



T S O

THE SIMPSON ORGANIZATION



**IMMOBILIEN-
INVESTMENTS**
im Südosten
der USA

www.tso-europe.de



Chattanooga,
Bundesstaat Tennessee

„Jede Person, die in gut ausgewählte Immobilien im wachsenden Bereich einer wohlhabenden Gegend investiert, wendet die sicherste Methode an, um unabhängig zu werden – denn Immobilieninvestitionen sind das Fundament des Wohlstands.“

Theodore Roosevelt

Inhalt

The Simpson Organization:

Immobilieninvestments, die auf Erfahrung und Sorgfalt fußen



4

Erfahrung schafft Rendite
Sorgfalt für sicheren Erfolg

Die Philosophie:

Orientierung an Qualitätsfaktoren



7

Erfahrung, die sich auszahlt
Mitverantwortung übernehmen
Disziplin und Sorgfalt in der Investmentauswahl
Lokale Präsenz in den USA – und in Deutschland

Bewährte Werkzeuge:

Analyse-Filter und Drei-Säulen-Modell



8

Der TSO Analyse-Filter
Das TSO Drei-Säulen-Modell

Die Investmentstrategie:

Immer das Ganze im Blick



11

Strenge Investitionskriterien
Erwerb nur nach Due Diligence und Marktanalyse
Niedriger Erwerbspreis und Wertentwicklungspotenzial
Entscheidung durch den Investitionsausschuss

Kontakt

TSO in Deutschland
TSO in den USA (Hauptverwaltung)



12

Hinweis

Diese Beschreibung der TSO – The Simpson Organization stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung an einer konkreten Vermögensanlage dar. Es werden auch keine konkreten Anlageprodukte beworben. Informationen zu den aktuellen Anlageprodukten, einschließlich der Verkaufsprospekte sowie der Vermögensanlagen-Informationsblätter, finden Sie unter: www.tso-europe.de. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen lediglich Informationszwecken, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen wird. Eine Weitergabe an Dritte ist untersagt.

Impressum

TSO Capital Advisors GmbH
TaunusTurm
Taunustor 1
60310 Frankfurt am Main
Tel. +49 (0) 69 / 8700 06 56 - 0
E-Mail info@tso-europe.de

Fotos

Titelbild zeigt Atlanta im Bundesstaat Georgia: [stock.adobe.com](https://www.stock.adobe.com) – © susanne2688, Seite 4: © Sabrina Henkel, Seite 5: [stock.adobe.com](https://www.stock.adobe.com) – © JJason, Seite 6: [stock.adobe.com](https://www.stock.adobe.com) – © bkffm, Seite 9: [stock.adobe.com](https://www.stock.adobe.com) – © FotoMak, Seite 10: [stock.adobe.com](https://www.stock.adobe.com) – © jovannig

The Simpson Organization: Immobilieninvestments, die auf Erfahrung und Sorgfalt fußen

The Simpson Organization („TSO“) wurde im Jahr 1988 von A. Boyd Simpson gegründet, um institutionelle Immobilienanleger inmitten einer Abwärtsspirale am Immobilienmarkt Ende der 1980er-Jahre zu beraten. Über die letzten Jahrzehnte hat sich TSO dann von einem Beratungsunternehmen zu einem Full-Service-Anbieter für Immobilienmanagement und -investment entwickelt.

Heute leiten Geschäftsführerin Melody Mann-Simpson und Gründer A. Boyd Simpson TSO gemeinsam. Das TSO-Team besteht aus mehreren Experten aus den Bereichen Immobilien, Finanzen, Konstruktion, Verpachtung, Entwicklung, Vermögens- und Kontenverwaltung und EDV. Derzeit beschäftigt das Unternehmen, das seine Zentrale in Atlanta (GA) hat, ca. 120 Mitarbeiter.

In Deutschland werden die Anlageprodukte von TSO über das Tochterunternehmen TSO Capital Advisors vertrieben. TSO Capital Advisors hat seinen Sitz am Finanzplatz Frankfurt am Main.

Erfahrung schafft Rendite

Bis heute hat TSO rund 80 große Immobilien-transaktionen im Wert von ca. USD 4,3 Mrd. durchgeführt. Bei jedem Immobilieninvestment erzielte TSO eine Rendite von mindestens 10 % p.a. auf Anlegerebene.

TSO konzentriert sich bei seinen Investments auf den Südosten der USA, eine Region mit nachhaltigem Bevölkerungswachstum und einem attraktiven Umfeld für Unternehmen. Bei den Objekten handelt es sich um gewerbliche Immobilien, z. B. Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien. Der Fokus liegt auf Objekten und Märkten, in denen Visionen, Werte und nachhaltige Entwicklung zusammenwachsen. Durch die unmittelbare Nähe der TSO-Zentrale bzw. -Niederlassungen zu den Objekten hat das TSO-Team profunde Kenntnisse über jeden Aspekt eines jeden Objekts.

Sorgfalt für sicheren Erfolg

Kein Investment ohne penibelste Prüfung. Das hauseigene TSO-Analyseverfahren umfasst den gesamten Prozess vom Einkauf der Immobilie über die Erstellung eines detaillierten Geschäftsplans, der die Möglichkeiten der Bebauung, Substanzveränderung und Sanierung berücksichtigt, bis zu den Grundlagen für einen erfolgreichen Verkauf der Immobilie. Da TSO nur Immobilien ankauft, von deren Nachhaltigkeit das Unternehmen überzeugt ist, investiert TSO grundsätzlich gemeinsam mit den Privatinvestoren – und schafft so Vertrauen.



A. Boyd Simpson, Gründer und Präsident von TSO The Simpson Organization, Inc., setzt auf Sorgfalt und Nachhaltigkeit für solide Immobilieninvestments.



Melody Mann-Simpson, Geschäftsführerin von TSO The Simpson Organization, Inc. und Domestic Acquisition Director, ist zuständig für US-Akquisitionen.



Kai Hendrik Bruns leitet die Vertriebsgesellschaft TSO Capital Advisors GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main.



Patrick S. Frühwirth leitet die Vertriebsgesellschaft TSO Capital Advisors GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main.



Piedmont Park Atlanta,
Bundesstaat Georgia



Taunusanlage
Frankfurt am Main

Die Philosophie: Orientierung an Qualitätsfaktoren

Die Investitionsqualität von TSO basiert auf vier Faktoren: Erfolg, Mitverantwortung, Disziplin und Sorgfalt sowie lokale Präsenz.

Erfahrung, die sich auszahlt

TSO verfügt seit mehr als 30 Jahren über fundierte Erfahrung im Ankauf, in der Entwicklung und der Bewirtschaftung sowie dem Verkauf von Immobilien – Erfahrung, die sich für die Anleger auszahlt. So haben die im Zeitraum von 1992 bis Mai 2016 von TSO verkauften Immobilien bei einer durchschnittlichen Laufzeit von ca. fünf Jahren einen Ertrag von rund 24 % pro Jahr erwirtschaftet.¹ Ein solches Ergebnis kann TSO dank hochqualifizierter und erfahrener Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erzielen sowie der Tatsache, dass die Führungsebene kaum Fluktuation aufweist. TSO stellt so sicher, dass das Wissen über Strategien und Investmentobjekte im Haus verbleibt und immer weiter ausgebaut werden kann.

Mitverantwortung übernehmen

TSO legt selbst erhebliche Eigenmittel im Immobilienportfolio an. Das bedeutet: TSO trägt die Chancen und Risiken einer Anlage mit – ein klares Bekenntnis, dass TSO an den Erfolg eines Immobilieninvestments glaubt. Dieser Aspekt wird noch dadurch unterstrichen, dass TSO das Asset Management seiner Immobilien selbst übernimmt, um für Mieter und Investoren vor Ort immer direkt ansprechbar zu sein. TSO-Immobilien sind nie anonyme Geldanlagen.

Disziplin und Sorgfalt in der Investmentauswahl

Auf allen Ebenen des Immobilieninvestments lässt TSO äußerste Sorgfalt walten und hält sich strikt an verbindlich gesetzte Maßstäbe. Bevor TSO auf Ebene einer Objektgesellschaft Immobilien ankauft, um diese weiterzuentwickeln oder zu bebauen, werden diese umfassend analysiert. Erst wenn sämtliche Kernfaktoren für ein langfristiges und nachhaltiges Engagement gegeben sind, kommt es zur Akquisition.

Lokale Präsenz in den USA – und in Deutschland

In den USA

TSO investiert ausschließlich im wirtschaftlich starken Südosten der USA – und auch nur dort, wo TSO mit eigenen Niederlassungen vertreten ist. Lokale Präsenz in den USA bedeutet also, dass nur Objekte gekauft, betreut, verwaltet und vermarktet werden, die „vor der Haustür“ liegen und bei denen die Standortfaktoren bekannt und überprüfbar sind.

Der Südosten der USA verzeichnet – im Vergleich zu den restlichen USA – die höchsten Wachstumsraten. Hier siedeln sich vorwiegend Unternehmen aus den Bereichen Technologie und Produktion an.

Die Region hat sich zudem zum Zentrum der US-Automobilindustrie entwickelt – VW, BMW, Daimler Benz, KIA Motors, Porsche, aber auch Siemens, Wacker Chemie und viele mittelständische deutsche Unternehmen haben genauso wie namhafte japanische Hersteller im Südosten der USA Niederlassungen. Seit Jahrzehnten nimmt die Anzahl gut ausgebildeter Arbeitskräfte zu. Des Weiteren lockt die Region junge Menschen mit hervorragenden Bildungsmöglichkeiten sowie Familienförderungsprogrammen an. All diese Aspekte lassen den Südosten der USA nachhaltig wachsen.

In Deutschland

TSO ist auch in Deutschland präsent und hat am Finanzplatz Frankfurt am Main seinen Hauptsitz. Hier steht die lokale Präsenz für die hohe Wertschätzung, die TSO für seine deutschen Investoren hegt.

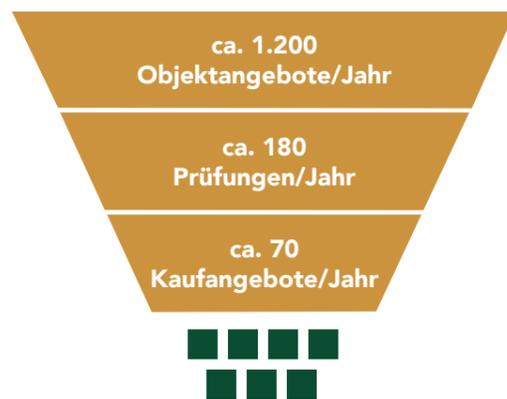
¹ Lt. einer 2016 veröffentlichten Studie des unabhängigen Analyseinstituts FMG FondsMedia GmbH. Demgegenüber haben die 22 ausgewerteten deutschen Emissionshäuser für US-Immobilien im Zeitraum 2012 bis 2014 durchschnittlich lediglich einen Ertrag von 6,6 % erbracht.

Bewährte Werkzeuge: Analyse-Filter und Drei-Säulen-Modell

Die erfolgreiche Investmentstrategie von TSO basiert auf dem strikten Einsatz des TSO Analyse-Filters und des Drei-Säulen-Modells.

Der TSO Analyse-Filter

Jährlich gehen ca. 1.200 Objektangebote bei TSO ein. 85 % davon erfüllen nicht die notwendigen Qualitätskriterien. Die verbleibenden 15 % der Angebote durchlaufen das Analysemodell von A bis Z. Von den rd. 70 Kaufangeboten pro Jahr werden dann sechs bis zehn Käufe realisiert.



ca. 7 Realisierungen/Jahr

Der TSO Analyse-Filter unterstützt darin,
die besten Objekte zu identifizieren.



Gründe für den Verkauf, Kauf unter Wiederherstellungskosten und positive Wirtschaftlichkeitsprognose – auf diesen drei Säulen steht ein TSO-Investment.

Das TSO Drei-Säulen-Modell

Objekte, die den Analyse-Filter durchlaufen, werden einem peniblen Prüfprozess unterzogen. Die Prüfungen basieren auf den Kriterien des Drei-Säulen-Modells. Eine positiv abgeschlossene Prüfung steht dann für einen erfolgreichen Immobilienkauf.

Säule I: Prüfung der Gründe für den Verkauf

Es werden grundsätzlich nur Immobilien erworben, deren aktuelle wirtschaftliche Situation transparent beurteilt werden kann und bei denen etwaige Wertsteigerungspotenziale konkret beziffert werden können. Mangelt es hier an plausiblen Informationen, wird der Prüfprozess beendet.

Säule II: Kauf ausschließlich unter den Wiederherstellungskosten

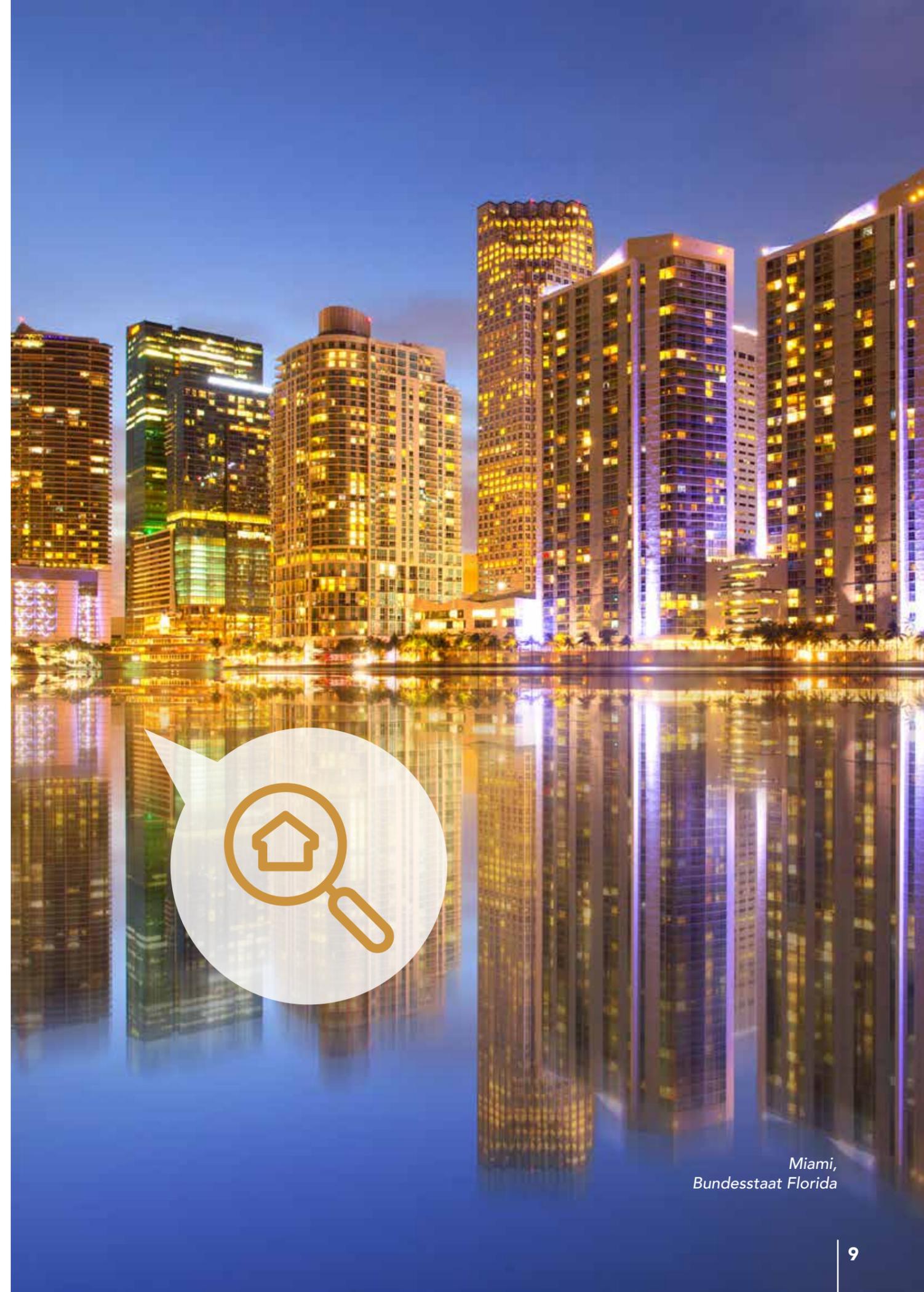
TSO kauft grundsätzlich nur dann, wenn der Kaufpreis für eine Immobilie unterhalb der Wiederherstellungskosten liegt.² So werden günstige Einstandspreise erreicht, die eine rentable Bewirtschaftung auch bei geringen Mieterlösen ermöglichen. Ein günstiger Einstandspreis erhöht ferner die Flexibilität im Hinblick auf den Verkauf.

Säule III: Positive Wirtschaftlichkeitsprognose

Nur wenn die Wirtschaftlichkeitsprognose positiv ist, kommt es zum Kauf. Die Prognose wird von unabhängigen Gutachtern erstellt, die Parameter wie Vermietungsquote, Mieterlöse, Kosten, Kapitaldienst, Wertentwicklung, Verkaufsszenario usw. berücksichtigen. TSO arbeitet hier nicht mit standardisierten Parametern, sondern berücksichtigt auch die spezifischen Aspekte der Immobilie, z. B. die Besonderheiten des lokalen Marktes vor Ort, etwaige Revitalisierungen oder Erweiterungsinvestitionen.

Die Ergebnisse müssen mit den Zielen der Investmentstrategie für die jeweiligen für die Immobilien vorgesehenen Gesellschaften konsistent sein. Mit Hinblick auf die deutschen Vermögensanlagen spielen die geplanten Auszahlungen in Höhe von 8 % p.a. eine zentrale Rolle.

²Die Wiederherstellungskosten entsprechen, pragmatisch ausgedrückt, dem Neubaupreis einer Bestandsimmobilie, bereinigt um die Aufwendungen für Abnutzungserscheinungen, Grundstücksanteil usw. TSO kauft in der Regel zu ca. 50 % - 70 % der Wiederherstellungskosten.



Miami,
Bundesstaat Florida



Miami Beach,
Bundesstaat Florida

Die Investmentstrategie: Immer das Ganze im Blick

Zum Zeitpunkt der Emission deutscher Vermögensanlagen stehen die Immobilienvorhaben häufig noch nicht fest. Doch auch diese Immobilien durchlaufen bei Ankauf die strengen Analyseprozesse von TSO, um die angestrebte jährliche Zielrendite (vor Steuern) von 15 % - 25 % zu erreichen.

Strenge Investitionskriterien

TSO investiert, wenn folgende Investitionskriterien gegeben sind:

- Die Immobilie ist zum Kaufzeitpunkt unterbewertet.
- Die Immobilie befindet sich an einem Ort, an dem eine große Nachfrage nach solchen Immobilien besteht, sodass sich ausreichend Mietinteressenten und Kunden finden.
- Die Immobilie muss das Potenzial haben, nach einer gewissen Halte- und Betriebsdauer zu einem höheren Verkaufspreis veräußert werden zu können.
- Die Immobilie befindet sich an einem Standort, der in räumlicher Nähe zu einer der sieben Niederlassungen oder Repräsentanzen von TSO steht und ist ohne großen Zeitaufwand erreichbar.

Das Asset Management von TSO setzt konsequent auf eine Betreuung vor Ort und stellt hierfür jeweils ein eigenes, sehr erfahrenes Team für Konzeption, Entwicklung, bauliche Planung und Überwachung sowie anschließende Verwaltung und Vermietung der so entwickelten Immobilien zusammen.

Erwerb nur nach Due Diligence und Marktanalyse

Dem Erwerb einer Immobilie gehen ferner umfangreiche Prüfungen (die sogenannte Due Diligence) durch TSO voraus. Die Due Diligence umfasst in jedem Fall unabhängige Sachverständigenuntersuchungen zu den Themen Umweltbedingungen, physischer Zustand des Immobilienobjekts, benötigte Rücklagen für zukünftige Instandhaltungsarbeiten und Verbesserungen der Anbindung des Objekts. Ebenso werden das rechtliche Umfeld und die Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft untersucht.

TSO analysiert zudem die Marktbedingungen und die voraussichtlichen Mieteinnahmen und Aufwendungen, und überprüft die Baukosten zur Verbesserung oder zur Errichtung der Gebäude durch unabhängige Unternehmer und die Mitarbeiter der Bauleitung des Auftraggebers.

Niedriger Erwerbspreis und Wertentwicklungspotenzial

Die Richtlinie, nur Immobilien zu erwerben, die ein hohes Entwicklungs- und Verbesserungspotenzial aufweisen, schafft die Voraussetzung dafür, dass ausreichend Betriebs- und Mieteinnahmen sowie Verkaufserlöse generiert werden, damit die angestrebte Zielrendite erreicht werden kann.

Wesentliche Faktoren, um die Zielvorgaben zu erreichen, sind: die Objektqualität, die Bau- und Sanierungsleistungen und die Inflationsanpassungsmechanismen innerhalb der nach der Entwicklung abzuschließenden oder bereits bestehenden Mietverträge. Erhöht sich der Mietzins bestimmter Immobilien unter Einsatz des erfahrenen Asset Managements von TSO oder ist es in anderer Weise zu einer Wertsteigerung der Immobilien gekommen, steigt der Verkaufswert an.

Entscheidung durch den Investitionsausschuss

Nur wenn der Investitionsausschuss von TSO auf der Grundlage der vorgenommenen Analyse der gesamten Due Diligence-Daten zu der Ansicht gelangt, die angestrebte Rendite aus den Immobilienvorhaben auf risikobereinigter Basis zu erreichen, erfolgt eine positive Erwerbsentscheidung.

Es kann allerdings keine Garantie für das Erreichen der angestrebten Zielrendite darstellen, da es aus diversen Gründen zu signifikanten Schwankungen kommen kann. Gleichwohl handelt es sich bei dem beschriebenen Verfahren um einen erprobten Mechanismus zur konsequenten Entscheidungsfindung.

„Warte nicht darauf in Immobilien zu investieren, investiere in Immobilien und warte.“

T. Harv Eker



Überreicht durch:



selektiv individuell optimiert

EXCLUSIVE FINANCIAL WEALTH MANAGEMENT

TSO in Deutschland

TSO Capital Advisors GmbH
TaunusTurm

Taunustor 1

60310 Frankfurt am Main

Telefon +49 (0) 69/8700 06 56 - 0

E-Mail info@tso-europe.de

TSO in den USA (Hauptverwaltung)

The Simpson Organization, Inc.

1170 Peachtree Street, Suite 2000

Atlanta, GA 30309

TSO hat Niederlassungen in Orlando (FL), Raleigh und Charlotte (NC), Memphis und Chattanooga (TN) sowie in Roanoke und Hampton (VA).

www.tso-europe.de