  
Stationsplein 21  
4461 HP Goes  
Niederlande

### Verwahrstelle

CSC Depositary B.V.  
Woudenbergseweg 11  
3953 ME Maarsbergen  
Niederlande

## Beteiligte Experten

### Rechts- und Steuerberater

Jones Day  
Concertgebouwplein 20  
1071 LN Amsterdam  
Niederlande



### Wirtschaftsprüfer

Moore DRV  
Stationspark 28  
4462 DZ Goes  
Niederlande



### Notar

Ernst & Young Law  
Mergenthalerallee 3  
65760 Eschborn  
Deutschland



## Kontakt

**Für weitere Informationen oder um das Informationsmemorandum anzufordern, wenden Sie sich bitte an unsere Berater: +31 (0)88 - 00 33 700 oder besuchen Sie [www.beaureale.com](http://www.beaureale.com)**

Stationsplein 21  
4461 HP Goes  
info@beaureale.com  
+31(0)88 - 00 33 710

9 Avenue de Friedland  
75008 Paris | FRANKREICH  
info@beaureale.com  
+33 (1)44 07 58 49







### **Haftungsausschluss:**

*Die Rechte am geistigen Eigentum dieses Dokuments liegen bei Beareale Investments France S.A.S. Kein Teil dieser Veröffentlichung darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung von Beareale Investments France S.A.S. ganz oder teilweise in irgendeiner Form reproduziert oder kopiert werden. Änderungen und Druck-/Satzfehler sind vorbehalten.*

*Die verwendeten Fotos und Eindrücke sind Eigentum von Center Parcs. Die Ergebnisse der Vergangenheit sind keine Garantie für die Zukunft. Aus diesem Dokument können keine Rechte abgeleitet werden. Nur der Inhalt des Essential Information Document (EID) ist verbindlich. Das EID wurde von der Autorité des Marchés Financiers (AMF) genehmigt und dem Informationsmemorandum beigelegt. Diese Genehmigung des EID ist nicht als Empfehlung für die angebotenen Wertpapiere zu verstehen. Der Inhalt dieses Dokuments dient nur zu Informationszwecken und ist nicht als Aufforderung zu einer Investition oder als Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung zu verstehen.*

*Interessierten Anlegern wird empfohlen, das vollständige Informationsmemorandum zu lesen, um die potenziellen Risiken und Vorteile einer Anlage in die Anteile der BRI CP Eifel FGR vollständig zu verstehen, bevor sie eine Entscheidung treffen. Zu den wichtigsten Risiken gehören das Konzentrationsrisiko, das Liquiditätsrisiko der Anlage, das Ausfallrisiko, die Marktentwicklung, der Klimawandel, das operationelle Risiko sowie das Zins- und Inflationsrisiko. Das von der AMF genehmigte EID ist zusammen mit dem Informationsmemorandum in den Geschäftsräumen der Beareale Investments France S.A.S. und ihres beauftragten Dienstleisters Beareale Investments B.V. allgemein zugänglich und einsehbar sowie kostenlos per E-Mail, per Post oder als Download unter [www.beareale.com/nl/fonds-eifel](http://www.beareale.com/nl/fonds-eifel) erhältlich. Die steuerliche Behandlung Ihrer Anlage hängt von Ihren individuellen Verhältnissen ab und kann sich in Zukunft ändern. Weitere Informationen hierzu finden Sie in dem Informationsmemorandum.*

Stand: November 2023