

Holland

ROTTERDAM



S
D
Z
O
L

69

Unverbindliche Kurzinformation



+++ Mehr Energie für Ihr Portfolio +++
+++ Green Building Neubauimmobilie +++

WÖLBERN INVEST

Unternehmenszentrale Eneco (beispielhafte Darstellung, Stand 2009)



Bringen Sie mehr Energie in Ihr Portfolio

HOLLAND 69 – EINE NACHHALTIGE INVESTITION

Mit dem Beteiligungsangebot Holland 69 können Sie in einen **stabilen Sachwert** investieren, sich gleichzeitig **nachhaltig** für das Klima engagieren und von attraktiven, **jährlichen Auszahlungen** profitieren. Holland 69 setzt auf eine **Neubaubüroimmobilie**, die ganz im Zeichen der Nachhaltigkeit steht und als angehendes **zertifiziertes Green Building** neue Maßstäbe setzt. Mieter ist das Unternehmen N.V. Eneco Beheer (N.V. Eneco), einer der führenden Energiedienstleister der Niederlande, der das Green Building als Unternehmenszentrale in der **Metropole Rotterdam** nutzen wird. Bringen Sie mit Holland 69 langfristig mehr Energie in Ihr Portfolio.

Beteiligung	Das Angebot Holland 69 bietet eine mittelbare Investitionsmöglichkeit in den Büroimmobilienmarkt der Niederlande. Die Neubauimmobilie ist für zehn Jahre fest vermietet und eignet sich daher ideal für sicherheitsbewusste Anleger.
Anlageobjekt	Green Building Neubauimmobilie der Unternehmenszentrale der N.V. Eneco, Rotterdam, Niederlande. Fertigstellung voraussichtlich 3. Quartal 2011
Investitionsvolumen	€ 102,76 Mio. (inkl. Agio)
Emissionskapital	€ 47,2 Mio.
Mindestbeteiligung	€ 10.000 (höhere Beträge müssen durch 5.000 teilbar sein)
Einzahlung	100% zzgl. 5% Agio innerhalb von zehn Tagen nach Annahmeerklärung des Treuhänders oder ratierlich 30% der Zeichnungssumme zzgl. 5% Agio innerhalb von zehn Tagen nach Annahmeerklärung der Treuhänderin. 70% der Zeichnungssumme sind in zehn gleichen Teilbeträgen (zum 25. des Monats) zu zahlen.
Prognostizierte Auszahlungen	6,00% p. a., anteilige Auszahlungen für 2011
Beteiligungsdauer	Der Prognosezeitraum läuft bis Ende 31.12.2021
Steuerliche Situation	Überwiegend Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die nach Doppelbesteuerungsabkommen in den Niederlanden vorteilhaft für den Anleger besteuert werden. Die vermögensverwaltende Fondsgesellschaft ist für steuerliche Zwecke in Deutschland transparent.

Der Investitionsstandort Niederlande

EIN STARKER STANDORT AUCH IN STÜRMISCHEN ZEITEN

Die Niederlande gehören zu den stärksten Volkswirtschaften Europas

Die Niederlande zählt zu den am dichtesten besiedelten Ländern in Europa. Sie verfügen über ein gut funktionierendes, eher liberales Wirtschaftssystem und gehören zu den stärksten Volkswirtschaften Europas.

Das Wirtschaftswachstum der Niederlande lag im vierten Quartal 2009 bei 0,3% (Quartalsbasis). Vergleicht man das Wirtschaftswachstum mit dem Jahr 2008 (Jahresbasis), wird deutlich, dass auch die Niederlande im Jahr 2009 von der weltweiten Wirtschaftskrise eingeholt wurde, da dieses um 4,5% zurückging. Die Prognosen für das Jahr 2010 bzw. 2011 sehen mit einem Wachstum von 0,3% bzw. 1,6% deutlich positiver aus und signalisieren Erholung.

Die Arbeitslosenquote gehört zu den niedrigsten im europäischen Vergleich

Auch das Bruttoinlandsprodukt spricht für sich: Mit einem Index von 134 liegt es weit über dem EU27-Durchschnitt von 100 und auch die Arbeitslosenquote gehört mit nur 4,2% zu den niedrigsten im europäischen Vergleich.

Ihre wirtschaftliche Stärke haben die Niederlande vor allem der geografischen Lage zu verdanken. Die enge Anbindung an die europäischen und interkontinentalen Märkte macht das Küstenland zum Tor der Welt und zum Anziehungspunkt für viele internationale Firmen. Der Rotterdamer Hafen und der Flughafen Schiphol in Amsterdam sind zwei der bekanntesten und weltweit größten Umschlagplätze. Die moderne IT- und digitale Kommunikationstechnologie macht das Land zudem zu einem der fortschrittlichsten Wirtschaftsstandorte in Europa.

Rotterdam – Standort des Green Buildings „Eneco“

PULSIERENDE METROPOLE MIT WELTWEIT BEKANNTEN HAFEN

Standort der Fondsimmoblie ist die niederländische Metropole Rotterdam, die zusammen mit den Städten Amsterdam, Den Haag und Utrecht die „Randstad“, also das wirtschaftliche Zentrum des Landes, bildet. Diese Region zählt nicht nur in wirtschaftlicher, sondern auch in politischer und kultureller Hinsicht zu den wichtigsten Ballungszentren der Niederlande.

Konkret liegt die Fondsimmoblie im begehrten Büroteilmarkt „Alexanderpolder/Oosterhof“, im Nordosten von Rotterdam. Der Standort verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung

So befindet sich neben der direkten Autobahnanbindung (A20), die Bahnstation Rotterdam Alexander sowie eine Metro- und Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Städte wie Den Haag, Utrecht, Amsterdam und Antwerpen sind schnell mit dem Auto oder mit der Bahn zu erreichen. Zum Flughafen Schiphol in Amsterdam gelangt man von Rotterdam aus per High-Speed-Linie in nur ca. 20 Minuten und auch der Hauptbahnhof Rotterdam ist per Zug in ca. 10 Minuten erreichbar. Diese Aspekte machen den Standort auch für viele, andere namhafte internationale Unternehmen wie Coca-Cola, E.ON, Ernst & Young, Logica CMG, Procter & Gamble, Mediamarkt sehr attraktiv. Auch das „Alexandrium“, eines der größten Einkaufszentren der Niederlande, ist hier angesiedelt.

Arbeiten in einer der modernsten, pulsierendsten Städte der Niederlande – in Rotterdam

Alexanderpolder/Oosterhof – begehrter Büroteilmarkt mit perfekter Verkehrsanbindung

Unternehmenszentrale Eneco (beispielhafte Darstellung, Stand 2009)



Der Büromarkt in Rotterdam

STABILE SPITZENMIETEN BIETEN PLANUNGSSICHERHEIT

Rotterdam ist mit ca. 3,6 Mio. m² der drittgrößte Büromarkt in den Niederlanden und besteht aus mehreren Teilmärkten. Der wichtigste und größte Teilmarkt ist „Centre“ (ca. 881.900 m²), gefolgt von „Adjacent Center“ (ca. 473.700 m²), „Shipping Quarter“ (ca. 522.400 m²), „Kop Van Zuid“ (ca. 295.300 m²) und Alexanderpolder/Oosterhof (ca. 211.300 m²). Im letzt genannten Markt befindet sich auch die Fondsimmoblie Holland 69.

Die Spitzenmieten in Rotterdam sind in den letzten Jahren stabil geblieben und werden gegenwärtig im Durchschnitt mit ca. € 195/m² p.a. im Teilmarkt Kop van Zuid erreicht. Gelegentlich können Mieten über 195/m² p.a. durchgesetzt werden, z.B. im World Trade Center oder im Unilever Building. Nach Ansicht der Anbieterin ist davon auszugehen, dass die Spitzenmieten steigen werden, da durch die Fertigstellung neuer Projekte und der Hochgeschwindigkeitsanbindung die Attraktivität Rotterdams zunehmen wird.

Im Teilmarkt Alexanderpolder/Oosterhof, dem Teilmarkt der Fondsimmoblie, liegen die Spitzenmieten für Neubaugebäude bei ca. € 190/m² p.a.. Das Eneco-Gebäude liegt mit einer Miethöhe von € 189/m² p.a. im oberen Bereich.

Rotterdam ist der drittgrößte Büromarkt in den Niederlanden

Stabile Spitzenmieten kennzeichnen den Rotterdamer Büromarkt

Die Fondsimmoblie liegt mit seiner Miethöhe im oberen Bereich

Green Building – Bauen für die Zukunft

Nachhaltige Immobilien steigern die Produktivität, das Wohlbefinden und sparen Kosten

BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT IM WANDEL

Energieeffizienz, Ressourcenschutz, Wohn- und Arbeitsgesundheit rücken immer mehr in den Fokus der Bau- und Immobilienwirtschaft. Dabei belegen Studien, dass nachhaltige Immobilien sich nicht nur positiv auf das Wohlbefinden, die Qualität des Zusammenlebens und die Produktivität ihrer Nutzer auswirken, sondern, dass auch ökonomische Argumente wie Kosteneinsparungen bei Betriebs- und Unterhaltskosten, geringere Leerstandquoten und höhere Mieteinnahmen wesentliche Faktoren sind, warum die Branche grüner wird und energieeffiziente Gebäude, die sogenannten Green Buildings, zunehmend an Wert gewinnen.

GREEN BUILDING UND NACHHALTIGKEIT

Als Green Building, also als nachhaltiges Gebäude, wird eine Immobilie bezeichnet, dessen Ressourceneffizienz in den Bereichen Energie, Wasser und Material erhöht ist, während gleichzeitig die schädlichen Auswirkungen auf Gesundheit und Umwelt reduziert werden, indem bei der Planung und Sanierung von entsprechenden Konstruktionen auf besonders ressourcenschonende Materialien und Prozessabläufe Wert gelegt wird.

Green Buildings punkten durch niedrige Betriebskosten

Neben den ökologischen Vorteilen punkten Green Buildings auch in ökonomischer Hinsicht, da sich eine Investition in eine energieeffiziente Bauweise dauerhaft durch niedrigere Betriebskosten auszahlt. Ein Aspekt der den Gedanken der Nachhaltigkeit miteinbezieht und damit noch einen Schritt weiter geht. Aus Sicht eines Investors ist eine Immobilie nachhaltig, wenn diese langfristig in der Lage ist, eine angemessene Rendite zu erzielen. Aufgrund der besonderen

Eigenschaften der Immobilie, müssen auch Potenziale und Risiken der jeweiligen Region und des Landes bei der Bewertung berücksichtigt werden. Im Vordergrund steht dabei die Fähigkeit einer Immobilie, den Wandel ökologischer, soziokultureller und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen aufzugreifen.

Green Buildings berücksichtigen eine Vielfalt von Aspekten

EIN CITYPOSTER – DIE UNTERNEHMENSZENTRALE ENECO



Quelle: OVG

Neue Maßstäbe im Bereich Green Building

ZERTIFIZIERTES GREEN BUILDING MIT NACHHALTIGKEITSCHARAKTER

Das derzeit in Bau befindliche Green Building wird voraussichtlich im dritten Quartal 2011 fertig gestellt.

Optimale Raum- und Gebäudeaufteilungen sorgen für hohe Verwendungsmöglichkeiten

Das Grundstück umfasst ca. 8.918 m² und liegt am Marten Meesweg. Mit Fertigstellung wird das Grundstück eine Büroimmobilie mit einer Bürofläche von ca. 26.114 m² sowie drei Gebäudekomplexen mit jeweils 15, acht und sechs Geschossen beherbergen. Auf dem Grundstück entstehen neben der Immobilie voraussichtlich 440 Parkplätze, die sich auf zwei Untergeschosse verteilen. Die Tiefgarage wird ebenfalls über Fahrradstellplätze sowie Räume für die Lagernutzung verfügen. Jeder Gebäudeflügel besitzt einen eigenen Versorgungskern, in dem die Aufzüge, Sanitäranlagen, Küchen sowie Treppenhäuser und Abstellräume untergebracht sind. Damit können die Gebäudeteile unabhängig voneinander, ggf. auch etagenweise, vermietet werden.

Die Immobilie – Top Ten im Bereich Nachhaltigkeit

Das Gebäude soll bei Fertigstellung die Anforderungen an Nachhaltigkeit erfüllen und zu den Top-Ten-Green-Buildings der Niederlande – bezogen auf die Größe – zählen. Es wird über nachhaltige Energiequellen wie z.B. ein Akquifer als Wärme-Kälte-Speicher, eine qualitativ hochwertige Wärmeisolation, Solarzellen auf Fassade und Dach und Tageslichtkontrollen verfügen. Damit kann die Immobilie energieeffizient bewirtschaftet werden und es können deutliche Einsparungen bei der sogenannten „zweiten Miete“ (Nebenkosten für Strom, Wasser und Wärme) erzielt werden. Der Mieter N.V. Eneco, einer der führenden Energiedienstleister der Niederlande, nutzt den Gebäudekomplex als Unternehmenszentrale.

KLARER NUTZEN ZERTIFIZIERTER GREEN BUILDINGS

- Imagevorteile in der Vermarktung
- Niedrigere Betriebskosten
- Niedrigere Leerstandsraten und höhere Mieten
- Verbesserte Produktivität
- Geringere Personalfuktuation
- Reduzierte Fehlzeiten

PERFEKT GELEGEN – DIE UNTERNEHMENSZENTRALE ENECO



Quelle: OVG

Der Mieter – N.V. Eneco

Führender Energiedienstleister in den Niederlanden

ENERGIEKONZERN IM ZEICHEN DER NACHHALTIGKEIT

Der Mieter N.V. Eneco ist ein bedeutender Teil des Eneco-Konzerns Eneco Holding N.V. Bei dem Eneco Konzern handelt es sich um einen der drei führenden Energieanbieter der Niederlande, dessen Wurzeln ins 19. Jahrhundert zurückgehen. Das Unternehmen beschäftigt ca. 7.000 Angestellte und unterhält Geschäftsbeziehungen zu rund zwei Millionen Privat- und Geschäftskunden. Die Unternehmenszentrale der Gruppe befindet sich bereits in der Stadt Rotterdam.

Die Firmenphilosophie steht ganz im Zeichen der Nachhaltigkeit und bei allen Aktivitäten steht das Ziel der Energievermeidung im Vordergrund. So will Eneco bis zum Jahr 2030 nur noch Strom aus erneuerbaren Energien gewinnen und eine Energieversorgung gewährleisten, die nachhaltig und für jeden bezahlbar ist. Eneco möchte damit auch als Beispiel und Inspiration für andere dienen und beweisen, dass der Übergang von fossiler zu erneuerbaren Energien technisch möglich und gleichzeitig profitabel ist.

Sehr gute Bonität und staatlicher Hintergrund geben Sicherheit

Die Unternehmensgruppe erbringt Dienstleistungen im Bereich der Produktion und Weiterleitung von Gas, Elektrizität und Wärme sowie unmittelbar zusammenhängender Dienstleistungen. Bei der Versorgung mit Elektrizität wird ein Anteil am niederländischen Privatkundenmarkt gehalten, bei der Gasversorgung beträgt der Anteil 22%. Die Anteile an der Eneco Gruppe werden von insgesamt 61 niederländischen Gemeinden gehalten, womit es sich um einen staatsnahen Mieter handelt – eine Tatsache, die neben der sehr guten Bonität, Sicherheit schafft.

Langfristiger Mietvertrag mit Inflationsschutz

LANGFRISTIGE EINNAHMESICHERHEIT

MIETER UND MIETVERTRAG

Mieter	N.V. Eneco Beheer, Niederländischer Energiedienstleister
Mietbeginn und -dauer	Der Mietvertrag beginnt voraussichtlich am 01.07.2011, spätestens jedoch mit der Übergabe der Immobilie an den Mieter und endet nach zehn Jahren.
Optionsrecht des Mieters	Verlängerung zweimal um jeweils fünf Jahre.
Mietfläche	27.410 m ² (inkl. Archivfläche)
Stellplätze (voraussichtlich)	440
Gesamtmiete	Die jährliche Nettomiete beträgt laut Mietvertrag € 5.670.746 und ist vierteljährlich im Voraus zu zahlen (Preisniveau 01.06.2007).
Anpassung der Miete	Diese Anpassung erfolgt bis zu einer Indexänderung von einschließlich 3% p.a. vollständig. Eine Indexänderung zwischen 3% p.a. und maximal 5% p.a. wird zur Hälfte berücksichtigt. Darüber hinausgehende Indexänderungen werden nicht berücksichtigt, sodass die maximal anzusetzende Indexänderung 4% p.a. beträgt.
Kündigungsrecht	Erstmalig nach Ablauf von zehn Jahren.

Wölbern Invest KG

SOVERÄNITÄT DURCH LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Wölbern gehört zu den
Pionieren im Bereich
der Hollandfonds

Die Wölbern Invest agiert seit Anfang 2007 als eigenständige Gesellschaft der Wölbern Group und vereint das gesamte Fondsgeschäft von der Akquisition und Konzeption bis hin zum Vertrieb und dem anschließenden Fonds- und Assetmanagement unter einem Dach. Wölbern gehört zu den Pionieren bei der Entwicklung der Hollandfonds und verfügt heute über jahrelange Erfahrungen in der Konzeption von Immobilienfonds sowie über ein entsprechendes internationales Netzwerk.

Gewachsene Expertise als
sicheres Fundament

Mit langjährig gewachsenen Erfahrungswerten sowie mit dem Know-how eingespielter Expertenteams hat die Wölbern Group insgesamt 89 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund € 3,3 Milliarden initiiert, an denen sich bisher über 47.000 Anleger beteiligt haben. Das Eigenkapital beläuft sich dabei auf rund € 1,7 Milliarden (Stand: Januar 2010).

Wölbern gilt laut
FondsMedia als
„Outperformer“

Die positive Performance der Wölbern Invest wird von unabhängigen Marktteilnehmern immer wieder bestätigt. So wurde der Initiator in 2007 und 2008 vom Münchener „Elite-Report“ für seine herausragenden Leistungen im Bereich geschlossener Fonds ausgezeichnet. Bei den Scope Awards 2008 wurde Wölbern zum zweiten Mal in Folge als bester Anbieter geschlossener Europa-Immobilienfonds prämiert. Auch in der Gesamtmarktstudie „Beteiligungsmodelle 2009“ der Feri Euro-Rating Services AG schnitt Wölbern hervorragend ab und FondsMedia vergibt 2009 das Prädikat „Outperformer“ für den Bereich Performance Hollandimmobilien, die sich mit einer Erfolgsquote von 98% hervorragend entwickeln.

Holland 69 – Gute Gründe für dieses Investment

1A-STANDORTQUALITÄT

Die Fondsimmobilie liegt in der niederländischen Metropole Rotterdam im gefragten Büromarkt Oosterhof/Alexanderpolder. Aufgrund der sehr guten Lage und der sehr guten Anbindung gilt dieses Gebiet als bevorzugter Standort internationaler Großunternehmen wie Coca-Cola, Logica, ABB etc.

GREEN BUILDING MIT NACHHALTIGKEITSCHARAKTER

Der günstig angekaufte Neubau (Bruttoankaufsrendite 7,01%) entspricht den hohen Anforderungen einer modernen und energieeffizienten Büroimmobilie.

BONITÄTSSTARKER MIETER

Der Mieter N.V. Eneco gehört zu den führenden Energieversorgern in den Niederlanden und verfügt über eine sehr gute Bonität (D&B-Rating 5AA1, minimale Ausfallwahrscheinlichkeit). Der Gedanke der Nachhaltigkeit ist fester Bestandteil der Unternehmensstrategie.

LANGFRISTIGE EINNAHMESICHERHEIT

Der neu abgeschlossene, langfristige Mietvertrag erlaubt eine langfristige Liquiditäts- und Ergebnisplanung und gibt Investoren Sicherheit.

ATTRAKTIVE AUSZAHLUNGEN

Hohe geplante Auszahlungen von jährlich 6,00% p.a. Die Gesamtauszahlungen liegen bei prognostizierten 175%.

STEUERVORTEILE

Attraktive Nachsteuerrendite aufgrund des vorteilhaften Doppelbesteuerungsabkommens mit den Niederlanden.

WICHTIGE HINWEISE

Diese Broschüre dient lediglich Ihrer Information. Die hierin enthaltenen Angaben (Stand: April 2010) stellen keine Anlageberatung dar. Eine Anlageentscheidung kann ausschließlich auf der Grundlage des Verkaufsprospektes getroffen werden. Darin finden Sie ausführlich die Anlageziele, Gebühren, Risiken und andere wichtige Informationen beschrieben. Bitte fordern Sie einen Verkaufsprospekt an und lesen Sie ihn sorgfältig durch, bevor Sie eine Anlage tätigen.

+++ Sachwert mit stabiler Renditeerwartung +++
+++ Attraktive Steuersituation +++

W Ö L B E R N I N V E S T

Wölbern Invest KG | Zirkusweg 1 | 20359 Hamburg
Telefon: +49.(0)40.323181-555 | Telefax: +49.(0)40.323181-515
sales@woelbern-invest.de | www.woelbern-invest.de