

## ATLANTIC Australien 2

### » DAS KONZEPT

Die ATLANTIC Gesellschaft zur Vermittlung internationaler Investitionen mbH & Co. KG („ATLANTIC“), das Emissionshaus der Rickmers Gruppe, erweitert ihr Portfolio „Immobilien“ um das Beteiligungsangebot „ATLANTIC Australien 2“.

Der Anleger erhält dabei die Möglichkeit, sich mittelbar an einer hochwertigen „Grade A“-Immobilie im Herzen Adelaides zu beteiligen. Die plangemäße Fondslaufzeit beträgt zehn Jahre. Hauptmieter des Gebäudes ist der australische Bundesstaat South Australia.

Beim Konzept des neuen Immobilienfonds steht die finanzielle Sicherheit des Anlegers im Mittelpunkt:

- › Moderne „Grade A“-Immobilie im CBD Adelaides in unmittelbarer Nachbarschaft zum Parlament – Vermietungsstand: 100 % bei Prospektaufstellung; Mietsteigerung von 4 % p.a. vertraglich vereinbart
- › Einnahmensicherheit durch eine mehr als 98 %ige Vermietung an staatliche australische Mieter mit über 10jährigen Mietverträgen zzgl. Verlängerungsoption
- › Prognostizierte Auszahlungen in Höhe von 7 % p.a. ab 2011 (nach australischen Steuern); prog. Gesamtmittelrückfluss von ca. 189 %
- › Reiner Eigenkapitalfonds
- › Vorteilhaftes steuerliches Konzept

### » DER KONTINENT AUSTRALIEN

Australien hat in den vergangenen Jahren als Immobilienstandort auch für ausländische Investoren konstant an Bedeutung hinzugewonnen. Dies aus verschiedenen Gründen:

- 1) Als Mitglied der G 20 Staaten gehört Australien zu den wichtigsten Industrieländern.
- 2) Aufgrund der geographischen Lage kann Australien von den asiatischen Wachstumsmärkten profitieren.
- 3) Australien ist reich an Rohstoffen (insbesondere Kohle und Eisenerz). Besonders Adelaides Industriesektor profitiert hiervon und sichert langfristig die Standort-Attraktivität der Hauptstadt von South Australia.
- 4) Australien hatte von 1996 bis 2006 mit einem durchschnittlichen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 3,5 % ein höheres Wachstum als die G7-Länder. Als einziger westlicher Industriestaat konnte Australien in 2008 / 2009 ein Wirtschaftswachstum erzielen. Seitdem hat die Notenbank den Leitzins insg. 6 x um 0,25 % erhöht auf aktuell 4,5 %.
- 5) Von den drei größten Ratingagenturen wird die langfristige Bonität Australiens als sehr gut beurteilt (S&P: AAA, Moody's: Aaa, Fitch AA+). Der Bundesstaat South Australia verfügt ebenfalls über ein AAA-Rating von S&P.
- 6) Das australische Rechts- und Steuersystem ist stabil und entspricht weitgehend dem angelsächsischen Recht. Auch das Bankensystem zeigt sich trotz globaler Krise beständig.

### » DER IMMOBILIENSTANDORT ADELAIDE

1) Adelaide ist sowohl Hauptstadt als auch Regierungssitz des Bundesstaats South Australia und mit ca. 1,2 Mio. Einwohnern die fünftgrößte Stadt des Kontinents.

2) In Adelaide sind die Bruttomieten für Büroflächen seit 2003 um 48,5 % gestiegen und zeigen sich landesweit am stabilsten. In 2009 war Adelaide der stabilste Büroimmobilienstandort Australiens.

3) Im Vergleich zu anderen Metropolen sind die Leerstandsquoten in Australiens Großstädten auf einem niedrigen Niveau. Adelaide hat mit ca. 5,5 % eine der niedrigsten Leerstandsquoten der Hauptstädte sämtlicher Bundesstaaten.

### » DIE IMMOBILIE

Das Riverside Centre bildet einen Teil des 1989 fertig gestellten, als „Adelaide Station and Environs Redevelopment“ („ASER“) bekannten Immobilienkomplexes und befindet sich im „Core-Bereich“ am nördlichen Ende des Geschäftszentrums. Zu dem ASER-Komplex gehören neben dem Riverside Centre u.a. der Zentralbahnhof Adelaides, das Adelaide Convention Centre, das Hotel InterContinental sowie das einzige Casino South Australias.

Das Gebäude ist nur 100 Meter von Parliament House und Government House und lediglich zwei Häuserblocks vom South Australian Museum und der Adelaide University entfernt. Das 11stöckige Gebäude wurde so gestaltet, dass sich die Büroräume auf vier Gebäudetürme verteilen, in deren Mitte sich ein zentrales Atrium befindet. Das Gebäude hat ein modernes Erscheinungsbild und bietet attraktive Büroräume nach aktuellen Standards. Für Werterhaltungs- und Wertsteigerungsmaßnahmen sind insgesamt bis zum Ende der prognostizierten Fondslaufzeit rund AUD 20,7 Millionen vorgesehen. Das Gebäude wurde zuletzt 2008 / 2009 modernisiert. Darüber hinaus beabsichtigt der Hauptmieter, der „Minister for Infrastructure“, weitere ca. AUD 2,77 Millionen in die Mietflächen zu investieren.

### » DER MIETSTAND UND DIE MIETVERTRÄGE

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Prospektes sind 100 % des Riverside Centre vermietet. Mehr als 98 % der Einnahmen des Gebäudes stammen aus Mietverträgen mit staatlichen Mietern. Hauptmieter sind der „Minister for Infrastructure“ (Mietvertrag bis 31.12.2020 / Regierung South Australia) und die „Australian Industrial Registry“ (Australische Regierung).

### » NABERS-ZERTIFIKAT UND GREEN STAR-BEWERTUNG

Umweltschutz ist ein wichtiges Thema für die australische Regierung. Die Einhaltung von Umweltstandards gilt heute als ein maßgebliches Kriterium für die erfolgreiche Vermietung von Büroflächen in Australien. Um die Attraktivität der Fondsimmobilie für die Zukunft zu sichern, wurde bei den Investitionen in das Objekt besonderer Wert auf die Nachhaltigkeit gelegt. So konnte bereits eine vorläufige Zertifizierung nach dem „National Australian Built Environment Rating System“ („NABERS“) von

4,5 Sternen erreicht werden. Die NABERS-Bewertung basiert auf der Messung des Einflusses einer Immobilie auf die Umwelt und schafft somit auch eine Vergleichbarkeit mit anderen Gebäuden. Die Messung erfolgt auf einer Skala von eins bis fünf, wobei eine Klassifizierung von fünf die niedrigsten Emissionswerte ausweist und somit die beste Bewertung darstellt.

Neben der vorläufigen NABERS-Bewertung mit 4,5 von 5 Sternen ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ein Rating-Antrag auf eine „Green Star“-Zertifizierung mit fünf Sternen beim „Green Buildings Council of Australia“ („GBCA“) eingereicht worden. „Green Star“ ist ein unabhängiges und umfassendes Umwelt-Rating-System in Australien, das im Jahr 2003 ins Leben gerufen wurde und bis einschließlich Juli 2010 die Gestaltung und den Bau von insgesamt 250 Gebäuden nach ökologisch nachhaltigen Kriterien untersucht und bewertet hat. Nach Angaben des „GBCA“ sind rund 11 Prozent der australischen „Central Business

District“-Büroimmobilien „Green Star“-zertifiziert, wobei die neun Kategorien Management, Innenräume, Energie, Transport, Wasser, Werkstoffe, Landnutzung & Ökologie, Emissionen und Innovationen nach einem Punktesystem beurteilt werden. Je nach erreichter Gesamtpunktzahl sind beim „Green Star“-Rating Zertifizierungen mit vier („Best Practice“), fünf („Australian Excellence“) oder sechs Sternen („World Leadership“) möglich.

#### » MARKTBEWERTUNG DER IMMOBILIE

Für den Erwerb des Riverside Centre hat ATLANTIC ein Wertgutachten von M3 Property zum Stichtag 22.04.2010 eingeholt. Das Gutachten bewertet das Objekt mit einem Verkehrswert von AUD 70,1 Millionen und bestätigt insoweit die Angemessenheit des Kaufpreises von AUD 66,8 Millionen. M3 Property wurde im Jahr 1978 gegründet und ist eine renommierte, unabhängige Immobilienberatungs- und Consulting-Gruppe mit Hauptsitz in Melbourne.

#### » OBJEKTDATEN

<b>Adresse</b>	North Terrace, Adelaide, South Australia		
<b>Eigentümer des Grund und Bodens</b>	Minister for Transport, Regierung des Bundesstaates South Australia		
<b>Eigentumsrecht am Grund und Boden</b>	Leasehold, eine Art Erbbaurecht. Der Leasehold hat eine Laufzeit bis zum 2. Juli 2083 und kann bis zum 2. Juli 2103 verlängert werden		
<b>Verkäufer</b>	ISPT Pty Ltd, einer der führenden australischen, in Immobilien investierenden Pensionsfonds mit Sitz in Melbourne, Australien		
<b>Baujahr</b>	1989		
<b>Anzahl der Stockwerke</b>	11		
<b>Nettomietfläche</b>	Büro:	20.077,1 m <sup>2</sup>	
	Einzelhandelsgeschäfte:	2.859,4 m <sup>2</sup>	
	Summe:	22.936,5 m <sup>2</sup>	
<b>Parkplätze</b>	Im ASER-Komplex stehen 1.250 Stellplätze zur Verfügung		
<b>Vermietungsstand</b>	100 %		
<b>Kaufpreis</b>	AUD 66,8 Mio. Ankaufsfaktor ca. 11,6-fach der Jahresnettomiete 2010		
<b>Bewertung</b>	AUD 70,1 Mio. (zum 22. April 2010)		
<b>Angaben zu den Mietern</b>	<b>in % des Gebäudes</b>	<b>Laufzeitende</b>	
	Regierung von South Australia (Minister for Infrastructure)	90,85 %	Dezember 2020
	Australische Regierung (Australian Industrial Registry)	4,72 %	Dezember 2020
	Malaysian Airline	1,81 %	Juni 2011
	Regierung von South Australia (Adelaide Convention Centre Corporation)	1,73 %	Oktober 2010
	Coffee-Shop	0,89 %	Januar 2015

## Die Partner

### » DER ASSET-MANAGER: CHARTER HALL GROUP

Die 1991 gegründete Charter Hall Group verfügt über ein weites Netzwerk mit Büros in den Metropolen Sydney, Melbourne, Adelaide, Brisbane, Perth und Auckland sowie in Chicago und London. In den 19 Jahren seit Firmengründung konnte sich die Unternehmensgruppe erfolgreich am australischen Markt etablieren und gehört mit ca. 220 Mitarbeitern und einem Fondsvolumen in Höhe von mehr als AUD 10 Milliarden zu den größten Immobilienspezialisten in Australien. Der Trust hat in Bezug auf das Immobilienobjekt einen Asset-Management-Vertrag mit der Charter Hall Asset Services Limited („CHASL“), einem Unternehmen der Charter Hall Group, abgeschlossen.

### » DER BERATER:

#### RICKMERS IMMOBILIEN MANAGEMENT GMBH & CO. KG



#### RICKMERS IMMOBILIEN

Die Rickmers Immobilien Management GmbH & Co. KG („RIM“) erwirbt, entwickelt und verwaltet erfolgreich Immobilienobjekte im In- und Ausland. RIM begleitet ebenfalls Partner durch eine fundierte und maßgeschneiderte Investmentberatung. Aktuell betreut die RIM 28 Objekte in Deutschland mit einer Gesamtmietfläche von rund 250.000 m<sup>2</sup>, daneben internationale Immobilienprojekte u.a. in Indien, Australien und Italien. ATLANTIC hat die Rickmers Immobilien Management GmbH & Co. KG mit der Beratung bei der Umsetzung des vorliegenden Beteiligungsangebots beauftragt. Diese beinhaltet die Mitwirkung bei der Auswahl und Prüfung des Objektes sowie die Begleitung des Ankaufprozesses.

### » DIE TREUHÄNDERIN:

#### EVT ELBE VERMÖGENS TREUHAND GMBH



Die im Jahr 1998 gegründete EVT Elbe Vermögens Treuhand GmbH („EVT“), Hamburg, verwaltet treuhänderisch die Kommanditanteile privater Anleger an geschlossenen Fonds. Zum 31.03.2010 betreute die EVT mehr als 12.300 Anleger mit einem Eigenkapitalvolumen in Höhe von über EUR 545 Millionen, USD 52 Millionen und AUD 45 Millionen. Neben Beteiligungen, die von ATLANTIC initiiert wurden, werden auch für Dritte Beteiligungen verwaltet. Derzeit werden insgesamt 46 geschlossene Fonds u.a. aus den Bereichen Schiffsbeteiligungen, Australien- und US-Immobilienfonds, US-Leben-Fonds, Bildrechte-Fonds und Game-Fonds betreut.

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot hat die EVT ihre Treuhandgebühr an die Anzahl der Kommanditanteile gebunden und nicht – wie marktüblich – prozentual auf das gesamte Kommanditkapital berechnet. Ziel dieser Vereinbarung ist, die Leistungen der EVT und deren Vergütung für die Anleger transparenter zu machen.



### » GUTE GRÜNDE FÜR EIN INVESTMENT

#### Dynamischer Standort:

- › Adelaide: moderne Wirtschaftsmetropole und Hauptstadt des Bundesstaates „South Australia“
- › Top Bewertungen der langfristigen Bonität Australiens: Moody's Investors Service: Aaa; Standard & Poor's: AAA; Fitch Ratings AA+

#### Nachhaltig attraktives Gebäude:

- › Modernes 11stöckiges Bürogebäude mit 22.936 Quadratmetern, ausgezeichnet mit 4,5 NABERS Sternen
- › Kontinuierliche Werterhaltungsmaßnahmen zur Sicherung der zukünftigen Gebäudeattraktivität sowie der aktuellen Umweltstandards mit einem Gesamtumfang von ca. AUD 20,7 Millionen

- › Günstiger Ankaufsfaktor von 11,6-fach der Jahresnettomiete 2010
- › Kosten- und Prognosesicherheit durch langfristige Mietverträge

#### Günstiges steuerliches Konzept:

- › Australien: Steuersatz von 7,5 % ab 2011 auf die laufenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie den Veräußerungsgewinn
- › Deutschland: Progressionsvorbehalt für laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens
- › Veräußerungsgewinn steuerfrei nach Ablauf von zehn Jahren in Deutschland
- › Keine Steuererklärung des Anlegers in Australien erforderlich

<b>Beteiligungsart</b>	Der Anleger beteiligt sich an der Fondsgesellschaft ATLANTIC Australien 2 GmbH & Co. KG mittelbar über die Treuhänderin. Die Treugeber haben die Möglichkeit, ihre treugeberischen Beteiligungen in direkte Beteiligungen als Kommanditisten zu wandeln.  Die Beteiligung an der ATLANTIC Australien 2 GmbH & Co. KG vermittelt den Anlegern laufende Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung einer in Australien belegenen Immobilie sowie Einkünfte aus der Veräußerung der erbaurechtsähnlichen Rechte an der Immobilie zum Ende der Fondslaufzeit.
<b>Geplante Laufzeit</b>	Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist unbestimmt. Sie ist prognosegemäß bis zum 31.12.2021 vorgesehen.
<b>Erwerbspreis/ Mindestzeichnungssumme</b>	Die Mindestzeichnungssumme jedes Anlegers für eine Beteiligung an der ATLANTIC Australien 2 GmbH & Co. KG beträgt AUD 20.000,-. Höhere Beteiligungen müssen grundsätzlich ohne Restbetrag durch 1.000 teilbar sein.
<b>Agio</b>	5 % auf die Zeichnungssumme.
<b>Einzahlungsmodalitäten</b>	100 % der Gesamtzeichnungssumme zuzüglich 5 % Agio auf die Gesamtzeichnungssumme 14 Tage nach Annahme der Beitrittserklärung und Zahlungsaufforderung durch die EVT.

<b>Komprimierte Darstellung der konsolidierten Mittelverwendungsprognose</b>	<b>in AUD</b>	<b>in % des Kommanditkapitals inkl. Agio</b>
1. Anschaffungskosten Immobilie	73.167.951	81,98 %
Anschaffungskosten Immobilie pro m <sup>2</sup>	3.190	
2. Fondsabhängige Kosten		
2.1 Vergütungen	12.312.400	13,80 %
2.2 Nebenkosten der Vermögensanlage	940.128	1,05 %
3. Sonstiges		
4. Liquiditätsreserve	2.827.471	3,17 %
<b>Summe</b>	<b>89.247.950</b>	<b>100,00 %</b>

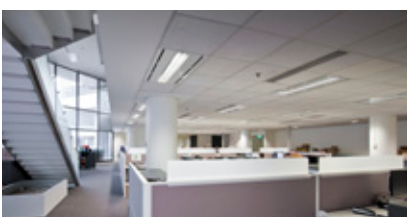
<b>Konsolidierte Mittelverwendungsprognose</b>	<b>in AUD</b>	<b>in % des Kommanditkapitals inkl. Agio</b>
14. Kommanditkapital	85.000.000	95,24 %
Gründungsgesellschafter	41.000	0,05 %
Anleger	84.959.000	95,19 %
15. Agio	4.247.950	4,76 %
<b>Summe Mittelherkunft</b>	<b>89.247.950</b>	<b>100,00 %</b>

#### » ÜBERSICHT AUSZAHLUNGEN\* (PROG.)

Während der Betriebsphase sind folgende Auszahlungen bezogen auf die Gesamtzeichnungssumme ohne Agio prognostiziert (in %).

Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016
in %	7,0 %	7,0 %	7,0 %	7,0 %	7,0 %	7,0 %
Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	prog. Gesamtauszahlung (nach austrl. Steuern)
in %	7,0 %	7,0 %	7,0 %	7,0 %	119 %	189 %

)\* Die erste Auszahlung erfolgt für 2011 im ersten Quartal 2012



## Die Eckdaten der Beteiligung

<b>Fondsvolumen</b>	AUD ca. 85 Mio. zzgl. 5 % Agio
<b>Eigenkapital</b>	AUD ca. 85 Mio. zzgl. 5 % Agio
<b>Mindestbeteiligungssumme</b>	AUD 20.000,- zzgl. 5 % Agio
<b>Plangemäße Fondslaufzeit</b>	ca. 10 Jahre
<b>Standort</b>	Adelaide, Australia
<b>Ankaufsfaktor</b>	11,6-fach der Jahresnettomiete 2010
<b>Vermietungsstand</b>	100 %
<b>Nettomietfläche</b>	22.936 m <sup>2</sup>
<b>Mieter</b>	Hauptmieter ist der australische Staat (mit mehr als 98 % der Mietflächen)
<b>Laufzeit Mietverträge</b>	ca. 97 % der Mietverträge haben Laufzeiten bis zum 31.12.2020, zzgl. 1 x 5 Jahre Option
<b>Jahresmiete</b>	AUD 8,073 Mio. brutto (AUD 340,- pro m <sup>2</sup> )
<b>Mietsteigerung</b>	4,0 % p.a. vertraglich vereinbart
<b>Umweltfreundlichkeit</b>	Mit den Modernisierungsmaßnahmen aus 2008 / 2009 erfüllt das Gebäude die Anforderungen einer Zertifizierung nach NABERS mit 4,5 Sternen
<b>Erbbaurechtsähnliche Nutzungsrechte</b>	2083 mit 20jähriger Verlängerungsoption

### » ATLANTIC

Die ATLANTIC Gesellschaft zur Vermittlung internationaler Investitionen mbH & Co. KG hat sich seit ihrer Gründung im Jahr 1998 als Emissionshaus im Markt für geschlossene Fonds fest etabliert. Als ein Unternehmen der Rickmers Gruppe mit einer 175-jährigen Familientradition profitiert ATLANTIC von dem Potenzial, das sich aus diesem Firmenverbund ergibt. Die Tätigkeit von ATLANTIC umfasst die Geschäftsfelder Schifffahrt und Immobilien. ATLANTIC hat seit ihrer Gründung 1998 bisher 41 hochwertige, solide und konservativ kalkulierte Beteiligungsangebote emittiert. Insgesamt wurden bei den von ATLANTIC emittierten Beteiligungen bis heute ein Eigenkapital i. H. v. rund EUR 600 Millionen eingeworben und ein Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als EUR 1,5 Milliarden realisiert.

### » WICHTIGER HINWEIS

Dieses Faktenblatt stellt kein öffentliches Angebot sondern lediglich eine Marketingunterlage dar. Die hier dargestellten Informationen sind unverbindlich und stark vereinfachend. Sie erheben daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Beteiligung ist ausschließlich auf der Grundlage des veröffentlichten und allein maßgeblichen Verkaufsprospektes möglich, der die Einzelheiten des Beteiligungsangebotes einschließlich der mit einer Beteiligung verbundenen Risiken enthält. Der Verkaufsprospekt steht ab dem 04.08.2010 beim Anbieter zur kostenlosen Ausgabe bereit und ist im Internet unter [www.atlantic-fonds.de](http://www.atlantic-fonds.de) abrufbar.

Stand: 04.08.2010

ATLANTIC  
Gesellschaft zur Vermittlung internationaler  
Investitionen mbH & Co. KG



Ein Unternehmen der Rickmers Gruppe

Neumühlen 19 • 22763 Hamburg  
Tel: +49 (0)40 / 38 91 77 90 0  
Fax: +49 (0)40 / 38 91 77 99 0  
[info@atlantic-fonds.de](mailto:info@atlantic-fonds.de)

[www.atlantic-fonds.de](http://www.atlantic-fonds.de)  
[www.atlantic-australien2.de](http://www.atlantic-australien2.de)

# Faktenblatt ATLANTIC Australien 2

