

DEXTRO ASSET MANAGEMENT QUALITY RATING

TSO Europe Funds, Inc.

ASSET MANAGER

| UNTERNEHMEN | |
|---------------------|--|
| Gründungsjahr | 2006 |
| Geschäftsführer | A. Boyd Simpson |
| Hauptgesellschafter | 100 % TSO, Inc. |
| Anzahl Mitarbeiter | 85 (TSO, Inc., gesamt) |
| Sitz | 1401 Peachtree Street Atlanta, Georgia 30301, USA |

| EMISSIONSHISTORIE | | PERFORMANCE ÜBERBLICK | | | |
|---------------------|--|-----------------------|------------|---------|-----------|
| Assetklasse | Immobilien | | Unter Plan | Im Plan | Über Plan |
| Anzahl Fonds | 4 Fonds in der Bewirtschaftung 1 Fonds in der Platzierung | Auszahlungen | 0 % | 100 % | 0 % |
| Investitionsvolumen | 192,5 Mio. USD | Tilgungen | 0 % | 100 % | 0 % |
| Eigenkapital | 190,5 Mio. USD | | | | |

INVESTITIONSKONZEPT

Die Investitionsstrategie von TSO richtet sich auf Immobilien mit erhöhtem Asset Management Bedarf, die deutlich unter den durchschnittlichen Marktvergleichswerten erworben, repositioniert und gewinnbringend veräußert werden können. Das Geschäftsmodell zielt auf den Immobilienhandel und hierbei auf die Wertschöpfung aus dem Asset Management sowie aus der Situation in den Mikromärkten. Auf diese Weise soll die Konvergenz mit den makroökonomischen Entwicklungen begrenzt und ein hohes Renditepotenzial bei reduziertem Risiko realisiert werden. Die Investitionsstrategie von TSO fokussiert die Regionen des Südostens der USA, in denen es mit dem Hauptsitz in Atlanta und sieben Niederlassungen vertreten ist. Der überwiegende Schwerpunkt liegt auf Georgia und der Metropolregion von Atlanta.

Während die Beteiligungsangebote von TSO für US-Investoren schwerpunktmäßig auf die Gewinne aus der Veräußerung und somit klar opportunistisch ausgerichtet sind, profitieren die Beteiligungsangebote für deutsche Anleger stärker von der Immobilienbewirtschaftung, ihr Investitionsstil ist als Value Add zu klassifizieren.

Das spezialisierte Investitionskonzept hebt das Unternehmen deutlich vom Wettbewerberumfeld ab und stellt in Bezug auf den deutschen Beteiligungsmarkt ein Alleinstellungsmerkmal dar.



RATING

TSO Europe Funds, Inc. (TSO Europe) ist hundertprozentige Tochter von TSO, Inc. (TSO), mit Sitz in Atlanta. TSO stellt ein vollintegriertes Immobilienunternehmen dar, das über sehr hohe Branchenexpertise in der Repositionierung von Immobilien am Markt und dem Immobilienhandel verfügt. Im Laufe jahrzehntelanger Erfahrung, die über die Unternehmenshistorie hinaus von Inhaber und President A. Boyd Simpson repräsentiert wird, konnten ein beachtlicher Track Record sowie sehr gute Performanceergebnisse erzielt werden. Die Wertschöpfung erfolgt konsequent und strukturiert in der Kombination von Aufwertung der Investitionsobjekte und anschließender Weiterveräußerung.

TSO Inc. hat in der Vergangenheit unter Beweis gestellt, dass es auf Basis detaillierter Kenntnis der bearbeiteten Märkte des Südostens der USA in der Lage ist, sowohl opportunistische Renditen als auch eine Risikobegrenzung zu erzielen, so dass in der Vergangenheit stets das Investorenkapital zurückgeführt werden konnte.

Mit seinen Fonds bietet das Unternehmen faire Beteiligungen am Investitionskonzept für institutionelle und private Anleger. Durch signifikante Beteiligungen von TSO an jedem einzelnen Fonds wird eine Gleichrichtung der Interessen sichergestellt. Den deutschen Anlegern bietet das Unternehmen eine sehr hohe Beratungs- und Betreuungsqualität durch den deutschen Kooperationspartner DNL Real Invest AG. Vier bislang in der Bewirtschaftung befindliche TSO-DNL-Fonds liefern aus den Erträgen prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger. Erste positive Objektverkäufe bestätigen das Investitionskonzept.

Einen wesentlichen Erfolgsfaktor stellt die schlanke Unternehmensaufstellung dar, die organisatorisch wie personell vollständig auf ein konsequentes „hands on“-Management ausgerichtet ist. Die Prozesse des Asset Management, insbesondere der Auswahl der Investitionsobjekte sowie der Vermietung, Repositionierung und Entwicklung von Immobilien unterschiedlicher Nutzungsarten werden anhand strukturierter und im Detail erprobter Verfahren gesteuert. Ein durchgängiges Risikobewusstsein auf allen Ebenen gewährleistet bislang, dass auch auf Einzelobjektebene keine Verluste verbucht wurden.

Das Investitionskonzept erfährt eine Limitierung durch die mittelständische Unternehmensstruktur und -aufstellung sowie die Verfügbarkeit von Immobilien nach den spezialisierten Investitionskriterien. Es besteht ein erhöhtes Schlüsselpersonenrisiko hinsichtlich des Unternehmensgründers und President A. Boyd Simpson, der eine entscheidende Funktion für die Unternehmensentwicklung sowie in Kernbereichen des operativen Geschäfts einnimmt. TSO verfügt über eine Genehmigung der U.S. Securities and Exchange Commission (SEC), unterliegt als privates Unternehmen jedoch nur sehr eingeschränkten Transparenzpflichten, dies gilt auch für die TSO-DNL-Fonds, welche als operativ tätige Einheiten nicht nach dem deutschen KAGB reguliert sind. Die Veröffentlichung einer detaillierten, historischen Performancedokumentation für interessierte Marktteilnehmer, die den Besonderheiten des Anlagekonzeptes Rechnung trägt, wird empfohlen.

DEXTRO ASSET MANAGEMENT QUALITY RATING

TSO Europe Funds, Inc.

RATINGTABELLE

| | | | | | |
|----------------------------|--------------|-----|-------------------------------|------|-------------|
| I. Unternehmen | 20 % | 7,5 | Strategische Ausrichtung | 50 % | 8,8 |
| | | | Organisation | 20 % | 5,0 |
| | | | Finanzielle Stärke | 30 % | 6,9 |
| II. Investor Relations | 10 % | 6,8 | Beratungsqualität | 30 % | 8,0 |
| | | | Konzeptionsqualität | 30 % | 6,7 |
| | | | Transparenz | 40 % | 6,0 |
| III. Investitionskompetenz | 40 % | 8,2 | Asset Management Organisation | 20 % | 8,5 |
| | | | Prozesse | 50 % | 9,0 |
| | | | Risikokontrolle | 30 % | 6,6 |
| IV. Performance | 30 % | 8,2 | Immobilienportfolio | 50 % | 8,7 |
| | | | Anlagevehikel | 50 % | 7,7 |
| Gesamt | 100 % | | | | 7,98 |

Ratingnote

A +

SWOT PROFIL

STÄRKEN

- Hervorragende Marktkompetenz
- Erfolgreiches Geschäftsmodell
- Hohes Renditepotenzial bei begrenztem Risiko

SCHWÄCHEN

- Erhöhtes Schlüsselpersonenrisiko
- Eingeschränkte Transparenz

CHANCEN

- Investitionskonzept mit Wertsteigerungspotential

RISIKEN

- Risiko eingeschränkter Verfügbarkeit von Investitionsobjekten
- Allgemeines Marktrisiko (Wertentwicklungs-, Vermietungsrisiko)

RATING HISTORIE

| | DATUM | RATING |
|------------|------------|----------|
| Erstrating | 12.10.2015 | A+ (AMR) |

Haftungsausschluss

In dem vorliegenden DEXTRO Asset Management Quality Rating werden die Angaben des Initiators / Emissionshauses genutzt, um bestimmte Auswertungen vornehmen zu können. Es gibt keinerlei Garantie oder Gewähr dafür, dass diese oder vergleichbare Ergebnisse auch in der Zukunft eintreten. Es liegt nicht in der Absicht von DEXTRO Group aktuelle oder vergangene Ergebnisse als Indikatoren für zukünftige Ergebnisse oder Zukunftserwartungen zu erklären.

Die Inhalte dieses DEXTRO Asset Management Quality Ratings dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition dar. Alternative Investmentfonds bergen grundsätzlich auch das Risiko des Totalverlustes der Einlage. Insbesondere durch eventuelle steuerliche Implikationen sind im Einzelfall auch Vermögensschäden über den Verlust der Einlage hinaus möglich. Eine Garantie für das Erreichen bestimmter Ergebnisse existiert nicht. Eine ausführliche Darstellung der Risiken der jeweiligen Alternativen Investmentfonds des Initiators / Emissionshauses enthält der jeweilige von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattete Verkaufsprospekt.

Sofern für dieses DEXTRO Asset Management Quality Rating externe Quellen genutzt wurden gelten diese allgemein als glaubwürdig und zuverlässig. DEXTRO Group übernimmt jedoch keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Alle in diesem DEXTRO Asset Management Quality Rating genannten und ggfls. durch Dritte geschützten Marken- und Warenzeichen unterliegen uneingeschränkt den Bestimmungen des jeweils gültigen Kennzeichnungsrechts und den Rechten der jeweiligen eingetragenen Eigentümer.

Allein aus der bloßen Nennung ist nicht der Schluss zu ziehen, dass Marken- und Warenzeichen nicht durch Rechte Dritter geschützt sind. Das Urheberrecht für veröffentlichte, von DEXTRO Group selbst erstellte, Objekte verbleibt allein bei DEXTRO Group.

Haftungsansprüche gegen DEXTRO Group, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens DEXTRO Group kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Eine Vervielfältigung oder Verwendung der Grafiken und Texte dieses DEXTRO Asset Management Quality Ratings in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.



Technologie und Innovationszentrum
Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt

Tel: +49 (0)6151 39 76 77-0
Fax: +49 (0)6151 39 76 77-1

Analyse Plattform: www.dextroratings.de
Internet: www.dextrogroup.de
E-Mail: info@dextrogroup.de

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt
Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 248 205 406

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Geschäftsführer: Georgi Kodinov