

TSO-DNL Active Property: Dollar-Sachwertanlage mit Potential

Die unverhoffte Euro-Talfahrt führt anschaulich vor Augen, was Schritt für Schritt mit unseren Euro-Anlagen derzeit passiert: Neben einer schnell voranschreitenden Entwertung von Sparvermögen per Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) verliert der Euro parallel als Währungsmittel rasant an Wert gegenüber den schwergewichtigen Ankerwährungen. In Summe zerrinnen in Windeseile gewaltige Vermögenswerte, ohne dass man selbst als Anleger gegensteuern könnte. Zumindest dann nicht, wenn man ausschließlich im Euro-Raum investiert bleiben möchte. Ins Blickfeld rücken deshalb insbesondere Dollar-Anlagen als diversifizierendes Gegengewicht, um das Portfolio vor einseitigen Risiken abzusichern. Ende des vergangenen Jahres brachte der US-Anbieter TSO sein neues Immobilienangebot TSO-DNL Active Property, LP in den Markt, das ganz und gar nicht dem Trend folgend bescheidene Renditen prospektiert, und gerade deshalb sehr interessant für den zwar leidgeplagten, aber weiterhin risikobereiten deutschen Investor sein könnte. Zum Angebot:

Anbieter: The Simpson Organization, Inc. (TSO) ist eine Ende der 1980er Jahre von A. Boyd Simpson gegründete Immobilieninvestment-Gesellschaft mit Hauptsitz in Atlanta und Zweigniederlassungen in den südöstlichen US-Bundesstaaten Florida, Tennessee, North Carolina und Virginia.

TSO THE SIMPSON ORGANIZATION TSO betreut derzeit ein Immobilienportfolio im Wert von ca. 1,2 Mrd. US-\$, wovon sich Objekte mit einem Buchwert von rd. 389 Mio. US-\$ im Eigenbestand befinden, was für die Finanzkraft des Unternehmens spricht, das über einen hohen Eigenkapitalanteil verfügt (46,5 %). Laut Angabe von TSO haben US-Investoren in der bisherigen 26jährigen Firmenhistorie bei durchweg positiven Renditen noch nie einen Kapitalverlust erlitten. Im deutschen Markt hat der Anbieter seit 2006 bislang mit vier US-Immobilienfonds ein Eigenkapital von knapp 193 Mio. US-\$ platziert, mit dem Anteile an 32 Objekten erworben wurden. Alle Fonds schütten prospektgemäß 8 % p. a. aus. Über die geplanten Objektverkäufe, von denen es zwei schon gab, soll sich die Rendite der Fonds auf mind. 14 % p. a. erhöhen (vgl. 'k-mi' 13/14).

Konzept: Die Anleger beteiligen sich an der Beteiligungsgesellschaft direkt als Limited Partner, was vergleichbar mit der Stellung eines Kommanditisten ist. Die Beteiligungsgesellschaft hält wenigstens drei Tochterunternehmen, die selbst Mehrheitsbeteiligungen an den die Immobilien erwerbenden Objektgesellschaften halten. Die Strategie besteht in einem operativen Tätigwerden im Immobilienbereich, in dem unterbewertete Gewerbeimmobilien mit geringem Vermietungsstand im Südosten der USA erworben, saniert oder umgebaut werden. Dadurch sollen die Ertragskraft und potentielle Verkaufspreise nach einer Betriebsdauer von drei bis fünf Jahren signifikant erhöht werden. Die Investitionsgrundsätze sehen vor, dass eine Transaktion nur dann durchgeführt wird, wenn die Zielrendite für die Beteiligungsgesellschaft mind. 15 % p. a. betragen wird. Dabei darf die Immobilie – Wohnimmobilien und Hotels sind ausgeschlossen – maximal nur zu dem Wert erworben werden, den ein

TSO – DNL Active Property

Emittentin:	TSO-DNL Active Property, LP, 1401 Peachtree Street, Atlanta, Georgia, 30309 USA
Anbieter:	TSO Europe Funds, Inc. (gleiche Anschrift), CEO A. Boyd Simpson
Deutscher Vertrieb:	DNL Real Invest AG, Am Seestern 8, 40547 Düsseldorf Vorstand: Kathrinchen von der Biezen
Finanzierung:	102,625 Mio. US-\$ Eigenkapital, 153,375 Mio. US-\$ Fremdkapital
Mindestbeteiligung:	15.000 US-\$ zzgl. 5 % Agio
Laufzeit:	ca. 10 Jahre
Rückflüsse:	15 % bis 25 % p. a. Planrendite bei einer Vorzugsrendite in Höhe von 8 % p. a.
Frühzeichnerbonus:	4 % (innerhalb von 90 Tagen nach Veröffentlichung)

Ihr direkter Draht ... (Mo.-Do. 15-18 Uhr, Fr. 9-12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – kapital-markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Vwt. Dr. Ludger Steckelbach, Rechtsanwalt Harald L. Weber M.A., LL.M. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

abhängiger Gutachter anhand eines Prüfberichts ermittelt hat. Außerdem müssen alle Objekte in unmittelbarer Nähe zu den TSO-Niederlassungen liegen, damit das Asset Management in den eigenen Händen bleibt. Zur Risikominimierung des Gesamtinvestments trägt bei, dass jede Immobilie von einer eigenständigen Objektgesellschaft gehalten wird, damit ein Kreditausfall bei einer Immobilie möglichst nicht die gesamte Beteiligungsgesellschaft gefährdet. Darüber hinaus übernimmt die TSO-Gruppe oder Allan Boyd Simpson persönlich sämtliche Fremdfinanzierungsrisiken, so dass die Beteiligungsgesellschaft nicht unmittelbar für aus etwaigen Darlehen resultierende Verbindlichkeiten haftet.

Portfolio: Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung standen bereits drei geplante Immobilienvorhaben fest. Mittelbar beteiligt sich die Beteiligungsgesellschaft mit 60 % am New Memphis Büropark (26.708 m² vermietbare Fläche, 97.084 m² Grundstücksgröße und 58 % Vermietungsstand), der sich aus 7 Immobilien zusammensetzt und in unmittelbarer Nähe zum Memphis International Airport gelegen ist, dem meistfrequentierten Frachtflughafen der Welt. Der Kaufpreis des Objektes beträgt 8,9 Mio. US-\$. Die Werthaltigkeit wird durch ein Gutachten von **Cushman & Wakefield/Nashville** mit einem Verkehrswert in Höhe von 10,7 Mio. US-\$ untermauert. Zum Kaufpreis von 9,8 Mio. US-\$ ist die komplette Übernahme eines Class A-Bürogebäudes in Greensboro im Bundesstaat North Carolina (13.099 m² vermietbare Fläche, 3.278 m² Grundstücksgröße und 54 % Vermietungsstand) geplant. Besonderheit des Gebäudes ist ein eigenes Datenzentrum mit einem der wichtigsten Knotenpunkte des Glasfasernetzwerkes, welches eine universelle Konnektivität und Zugang zur Datenwelt ermöglicht. Der vereinbarte Kaufpreis wird durch ein Wertgutachten von **McColgan and Company**, Atlanta, in der vereinbarten Höhe bestätigt. Abgerundet wird das Startportfolio durch den Neubau des Jacksonville Self-Storage-Centers (8.083 m² vermietbare Fläche mit 25 Kubikmeter Größe und 7.284 m² Grundstücksfläche), bei dem es sich um vermietbare Lagerfläche handelt. Jacksonville ist ein bedeutender Logistikstandort der USA im Bundesstaat Florida gelegen. Das Areal befindet sich 200 Meter vom Meer entfernt. Im Umkreis von zwei Meilen des geplanten Centers befinden sich viele Einfamilienhäuser ohne Kellerraum, was den potentiellen Bedarf für anzumietende Lagerfläche erwarten lässt. Der Verkaufsprospekt weist darauf hin, dass A. Boyd Simpson die Immobilien an die Objektgesellschaften der Beteiligungsgesellschaften selbst verkauft, was auf einen nicht unwesentlichen Interessenkonflikt bei möglichen Zwischenhandelsgeschäften schließen lässt.

Hierzu teilt uns **Wolfgang Kunz**, Vertriebsdirektor der **DNL Real Invest AG**, die den deutschen Vertrieb für TSO steuert, mit: *"Nach erneuter Rückfrage bei TSO bestätige ich Ihnen, dass der durch den auf Seite 15 des Emissionsprospektes erweckte Eindruck des Zwischenhandels nicht stattfindet. Bei den im Emissionsprospekt beschriebenen Immobilien hatte TSO lediglich bei dem Objekt in Memphis eine Teileigentümer-Position – TSO übernahm die Immobilie als General Partner vor ca. 12 Monaten. Der beschriebene Ankaufspreis wurde durch ein aktuelles MAI Gutachten bestätigt. Die Immobilien in Greensboro und in Jacksonville wurden von TSO NICHT zwischenerworben. Das Gleiche gilt für zukünftige Ankäufe im Bereich des Blindpools. Wie bei den Fonds III und IV werden diese Immobilien von der Beteiligungsgesellschaft bzw. deren Tochterunternehmen direkt erworben."* Der durchschnittliche Einkaufsfaktor des feststehenden Portfolios soll bei ca. dem 10,5fachen der Jahresnettomiete liegen. Bei den beiden Bestandsimmobilien kalkuliert TSO jeweils mit Entwicklungskosten in Höhe von rd. 3 Mio. US-\$, beim Jacksonville Self-Storage von knapp 4,3 Mio. US-\$. TSO kalkuliert bei der Immobilie in Memphis durchschnittlich mit 15 % Leerstand, bei den beiden anderen Objekten mit 10 %. Die jährliche Mietsteigerung prognostiziert der Anbieter mit 3 %, was oberhalb des Durchschnittswertes der vergangenen fünf Jahre liegt.



Rückflüsse: Bevorrechtigt erhalten die Anleger Ausschüttungen in Höhe von 8 % p. a. Die weiteren Überschüsse verteilen sich zu 85 % an die Investoren und 15 % an TSO. Eine solche leistungsbezogene Vertragskomponente schafft gewisse Erfolgsanreize auf Seiten des Managements. Darüber hinaus beteiligt sich TSO bei jedem Immobilienerwerb auch als Miteigentümer, womit eine begrüßenswerte Interessenidentität mit den Anlegern vorliegt. Die Plan-Rendite beträgt zwischen 15 % bis 25 % p. a., so dass gewisse Investitionsanreize bei diesem Investment bestehen.

'k-mi'-Fazit: Die positiven Performance-Resultate von TSO geben zwar keine Gewähr auf zukünftig vergleichbare Ergebnisse. Sie unterstreichen jedoch die Leistungsfähigkeit dieses amerikanischen Immobilienunternehmens, das seine hohen Ankündigungen bislang wie prognostiziert erfüllt hat. Der Anlageerfolg dieser unternehmerischen Beteiligung erscheint uns somit möglich zu sein, weshalb das Angebot ein sinnvolles Investment zur Portfoliostreuung darstellt.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuer@ip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)

Autogestaltung, Auto, Tankstelle, Möbel, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Apotheke, Sanitär, Heizung, Damenmode, Binn-Handel, Sport-Handel, Elektro-Handel, Möbel-Handel, Parfümerie, Eisenwaren, Werkzeug, Garten, Young Fashion, Schuh-Handel, Foto-Handel, Tele-kommunikation, Spielwaren, Modellbau, Basteln, Weinmode, Herrenmode, Wäsche, Stoffe, Handarbeiten, Kosmetik, Mittelstand

Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)