

„Betongold“ – Im Einkauf liegt der Gewinn

Gerade bin ich von einer einwöchigen USA- Reise aus Atlanta (Georgia) und Jacksonville (Florida) zurückgekehrt.

Das Ziel war, mir persönlich ein Bild von den Immobilien der **Fonds von The Simpson Organisation (TSO)** zu machen und mich mit den verantwortlichen Managern Allan Boyd Simpson und seiner Frau Melody Mann-Simpson auszutauschen. Die Professionalität, mit der die beiden die Auswahl, den Ankauf, die Objektverwaltung und den Verkauf der Immobilien vornehmen, beeindruckte mich sehr. Das hohe Maß an Erfahrung, Kompetenz und Zuverlässigkeit war unübersehbar. TSO ist seit 25 Jahren führend am Markt und hat mit keinem Fonds bisher Geld verloren.



Vor Ort in Chattanooga



Investitionsstandorte der TSO Objekte

Ein Großteil der Immobilien liegt im Großraum Atlanta. Die Stadt wächst rasant, was sie für Immobilieninvestitionen besonders attraktiv macht.

Die Einwohnerzahl betrug

Mitte Juli 2012



Mitte Mai 2013



Die bisher erzielten Renditen durch o.g. Immobilienverkäufe sind hoch. In Kürze zusammengefasst lässt sich folgendes zu TSO und dem aktuellen TSO-DNL Fund IV, L.P.sagen – detaillierte Qualitätsmerkmale finden Sie ausführlich in der Anlage:

- TSO hat seit der Gründung vor 25 Jahren mit keinem Fonds Geld verloren (trotz Finanzkrise!)
- Bevorrechtigte Planauszahlungen für die Investoren in Höhe von 8 % pro Jahr (anfänglich steuerfrei)
- Positive Leistungsbilanz: Die drei platzierten TSO-DNL-Immobilienfonds haben die geplanten Auszahlungen von 8 % pro Jahr dauerhaft seit Emission quartalsweise ausgeschüttet
- Angestrebter Vermögenszuwachs inklusive Verkaufserlösplanung 14 bis 22 % pro Jahr

- Kurze Planlaufzeit von drei bis fünf Jahren
- TSO investiert gemeinsam mit den Investoren aus eigenen Mitteln mindestens USD 1 Mio.
- Die persönliche Haftung für die Hypothekendarlehen übernimmt A. Boyd Simpson
- Inflationsgeschützte, substandstarke und diversifizierte Immobilieninvestitionen für den TSO-DNL-Fund IV, L.P.

Durch ihre schlanke Organisation arbeiten Boyd und Melody Simpson enorm effizient und verfügen über ein exzellentes Netzwerk in den Banken. Dadurch bekommen Sie regelmäßig exklusive Immobilien zu günstigen Preisen angeboten, wobei der Schwerpunkt im Ankauf von Gewerbeimmobilien (vermietete Einzelhandels- und Büroimmobilien) im Südosten der USA liegt. Der Erwerb von unbebauten Grundstücken, Projektentwicklungen, Hotels und Wohnimmobilien ist zum Schutz der Anleger ausgeschlossen. Die Immobilien werden maximal zu dem Preis erworben, der von unabhängigen Gutachtern als Marktwert ermittelt wurde (teilweise unter Einbeziehung des international tätigen Beratungsunternehmens CB Richard Ellis).



Boyd Simpson (GF TSO – USA)



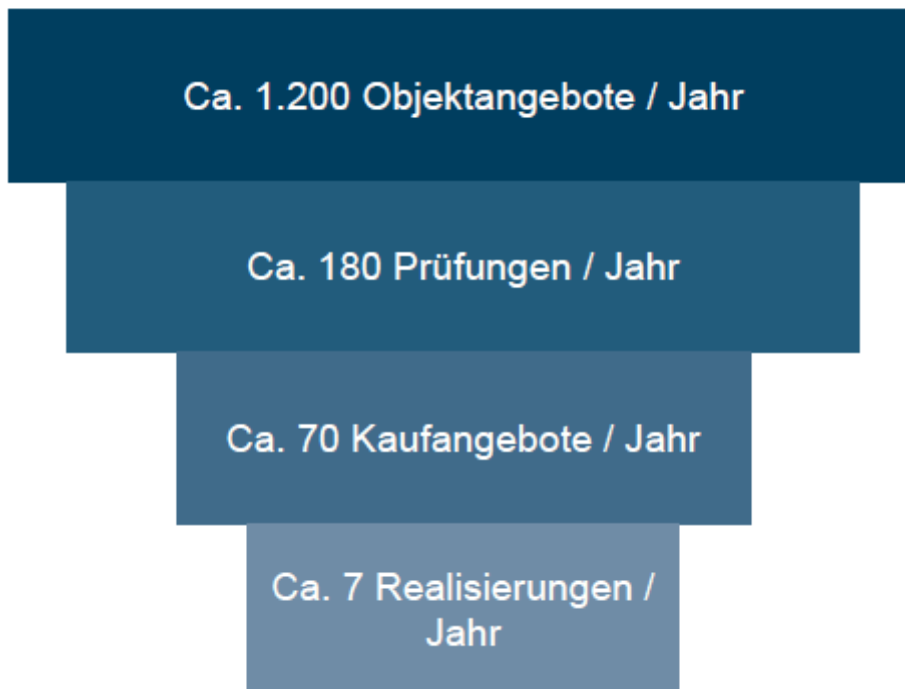
Objektakten im Archiv



Objektgutachten

Der Auswahlprozess ist aufwendig und unterliegt strengen Kriterien.

■ Der TSO Analyse-Filter



Durch ein ausgefeiltes, elektronisches Analyseverfahren wird die fallweise notwendige Schnelligkeit

in der Prüf- und Ankaufphase sichergestellt und TSO kann umgehend mit den Vertragsverhandlungen beginnen. TSO bewältigt diesen umfangreichen Prozess bis zum Abschluss der Kaufverträge innerhalb von nur 30 Tagen. Da in dieser Zeit grundsätzlich auch die notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung stehen, ist TSO ein sehr geschätzter Geschäftspartner für zuverlässige Immobilientransaktionen.

Nach dem Erwerb der Immobilien werden diese renoviert, neue Mieter gesucht und Mietverträge verlängert. Jede Immobilie wird von Angestellten von TSO verwaltet, die bei der Vermietung auf örtliche Makler zurückgreifen. Sobald die Immobilien (zu einem attraktiven Preis) vermietet sind, werden sie veräußert. Von dem erzielten Verkaufsgewinn erhält der Anleger 85 % und TSO 15 %. Boyd Simpson hat uns in seinem Büro empfangen, das mitten in Atlanta in einer einzigen Etage seines eigenen Bürohauses liegt. Er hat uns Einblick in alle Mietverträge, Kreditverträge usw. gewährt und uns belegt, dass er grundsätzlich persönlich für die Kredite der Immobilien haftet. Dass der gewerbliche Immobilienmarkt in Atlanta und Umgebung momentan auf einem Tiefpunkt ist, hat er anhand von Statistiken der Firma IRR (Integra Realty Resources) überzeugend dargestellt.

Zusammen mit Kollegen habe ich mir Immobilien in Atlanta, Dunwoody, Sandy Springs, Rome (alle Georgia), Chattanooga (Tennessee) und in Jacksonville und Fernandina Beach (beide Florida) angesehen. Beispielhaft für die Wertsteigerung der Immobilien möchte ich das „Neighborhood-Center“ Dunwoody Plaza (aus dem Fonds III) anführen. Mieter ist dort eine erfolgreiche Kinderarztpraxis. Der Kinderarzt hat einen Chirurgen angezogen, der jetzt in die Nachbarräumlichkeiten einzieht, die Umbauten sind im Gange und die Miete wird sich von USD 9 auf USD 19 pro „square feet“ erhöhen.



Einfahrt zur Dunwoody Mall



Kinderarztpraxis in der Dunwoody Mall



Eingang zur neuen chirurgischen Praxis



Umbau chirurgische Praxis

Ebenfalls typisch für eine gelungene Wertsteigerung ist das Objekt „121 Perimeter Center West“ (aus dem Fonds IV) in Atlanta. Durch eine Neuvermietung an die Restaurantkette „Tin Lizzy’s“ kann auch hier eine deutlich höhere Miete erzielt werden.

Fazit: Der aktuelle Fond **TSO-DNL Fund IV, L.P.** ist wegen seiner Sicherheitsstruktur, der Lage der Immobilien, der Transparenz, seinen Wertsteigerungsmöglichkeiten und vor allem wegen des professionellen und sehr erfahrenen Managements eine Ausnahmeerscheinung unter Immobilienfonds.

<p><u>Stärken:</u> 8 % vorrangige Ausschüttung p.a. (vierteljährlich) / Top Standorte / Class A Gewerbeimmobilien / Einkauf weit unter Wiederherstellungskosten / Kurze Laufzeit</p>	<p><u>Schwächen:</u> Investitionen nur im Südosten der USA / Investition nur in Gewerbeimmobilien / Keine Trophybuildings</p>
<p><u>Chancen:</u> Laufende Kapitalrückführung / Cap Rate / 85 % Gewinnbeteiligung / Hohe Wertsteigerung / Marktentwicklung</p>	<p><u>Risiken:</u> Finanzierung in den USA / Klumpen-Risiko durch SunTrust / US-Dollar Risiko</p>

Risikohinweise:

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 Produktinformationsblatt, die ich Ihnen bei Bedarf gerne zusende.

Mit freundlichen Grüßen

Stefanie Scoth

Scoth Invest
Dipl. Kffr. Stefanie Scoth
Friedensstr. 11
41564 Kaarst
Tel.: 02131/20 414 50
Fax: 02131/989850
Email: info@scoth-invest.de
Homepage: www.scoth-invest.de

Partner von



Homepage: www.epf-hd.com