

1. Kritikpunkt:

Die Informationen zu den bisherigen drei Vorgängerfonds () sind zu dürftig, um die Leistungsfähigkeit der Anbieterin beurteilen zu können. Einzelne Angaben sind ohne zusätzliche Erläuterungen nicht verständlich: Beim ersten Fonds wird zum Beispiel bei einem Eigenkapital von ca. 2,3 Mio. US\$ und Immobiliendarlehen von 12,6 Mio. US\$ das „Kaufpreisvolumen“ des Immobilieninvestments mit 23 Mio. US\$ angegeben.

Antwort TSO Europe Funds:

Im Emissionsprospekt auf Seite 39 wurden nur Auszüge der Wirtschaftsinformationen aller drei Vorgängerfonds, die TSO auf den Gesellschafterversammlungen 2010 den Anlegern übergeben hat, abgebildet. Ziel dieser Abbildung war hauptsächlich die Dokumentation der erfolgten 8% Vorzugsausschüttung pro Jahr.

Bezüglich des TSO-DNL Fund I., L.P. erkennt TSO die Kritik an – nur bei den weiteren Wirtschaftsinformationen zum Fonds I. findet sich der Hinweis, dass für die USD 2,315 Millionen ein Eigentumsanteil von 20% an der Immobilie erworben wurde.

Hinsichtlich der Kritik, dass diese Informationen zu den Vorgängerfonds zu dürftig sind, um die Leistungsfähigkeit der Anbieterin zu beurteilen, hat Kapital - Markt Intern Recht. TSO hat Kapital - Markt Intern allerdings zwischenzeitlich darüber informiert, dass eine testierte Leistungsbilanz der drei Vorgängerfonds in Auftrag gegeben wurde.

2. Kritikpunkt:

Hier wird kritisiert, dass ... zum Zeitpunkt des Prospektherausgabedatums diese Gesellschaften noch nicht gegründet waren ...:

Antwort TSO EF:

A.

Im Prospekt wird mehrfach zwischen der Fondsgesellschaft und den Immobiliengesellschaften unterschieden.

So steht auf Seite 9, letzter Absatz, rechte Spalte: "Die Fondsgesellschaft beabsichtigt das 100-prozentige Eigentum an den sechs nachstehend aufgeführten Immobiliengesellschaften zu erwerben. Die Immobiliengesellschaften sind ihrerseits 100-prozentige Eigentümerinnen der nachstehend beschriebenen Immobilien“.

B.

Nicht die Fondsgesellschaft TSO-DNL Fund IV., L.P. hat die Immobilien erworben, sondern TSO, s. hierzu Seite 15 erster Absatz "..., da die Immobilien bereits durch TSO rechtswirksam angekauft wurden".

C.

Dieser Ankauf durch TSO wird dann auf Seite 23 unter "Rechtliche und personelle Verflechtungen, Interessenskonflikte" erneut beschrieben, s. hierzu zweiten Absatz.

D.

Auf Seite 139 wird unter "VIII. Rechtliche Grundlagen" am Ende der Seite Folgendes erklärt: Expliziert vom Gesellschaftszweck umfasst ist zudem der Erwerb der folgenden Immobilien ..."

Auf Seite 151 unter „Verträge der Emittentin über die Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte oder Teilen davon“ wird erwähnt, dass die Fondsgesellschaft bisher Absichtserklärungen gegenüber den Objektgesellschaften abgegeben hat.

Auf den Seiten 166 und 167 werden die Objektgesellschaften dann einzeln aufgeführt. Zu dem Punkt Kommanditistin steht unter TSO -DNL Fund IV.: "(nach Erwerb durch die Fondsgesellschaft)"

Trotzdem wird der gesamte Inhalt nochmals überprüft und ggf. in dem Nachtrag ergänzt.

3. Kritikpunkt:

Ein weiterer Kritikpunkt ist das Thema Risiko, so steht auf Seite 30 im letzten Absatz "weiterhin übernimmt TSO bzw. Allan Boyd Simpson persönlich, sämtliche Finanzierungsrisiken, die infolgedessen von der Fondsgesellschaft des TSO -DNL Fund IV. vollständig abgeschirmt werden“.

Antwort TSO EF:

Es ist richtig, dass die Immobiliendarlehen von Allan Boyd Simpson persönlich verbürgt werden. Die von Kapital – Markt Intern dann kritisierten Hinweise auf den Totalverlust (s. hierzu Seite 26 und 27 im Emissionsprospekt „IV. Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken der Beteiligung“) sind die von BaFin und IDW S4 im Sinne des Anlegers geforderten Hinweise. TSO prüft gerade, inwieweit bezüglich der Beschreibung des „Totalverlustrisikos“ Ergänzungen nötig sind. Diese werden dann ebenfalls im Nachtrag geregelt.

4. Kritikpunkt:

Hier wird auf Seite 22 des Emissionsprospektes gesagt:" an den erworbenen Bestandsimmobilien () werden zum Teil umfangreiche und aufwendige Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen, wobei weder diese umfangreichen Maßnahmen noch die Berücksichtigung der Kosten ersichtlich sind“.

Antwort TSO EF:

Hier wird zu Recht das Fehlen einer Aufstellung über diese Maßnahmen bemängelt.

Die auf Seite 22, letzter Absatz, linke Spalte, abgegebenen Informationen sind jedoch nicht auf die sechs beschriebenen Immobilien bezogen, sondern auf mögliche weitere Investitionen.

Die Klarstellung hierüber wird in dem Nachtrag erfolgen. Bei der Beschreibung der einzelnen Immobilien werden die in der Vergangenheit erfolgten Sanierungsmaßnahmen beschrieben – aktuelle Sanierungsmaßnahmen sind nicht nötig.

Anm.: Beim Eigentumsübergang an die Fondsgesellschaft, wird der aktuelle Zustand der Immobilie, wie im Emissionsprospekt beschrieben, durch ein aktuelles M.A.I. Gutachten bestätigt.

Zukünftige Sanierungsmaßnahmen werden im Emissionsprospekt nur beim jeweiligen Mieter SunTrust beschrieben. So wird zum Beispiel bei Rome von zukünftigen Sanierungsmaßnahmen in 2011 in Höhe von USD 300.000 berichtet.

Anm.: Diese Renovierungsarbeiten sind bei Rome in 2011 ebenfalls bereits abgeschlossen (s. Seite 78 Abschnitt SunTrust Bank).

Auf Seite 84, Highlights letzter Absatz, werden Sanierungsmaßnahmen von USD 280.000 beim Objekt Conyers erwähnt.

5. Kritikpunkt

Bei allen Büroimmobilien ist Hauptmieter mit einem Anteil zwischen 41% und 92% die SunTrust Bank, so dass ein Klumpenrisiko besteht. Außer zu diesem einzigen Mieter erhält man zur Beurteilung der Bonität aller übrigen Mieter im Prinzip keine einzige Information, so dass die Werthaltigkeit der Mietverträge nicht beurteilt werden kann.

Antwort TSO EF:

Bezogen auf das Portfolio bittet TSO zu beachten, dass der Mietanteil von SunTrust nur 42,2% - der Mietanteil der anderen Mieter hingegen 49,63% ist. Die leer stehenden Flächen mit 8,17% hinzugerechnet, beträgt also die Vermietungsfläche, die nicht an SunTrust vermietet wird, 57,8%. TSO meint, dass auch die Bonität von SunTrust mit berücksichtigt werden sollte:

Suntrust gehört zu den 19 größten Banken der USA und hat per heute eine Eigenkapitalquote von 10%. Die 4,35 Milliarden US Dollar, die SunTrust aus dem TARP Programm erhielt, hat die Bank zuzüglich Zinsen an die FED zurückgezahlt. Suntrust verfügt über das größte Niederlassungsnetz im Südosten der USA. Die beschriebenen Büroimmobilien, wo SunTrust Hauptmieter ist, würden auch problemlos andere Mieter finden - vor allem die größte von SunTrust angemietete Fläche, der Büroimmobilie in Roanoke. Da in Roanoke die Leerstandsflächen seit vielen Jahren bei nur ca. 5% liegen, bestünde auch hier ein günstiger Markt.

Informationen zu den anderen Mietern werden gegeben:

Im Emissionsprospekt „V.C. „Die aktuellen Beteiligungsobjekte (S. 52 bis S. 107) werden die jeweiligen Mieter der Immobilien in einer „Mieterübersicht“ aufgelistet. Die wichtigsten Mieter werden unter „Die Mieter“ näher beschrieben.

6. Kritikpunkt

... Die gewogene Restmietlaufzeit über alle laufenden Mietverträge beläuft sich (bei dem Shopping Center Dunwoody auf 6,4 Jahre) ...– ...diese Restlaufzeit von mehr als 6 Jahren ist mathematisch unmöglich.

Antwort TSO EF:

Hier hat Kapital - Markt Intern eindeutig Recht. Hier muss sich ein Druckfehler eingeschlichen haben.

Durch die weitere Angabe aller Mietverträge und deren Laufzeit wird der Anleger allerdings an dieser Stelle jedoch entsprechend korrekt informiert.

Beim Shopping Center Dunwoody beispielsweise, haben einige Mieter keine zeitlich befristeten Mietverträge, da sie schon seit vielen Jahren im Center eingemietet sind. Auch hierzu finden sich die entsprechenden Angaben im Emissionsprospekt bei den jeweiligen Mietaufstellungen. Bei der Beschreibung der Mieter wird jeweils angegeben, seit wann die langfristigen Mieter im Objekt angemietet sind.

Abschließende Anmerkung:

TSO EF wird kurzfristig einen Prospektnachtrag erstellen, in dem alle wichtigen Ergänzungen zum Prospekt zu finden sein werden.