



Eine starke Stellung im Markt

TSO ist ein führender US-amerikanischer Spezialanbieter von Investments in Gewerbeimmobilien im Südosten der USA. Der Investitionsschwerpunkt liegt dabei auf kleinen bis mittelgroßen Objekten mit herausragendem Wertschöpfungspotenzial in Regionen mit nachhaltigem Bevölkerungswachstum und unternehmerfreundlichem Klima. Außer auf Class-A-Immobilien, die mit flexiblen Mietflächen für agiles Arbeiten ausgelegt sind und Unternehmen damit ansprechende Arbeitsplätze für Mitarbeiter bieten, konzentriert TSO sich auch auf ausgewählte Einzelhandelsimmobilien und stark nachgefragte Selbstlagerzentren (Self-Storages) der Premiumklasse.

TSO steht für professionelles Asset Management mit lokaler Präsenz und unterhält Niederlassungen in fünf US-Bundesstaaten. TSO verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung rund um den Ankauf, die Entwicklung, die Bewirtschaftung sowie den Verkauf von US-Gewerbeimmobilien. Disziplin und Sorgfalt stellen sicher, dass alle Immobilienprojekte bestmögliche Ergebnisse erzielen. Das inhabergeführte Familienunternehmen investiert seit 1988 gemeinsam mit den Anlegern – damit ist ein Gleichlauf der Interessen von Anlegern und TSO gesichert.

Unsere Arbeitsweise

TSO betreut als Full-Service-Anbieter von Immobilienmanagement und -investment alle wesentlichen Bereiche selbst:

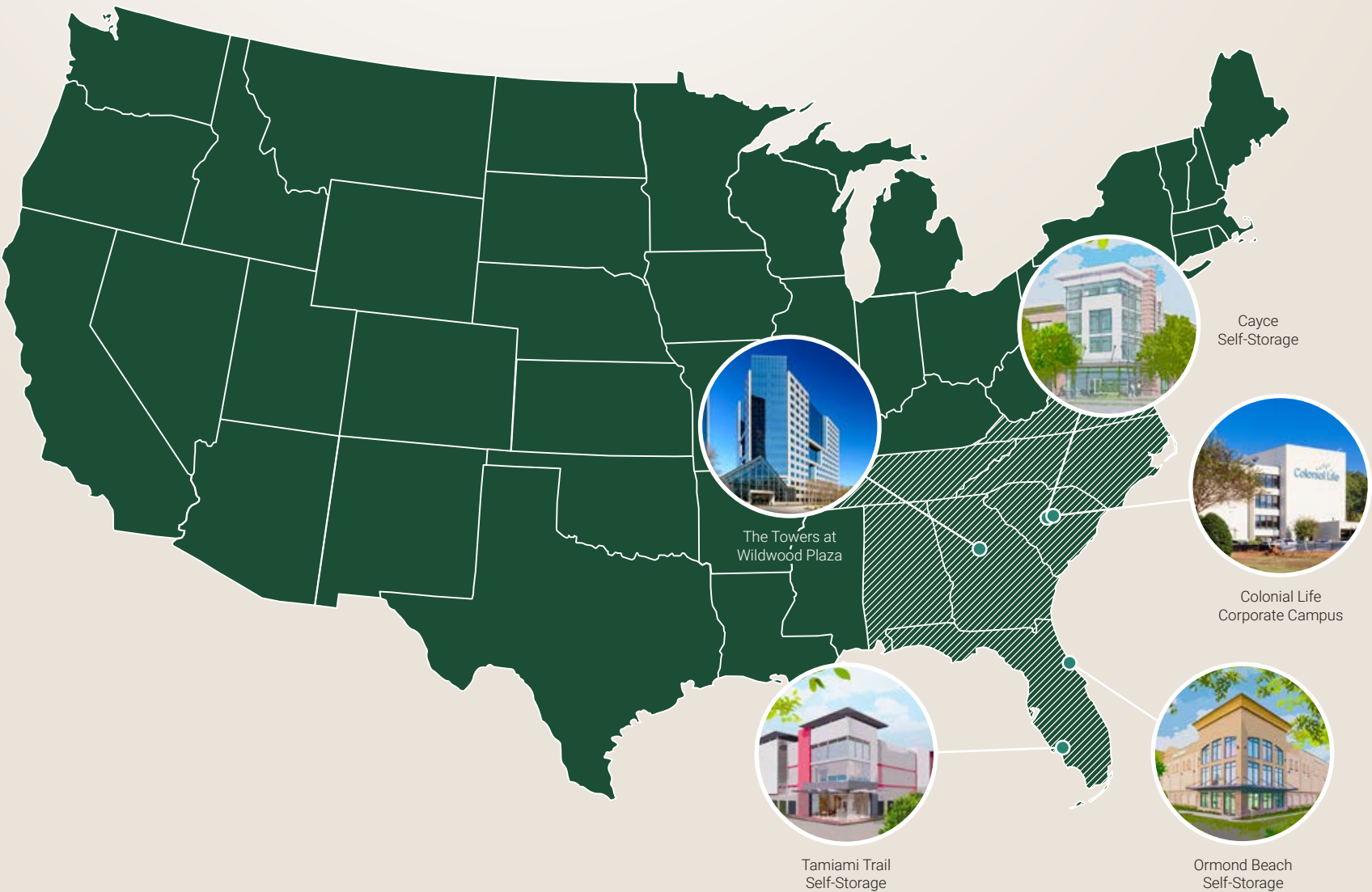
- Definition der Investment- und Portfoliostrategie
- Risikosteuerung
- Abschluss Fremdfinanzierung
- Planung der Investitionsprojekte
- Markt- und Standortanalyse
- Transaktionsmanagement
- Steuerliche und rechtliche Konzeption
- Steuerliche Betreuung der Anleger
- Vermietungs- und Mietvertragsmanagement
- Überwachung und aktive (Weiter-) Entwicklung der Immobilie
- Mieterbetreuung
- Performanceorientierte und renditeoptimierte Bewirtschaftung der Immobilien
- Instandhaltung und Modernisierung
- Laufende Marktsondierung

zum Anlageprodukt



Kurzvorstellung Juli 2022

TSO RE
Opportunity II, LP





TSO RE Opportunity II

TSO RE Opportunity II richtet sich mit seinem opportunistischen Investitionsansatz an qualifizierte Anleger und nutzt mit seiner fokussierten Anlagestrategie konsequent die Chancen, die die aktuellen Marktbedingungen bieten.

Die Anlagestrategie des TSO RE Opportunity II setzt den Fokus auf eine kurze Laufzeit und zeitnahe Verkaufserlöse. Der Schwerpunkt des Portfolios liegt auf der Entwicklung von Self-Storages sowie Büro- und Industrieimmobilien mit herausragendem Wertschöpfungspotenzial. Ergänzt wird das diversifizierte Portfolio durch Class-A-Immobilien mit hohem Vermietungsstand, die weit unter Wiederherstellungskosten erworben werden. Dies sorgt neben Verkaufsgewinnen zusätzlich für laufenden Cashflow.

Zum Zeitpunkt der Ausstellung dieser Kurzvorstellung besteht das Portfolio aus drei Self-Storage-Projekten, einem

vollvermieteten Büropark und einer ikonischen Büroimmobilie mit enormen Wertschöpfungspotenzial.

Mit dem Fokus auf Self-Storages wird auf die derzeit beliebteste und lukrativste Immobilienklasse in den USA gesetzt. Umfangreiche Informationen zu dieser interessanten Immobilienform sowie detaillierte Informationen zu den Immobilienprojekten bieten die Emissionsunterlagen.

Im Überblick

Platzierungsvolumen	\$75.000.000
Min. Kapitaleinlage	\$250.000
Agio	5 %
Vorzugsausschüttung	8 % p. a.
Gewinnaufteilung (Anleger/TSO)	85 / 15
Zielrendite (Prognose)	20,5 – 31 %
Frühzeichnerbonus (bis 29. Juli 2022)	4 %

Ergebnisprognose*

	Günstiger Fall	Normaler Fall	Ungünstiger Fall
Bruttoverkaufspreis	\$351.653.037	\$326.931.795	\$305.517.291
- Abzüglich Veräußerungsgebühr lt. Gesellschaftsvertrag (3 %)	\$-10.549.591	\$-9.807.954	\$-9.165.519
- Abzüglich Hypothekentilgung	\$-158.755.542	\$-158.755.542	\$-158.755.542
- Ausschüttbare Mittel aus dem Verkauf	\$182.347.904	\$158.368.299	\$137.596.230
- Abzüglich Nettokapitaleinlage	\$-62.721.000	\$-62.721.000	\$-62.721.000
- Abzüglich Kosten auf Ebene der Vermögensanlage	\$-10.125.690	\$-10.125.690	\$-10.125.690
- Verbleibende ausschüttbare Mittel aus dem Verkauf	\$109.501.214	\$85.521.609	\$64.749.540
- Ausschüttbare Mittel aus dem operativen Geschäft	\$29.061.216	\$29.061.216	\$29.061.216
Ausschüttbare Mittel aus dem Verkauf und dem operativen Geschäft	\$138.562.430	\$114.582.825	\$93.810.756
Frühzeichnerbonus	\$3.093.515	\$3.093.515	\$3.093.515
Vorzugsausschüttung an Limited Partner	\$30.935.142	\$30.935.142	\$30.935.142
Vorzug Limited Partner	\$34.028.657	\$34.028.657	\$34.028.657
Der Gewinnverteilung (85/15) unterliegender Betrag	\$104.533.773	\$80.554.168	\$59.782.099
Anteil der Limited Partner (85 %)	\$88.853.708	\$68.471.044	\$50.814.785
Gesamtmittelrückfluss der Limited Partner nach Kosten vor Steuern	\$185.603.365	\$165.220.701	\$147.564.442
Gesamtertrag Limited Partner in % des Eigenkapitals nach Kosten vor Steuern	154,8 %	126,8 %	102,6 %
Gesamtertrag Limited Partner in % des Eigenkapitals p.a. nach Kosten vor Steuern	31,0 %	25,4 %	20,5 %

* In dieser Ergebnisprognose sind das Tamiami Self-Storage, das Cayce Self-Storage, der Colonial Life Corporate Campus sowie The Towers at Wildwood Plaza berücksichtigt. Da zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Kurzvorstellung noch nicht alle Zahlen und Daten für das Ormond Beach Self-Storage vorlagen, ist dieses Objekt in der Ergebnisprognose nicht berücksichtigt.



Das Portfolio des TSO RE Opportunity II



Colonial Life Corporate Campus

- erstklassiger Standort in Columbia, South Carolina
- exponierte Lage am Colonial Life Boulevard
- 46.000 qm Mietfläche
- 203.000 qm Grundstück
- 4 Gebäude
- 2.108 Parkplätze
- Kaufpreis \$43.750.000, \$950 pro qm
- 94 % vermietet
- 6,8 Jahre Ø Laufzeit der Mietverträge
- Zielrendite (Prognose) 18 – 24 %



The Towers at Wildwood Plaza

- hervorragender Standort in Atlanta, Georgia (Cumberland/Galleria)
- exponierte Lage entlang des Powers Ferry Korridor
- 66.800 qm Mietfläche
- 60.000 qm Grundstück
- 2 Class-A-Gebäude mit je 16 Stockwerken
- 2.200 Parkplätze
- Architekt: I.M. Pei
- 60 % vermietet
- Kaufpreis \$109.500.000, \$1.639 pro qm
- Wiederherstellungskosten ca. \$500 Mio.
- Kauf ca. 80 % unter Wiederherstellungskosten
- Zielrendite (Prognose) 21 – 34 %



Cayce Self-Storage, Konzeptgrafik (Cayce, South Carolina)

Cayce Self-Storage

- Class-A-Self-Storage
- Grundstück in exponierter Lage in Cayce, South Carolina
- 7.200 qm Mietfläche
- voll klimatisiertes 4-stöckiges Gebäude
- 650 Lagereinheiten in allen gängigen Größen
- Zielrendite (Prognose) 21 – 32 %



Tamiami Trail Self-Storage, Konzeptgrafik (Port Charlotte, Florida)

Tamiami Trail Self-Storage

- Class-A-Self-Storage
- Grundstück in exzellenter Lage in Port Charlotte, Florida
- 6.500 qm Mietfläche
- 589 Lagereinheiten in allen gängigen Größen
- 12 – 14 Monate Bauzeit
- voll klimatisiertes 3-stöckiges Gebäude
- Zielrendite (Prognose) 18 – 28 %



Ormond Beach Self-Storage, Konzeptgrafik (Ormond Beach, Florida)

Ormond Beach Self-Storage

- Class-A-Self-Storage
- Grundstück in bester Lage in Ormond Beach, Florida
- ca. 7.000 qm Mietfläche
- große Zahl von Lagereinheiten
- ca. 80 Garagen und Stellplätze
- voll klimatisiertes Gebäude
- Zielrendite (Prognose) 19 – 27 %

Neben den fünf vorgestellten Projekten prüft TSO weitere Immobilienvorhaben. Es ist geplant, dass weitere Self-Storages das Portfolio des TSO RE Opportunity II ergänzen.