

"Inflationsgespenst wartet auf seine Chance“

(Die Welt)

Alle Welt redet von Sachwerten und des Deutschen liebstes Kind - **das Betongold** - erlebt in diesem Zusammenhang gerade einen regelrechten Boom, der schon teilweise an die Blasenbildung der Dot-Com-Zeiten Ende der 90er Jahre erinnert. Leider missachten viele Anleger dabei die drei grundlegenden Voraussetzungen, die für ein erfolgreiches Immobilieninvestment gegeben sein müssen. Die wirtschaftlichen und demographischen Aussichten desjeweiligen Standortes müssen ausgeprägt positiv sein, damit ein Immobilieninvestment ertragreich verläuft. Außerdem ist die Höhe des Kaufpreises – und somit auch der Zeitpunkt des **Einstiegs** absolut entscheidend. In Deutschland ist derzeit meines Erachtens keine dieser Voraussetzungen gegeben.

Anders sieht es in den USA aus. Die Wirtschaft hat sich mittlerweile signifikant erholt und wird m.E. aufgrund der "Energierévolution" in den nächsten Jahren Europa deutlich hinter sich lassen. Die demographische Entwicklung in den USA ist mit europäischen Verhältnissen nicht zu vergleichen und langfristig stabil wachsend. Die Immobilienpreise sind immer noch auf einem moderaten Niveau, wohingegen die Mietnachfrage in den letzten Jahren deutlich gestiegen ist.

Warum also in Immobilien in Deutschland investieren, wenn die Aussichten in den USA deutlich positiver sind?

Wir haben mit der "The Simpson Organisation" (TSO) einen Premiumproduktpartner, der mit absolut hervorragenden Ergebnissen aus der Vergangenheit aufwarten kann und nachweislich bei allen Objekten bisher noch kein Geld verloren hat – auch in Krisenzeiten!! Bitte beachten Sie zu den vergangenen Ergebnissen die beiden Fondsmedia-Studien im Anhang (insbesondere TSO-DNL Top 50 - siehe Seite 5 + 7 und die letzten beiden Seiten des Fondsportraits). Natürlich ist dies keine Gewähr für zukünftige Ergebnisse, zeugt jedoch in meinen Augen von enormer Kompetenz, viel Erfahrung und einem erfolgreichen Geschäftsmodell, welches sich letztendlich für den Anleger auszahlt. Die TSO agiert ausschließlich im Südosten der USA (Großraum von Atlanta, Teile von Florida).

Warum mit TSO in US-Gewerbeimmobilien im Südosten der USA investieren?

- Günstige Rahmendaten aufgrund der Nachwirkungen der Immobilienkrise und der sehr restriktiven Kreditvergabe für Neubauten, so dass bestehende Flächen in den nächsten Jahren noch besser ausgelastet sind.
- Stetiges Bevölkerungswachstum in den USA um derzeit ca. 3 Millionen pro Jahr und damit entsprechend ansteigender Nachfrage und Wachstum
- Trendfolge von Großinvestoren – Im ersten Quartal 2012 wurden allein von internationalen Immobilienfonds 63 MRD US- $\text{\$}$ in amerikanische Gewerbeimmobilien investiert (siehe auch Artikel zu Warren Buffet)
- Extreme Zuwanderungen nach Atlanta und umliegende Staaten aus den nordöstlichen Bundesstaaten aufgrund überproportionalem Wirtschaftswachstum
- und besserer Lebensqualität
- Sehr erfahrener und hervorragend vernetzter, lokal agierender Investor, der die komplette Wertschöpfungskette einer Immobilie bedient (inkl. Verwaltung etc.)
- und darüber auch zusätzlich Kosten reduziert.

Immobilienkäufe werden immer aus **Notsituationen** heraus vorgenommen. So fallen 99,6 % !! aller angebotenen Immobilien durch das Raster (siehe Fondsmediabericht zum TSO-DNL IV). Die Mindestcaprate (Bruttomietrendite) liegt bei 8% und der Kaufpreis muss deutlich **unter den Wiederherstellungskosten** liegen. So wurde beispielsweise in dem neuen Fonds **TSO-DNL IV das Objekt Perimeter Center in Atlanta** zu 8,7 Mio US- $\text{\$}$ gekauft und ein Vergleichsgutachten bewertet das Objekt bereits jetzt mit 10,7 Mio US- $\text{\$}$. Dabei unberücksichtigt bleibt ein zum Objekt gehörendes Baugrundstück (es gibt nur noch zwei bebaubare Grundstücke in diesem Gebiet), welches einen Schätzwert von mehreren Millionen US- $\text{\$}$ hat und somit ein zusätzliches Renditepotential bzw. Sicherheitspolster für die Anleger darstellt.

Einige Eckdaten der TSO:

Transaktionsvolumen	ca. 3,4 Mrd. US-\$ seit 1988
Durchschnittliche Haltedauer der Immobilien	2,7 Jahre
Durchschnittliche Rendite	24,3 % p.a.
Beratertätigkeit für	Sun Trust, FED, Bank of America

Eckdaten der Beteiligung:

Mindestinvestitionsvolumen	15.000 US-\$
Agio	5%
Vorabausschüttung	8% p.a. (je 2% pro Quartal)
Geplante Zielrendite	14-22 % p.a.
Geplante Laufzeit	3-5 Jahre

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">• 8% jährliche Vorabausschüttung (je 2% pro Quartal)• 14-22 % geplante Zielrendite• Fremdkapital wird allein durch Initiator verbürgt• Sehr erfahrener Initiator mit sehr gutem Trackrecord• Sehr gute externe Ratings• Möglicher zusätzlicher Ertrag durch Anstieg des Dollarkurses während der Fondslaufzeit• Initiator und Manager investieren in jedes Objekt selbst• Vorabvergütung der Anleger• Gerichtsstand und Gesellschafterversammlungen in Deutschland• 5% Verzinsung auf US-\$ Ausschüttungskonto• Wiederanlage der Ausschüttungen in die Beteiligung während der Platzierungsphase möglich	<ul style="list-style-type: none">• Unternehmerische Beteiligung mit der Möglichkeit des Totalverlusts inkl. Agio• Teilweiser Blindpool• Eingeschränkte Übertragbarkeit• Deutliche Verschlechterung der Mieterbonität kann zu Verringerungen der Auszahlungen oder einer möglichen Insolvenz der Fondsgesellschaft führen• Risiken aus Fremdfinanzierung• Wechselkursrisiko durch US-\$ Investment• Rechts- und Steueränderungsrisiko• Platzierungsrisiko des zukünftig eingeworbenen Kapitals• Auszahlungen und Fondslaufzeit können von der prospektierten Prognose abweichen

Seit 01.06.2012 sind wir gesetzlich verpflichtet bei jedem Kundenkontakt auf das Risiko der Anlage hinzuweisen.

Bei der Beteiligung an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung mit entsprechenden Risiken ohne Einlagensicherung. Ob und in welchem Umfang der Anleger die prognostizierten Ausschüttungen erhält, hängt im Wesentlichen vom wirtschaftlichen Erfolg der Fondsgesellschaft ab. Die Beteiligung sollte vor allem den wirtschaftlichen Verhältnissen des Anlegers entsprechen und seine Einlagenhöhe nur einen unwesentlichen Teil seines übrigen Vermögens ausmachen, da das Risiko des Anlegers in einem Totalverlust, d.h. dem Verlust der gesamten Zeichnungssumme, nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Das Maximalrisiko besteht im Totalverlust des eingezahlten Kapitals einschließlich des Agios und einer zusätzlichen Vermögensgefährdung der Anleger. Eine solche, über den Totalverlust hinausgehende Vermögensgefährdung bis hin zur Privatinsolvenz kann sich insbesondere im Falle einer Fremdfinanzierung durch den Anleger ergeben sowie dann, wenn die Anleger zur Zahlung von Steuern verpflichtet sind, aber keine entsprechenden Auszahlungen von der Gesellschaft erhalten haben. Alle weiteren Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Prospekt und dem Vermögensanlagen-Informationsblatt.