

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments (Vermögensanlage)

Gewerbeimmobilien Portfolio (USA)

TSO Active Property III, LP (Name der Emission)

TSO Europe Funds, Inc. (Anbieterin)

## ÜBERBLICK

Bei der geprüften Vermögensanlage „TSO Active Property III“ handelt es sich um eine Unternehmensbeteiligung als Limited Partner an der Emittentin und die Fortsetzung der erfolgreichen Produktreihe der Anbieterin TSO Europe Funds, Inc. Anlagestrategie der Beteiligungsgesellschaft ist das operative Tätigwerden im Immobilienbereich. Investitionsgegenstand sind unterbewertete Gewerbeimmobilien und Projektentwicklungen im Südosten der USA. Im Rahmen der Portfoliostrategie werden sowohl unbebaute Grundstücke erworben und neu bebaut als auch bestehende Gewerbeimmobilien mit entsprechendem Potenzial für Sanierungen, Umbauten oder Erweiterungsmaßnahmen akquiriert. Ziel ist eine deutliche Erhöhung der Ertragskraft der Immobilien und des potentiellen Verkaufspreises. Nach Durchführung dieser Maßnahmen und einer anschließenden Bewirtschaftung der Immobilien ist der Verkauf nach etwa fünf bis sieben Jahren vorgesehen. Die prospektierte Laufzeit der Gesellschaft beträgt rund elf Jahre bis Q4/2030, eine Verlängerung bis Q4/2032 ist möglich. DEXTRO prognostiziert aktuell ein Laufzeitende spätestens im Jahr 2028.

## ÜBERBLICK

ECKDATEN (EMISSION)		INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Emissionsjahr	Q4/2019	Sub-Assetklasse	Gewerbeimmobilien (USA)
Investitionswährung	US-Dollar	Blind-Pool	Semi (3 Investitionen realisiert)
Emissionskapital (Limited Partner)	125,0 Mio. US-Dollar	Gesamtinvestition (Portfolio)	Ca. 261,3 Mio. US-Dollar (inkl. Neben- & Transaktionskosten)
Kapital (General Partners/kumuliert)	3,1 Mio. US-Dollar	Immobilientyp/Nutzungsart	Diverse Segmente/Sektoren
Ausgabeaufschlag/Agio	5,0 %	Strategie	Bewirtschaftung (Value-Added) & Projektentwicklungen
Fremdkapital (Prognose)	156,8 Mio. US-Dollar / auf Ebene der Objektgesellschaften	Standortfokus	Südosten der USA (100 %)
Gesamtvolumen (inkl. Agio)	291,1 Mio. US-Dollar	Diversifikation Portfolio	Standorte & >10 Objekte
Steuerliche Klassifizierung	Gemäß DBA D-USA		
ECKDATEN (VERMÖGENSANLAGE)		INVESTITIONSOBJEKT(E)	
Zeichnungswährung	US-Dollar	Immobilientyp	Bestandsobjekte und Grundstücke
Mindestzeichnungssumme	15.000 US-Dollar	Vermietungsstand	Situativ
Stückelung	1.000 US-Dollar	Einnahmen	Objektvermietung & Verkauf
Haftungssumme	Kapitaleinlage	Standort(e) (Prognose)	Core- und Core Plus
Beteiligungsdauer (laut VIB)	11,25 Jahre bis Q4/2030	Immobilienverwaltung	Inhouse-Lösung
Gesamtauszahlung (laut VIB)	Keine Prognose	Reinvestitionen	Nein
Ausschüttungen Laufzeit	8,0 % p.a. (quartalsweise)		

## SWOT PROFIL

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Anbieterin mit sehr hoher Managementkompetenz in der Assetklasse US Gewerbeimmobilien, langfristige Marktpräsenz</li> <li>Angestrebte Diversifizierung (Projekte, Objektarten &amp; Standorte) des Portfolios wirkt risikomindernd</li> <li>Bevorrechtigte Planauszahlungen (8 % p.a.) an die Investoren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Investitionsphase (Portfolioaufbau &amp; -diversifikation) noch nicht begonnen</li> <li>Mögliches Schlüsselpersonenrisiko</li> <li>Laufzeiterisiko (Kapitalbindung Anleger) bei Laufzeitverlängerung (2031/2032)</li> </ul>
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Objektselektion (Portfolioaufbau seit Q1/2020 &amp; Diversifikation) bis 2022 abgeschlossen</li> <li>Laufzeitende (Kapitalbindung) vor 2030</li> <li>Chancenpotenzial im Rahmen der Bewirtschaftungs- &amp; Desinvestitionsphase (Immobilienverkauf)</li> <li>Mehrerlösbeteiligung der Joint-Venture Partner auf Ebene der Projektentwicklungen und der TSO Unternehmensgruppe schafft Interessenkongruenz mit Anlegern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Spezifische Risiken von Immobilienprojektentwicklungen (u.a. Bau-, Fertigstellungs- und Kostenrisiken) und nach der Baufertigstellung allgemeine Risiken von Immobilieninvestitionen (Veräußerung, Leerstand- und Instandhaltungskosten)</li> <li>Entwicklung der Nachfrage (Mieten und Kaufpreise) am Standort und der Konjunktur</li> <li>Fremdkapital- sowie Vertrags- und Drittparteienrisiken</li> </ul>

## FAZIT

Das Anlagekonzept basiert auf einer Private Equity Real Estate-Strategie im Segment Projektentwicklungen Gewerbeimmobilien in den USA. Die Portfoliostrategie erfordert eine entsprechende Erfahrung des Managements, die auf Basis des aktuellen Track-Records der TSO-Unternehmensgruppe eindrucksvoll bestätigt werden kann.

Die angestrebte Performance des als Blind-Pool emittierten Beteiligungskonzeptes beruht wesentlich auf der jeweiligen Objektentwicklung (verschiedene Marktsegmente im Südosten der USA angestrebt) sowie auf der Leistungsfähigkeit der Vertragspartner und des Asset Managements der TSO-Unternehmensgruppe, die Portfoliostrategie erfolgreich umzusetzen. Die Investitionskriterien sind auf eine weitgehende Risikostreuung (Nutzungsarten, Projekte und Standorte) ausgerichtet. Die der Anlagestrategie zugrundeliegende Sub-Assetklasse Gewerbeimmobilien USA verfügte in den vergangenen Jahren über eine sehr positive Performance. Das Preisniveau in den angestrebten Immobilienmärkten ist deutlich gestiegen. Die aktuelle Einschätzung der DEXTRO Group des Chancen/Risiko Profils der



### FAZIT (FORTSETZUNG)

Anlagestrategie der Emittentin ist während des initialen Portfolioaufbaus zu überprüfen, insbesondere vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie bedingten Rezessionsszenarien bzgl. der Entwicklung der Key Value Driver: Marktentwicklung der langfristigen Kapitalmarktzinsen, Immobilienkaufpreise und Finanzierungsbedingungen sowie die Entwicklung der Miethöhe (indexiert) und Leerstand im Segment Büro. Wesentlichen Einfluss auf die Renditeerwartungen des Beteiligungsangebotes hat die Auswahl der Investitionsobjekte und die Beteiligungslaufzeit (Kapitalbindung Anleger), eine Auflösung der Beteiligungsgesellschaft wird vor 2030 erwartet. Die Investitionskriterien ermöglichen ein hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der Segmente, Objekt- und Standortauswahl, der Vertragspartner sowie der Gesellschaftsstrukturen (auf Objektgesellschaftsebene) und sind primär auf eine Risikominimierung auf Portfolioebene ausgerichtet.

Bei dem Beteiligungsangebot handelt es sich um ein renditeorientiertes Investment. Das Portfoliokonzept basiert auf einer Projektentwicklungs- und einer Bewirtschaftungsstrategie. Die Emittentin ist seit mehreren Jahren als kompetente Nischenanbieterin von US-Immobilieninvestments am deutschen Beteiligungsmarkt aktiv. Das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung und die Laufzeit (Kapitalbindung) sind ex-ante nur eingeschränkt prognostizierbar. Eine Portfolioallokation im Segment Gewerbeimmobilien-Projektentwicklungen sowie der geplante Fremdkapitalhebel auf Objekt- und Projektfinanzierungsebene erklären die Rentabilitätsprognose.

### INVESTITIONSPHASE

Die Strategie der Produktreihe ist spezialisiert auf Projektentwicklungen von Gewerbeimmobilien (verschiedene Sektoren) im Südosten der USA. Es handelt sich um Projekte, die über einen Zeitraum von zwei bis vier Jahren entwickelt (Bau und initiale Vermietungsphase) und anschließend mit Gewinn veräußert werden sollen. Die als Blind-Pool konzipierte Beteiligungsgesellschaft beabsichtigt 125 Mio. US-Dollar Investorenkapital bis Ende Q4/2020 einzuwerben (aktuell 42,5 Mio. US-Dollar), eine Verlängerung der Emissionsphase bis Ende 2021 und eine Kapitalerhöhung auf 225 Mio. US-Dollar Investorenkapital sind möglich.

Um das Anlageziel zu erreichen, wird die Anlagegesellschaft ein Portfolio aus Gewerbeimmobilien (Bestand und Projektentwicklungen) an verschiedenen Standorten im Südosten der USA erwerben. Die Auswahl, Prüfung und Beschaffung der Anlageobjekte erfolgt unter Einbindung externer Projektpartner sowie die Realisierung der Investmentstrategie im Rahmen von Joint-Venture Strukturen.

Die Investitionskriterien sind hinsichtlich der möglichen Nutzungsarten, der Allokation in Projektentwicklungen und der regionalen Portfolioverteilung sehr weit gefasst. Angestrebt werden Investitionen in den Sektoren Büro, Einzelhandel, Logistik und Industrieimmobilien, ausgeschlossen sind Hotelimmobilien. Positiv hervorzuheben ist die angestrebte hohe Objekt- und Sektordiversifikation des geplanten Portfolios. Die Anlagegesellschaft ist aktuell an vier Tochtergesellschaften beteiligt. Diese realisieren mittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften die Portfoliostrategie: Immobilienprojektentwicklungen, Bewirtschaftungsstrategien (Sanierung und aktives Vermietungsmanagement) und den Objektverkauf von Immobilien.

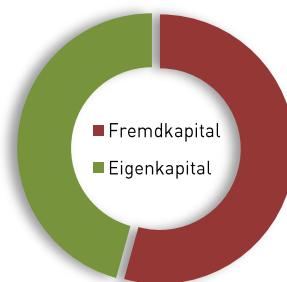
Das Gesamtvolumen der Anlagegesellschaft kann bis zu 291 Mio. US-Dollar betragen. Zur Investition in das Immobilienportfolio (inkl. Neben- & Transaktionskosten) sollen laut Prognose 261 Mio. Euro verwendet werden. Die konsolidierte Substanzquote (inkl. 5 % Ausgabeaufschlag) ist als überdurchschnittlich zu bewerten. Die Höhe der Emissionskosten und initialen Vergütungen ist u. E. nach als marktüblich zu bewerten.

Aktuell hat das Asset Management die ersten Transaktionen selektiert und Investitionen in einen Gebäudekomplex mit zwei Bürogebäuden und in eine Projektentwicklung im Sektor Logistikimmobilien (self-storage center) in Florida realisiert, weitere Objekte werden sukzessive angebunden. Die angestrebte Refinanzierung des diversifizierten Portfolios erfolgt signifikant mit Fremdkapital. Es ist auf Objektebene eine Fremdkapitalaufnahme in einer Gesamthöhe von ca. 157 Mio. Euro prognostiziert; auf Immobilienebene (inkl. Nebenkosten) beträgt die Fremdkapitalaufnahme laut aktueller Prognose 60 %. Die Investitionskriterien beim Portfolioaufbau (u.a. Fokus auf Gewerbeimmobilien-Projektentwicklungen in Metropolregionen, Objekt- und regionale sowie sektorale Diversifikation, Fremdkapital-Konditionen, Kaufpreis unter Gutachterwerten und Joint-Venture Strukturen) wurden bei bisherigen Beteiligungsangeboten stringent eingehalten.

Das wesentlichste Risiko der Investitionsphase – die Verfügbarkeit von geeigneten Objekten und Projektentwicklungen – existiert ausschließlich in der initialen Investitionsphase (Portfolioaufbau & -diversifikation), diese soll 2022 abgeschlossen werden. Reinvestitionen in weitere geeignete Portfolioobjekte (Bestandsimmobilien oder Projektentwicklungen) sind im Rahmen der Anlagestrategie der „TSO Active Property“-Produktreihe konzeptionell nicht vorgesehen.

### Mittelherkunft (Prognose)

In % v. Gesamtvolumen (inkl. 5,0 Agio)



Fremdkapital 53,85 %

Eigenkapital 46,15 %

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

Asset Based Investments (Vermögensanlage)

Gewerbeimmobilien Portfolio (USA)

## BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (LAUFZEIT)

Der Prognosezeitraum für die Bewirtschaftungsphase wurde entsprechend der prospektierten Laufzeit maximal bis zum 31.12.2030 gewählt. Während der Beteiligungslaufzeit stellen realisierte stille Reserven aus Immobilienverkäufen und Bewirtschaftungsüberschüsse auf der Ebene der Objektgesellschaften die Ertragsgrundlage der Anlagegesellschaft dar. Eine Minderung der immobilienpezifischen Risiken soll im Rahmen der Portfoliostrategie durch eine risikominimierende Streuung auf über zehn Immobilienobjekte an verschiedenen Standorten im Südosten der USA erzielt werden.

Es ist vorgesehen, während der Laufzeit an die Anleger eine jährliche Vorzugsausschüttung in Höhe von 8,0 % p. a. (Auszahlung quartalsweise) sowie einen einmaligen Frühzeichnerbonus in Höhe von 4,0 % der Kapitaleinlage des Anlegers zu leisten. Der Frühzeichnerbonus konnte wie prognostiziert ausgezahlt werden. Das Investitionskonzept sieht im Rahmen der diversifizierten Portfoliostrategie vor, mittelbar in Immobilien zu investieren, die die geplanten Vorzugsausschüttungen unter Berücksichtigung des Netto-Verkaufserlöses ermöglichen sollen. Das Ergebnis der Beteiligung hängt im Wesentlichen davon ab, ob die unterstellten Mieterträge und Verkaufserlöse in dem Zeitraum 2022 bis 2028 erzielt werden.

Zu den wesentlichen Risiken der Bewirtschaftungsphase zählen Kostenrisiken aus der Immobilienentwicklung, Darlehensrisiken und Risiken aus der Objektvermietung. Die kalkulierte Höhe der laufenden Verwaltungskosten bewertet DEXTRO insgesamt als angemessen. Aufgrund des noch im Aufbau befindlichen Immobilienportfolios ist eine Beurteilung der Ertrags- und Kostenprognose nur eingeschränkt möglich. Die getroffenen Annahmen zur kurzfristigen Bewirtschaftungsphase sind auf Basis der angestrebten Portfoliostrategie und der Entwicklung bisheriger Beteiligungsangebote der Anbieterin als plausibel zu beurteilen.

## DESINVESTITIONSPHASE (LAUFZEITENDE)

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Chancenpotenzial im Rahmen der Desinvestitionsphase (Portfoliokonzept) wesentlich von der jeweiligen Objekt- (Vermietungssituation und Nettobetriebsergebnis) und Marktentwicklung (Veräußerungsmöglichkeiten und Preisniveau) beeinflusst wird.

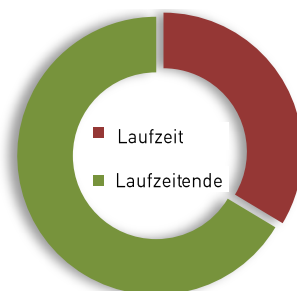
Die Laufzeit der Vermögensanlage ist bis Q4/2030 befristet, eine Verlängerung um bis zu zwei Jahre durch den General Partner ist möglich. Die aktuelle Prognose (Laufzeit/Kapitalbindung Investor) erwartet vor dem Jahr 2030 die Veräußerung der Immobilien aus dem Portfolio. Im Basisszenario der DEXTRO Group (Zielrendite p.a. >10 %) wird eine Kapitalbindung bis maximal 2028 und Gesamtrückflüsse an die Anleger, resultierend aus der jährlichen Vorzugsausschüttung und Veräußerungsüberschüssen, kalkuliert. Die Veräußerungserfolge sind für den Beteiligungserfolg signifikant maßgeblich.

In der Verkaufsphase erhält der General Partner eine Verkaufsgebühr in Höhe von 3,0 % des Verkaufserlöses aus der jeweiligen Immobilientransaktion. Der verbleibende Veräußerungsüberschuss wird nach Rückzahlung sämtlicher fälliger Vorzugsausschüttungen, des Eigenkapitals der Anleger und der eingezahlten Eigenmittel im Verhältnis 85 zu 15 an die Limited Partner und den General Partner verteilt. Die hurdle-rate Regelung und Höhe der Ergebnisverteilung werden unter dem Gesichtspunkt gleichgerichteter Interessen zwischen dem General Partner und den Limited Partnern durch DEXTRO als angemessen und sehr positiv i.S.d. Anleger bewertet.

Die getroffenen Annahmen zum Desinvestitionsszenario sind – unter Berücksichtigung des Anlagekonzeptes (Portfoliostrategie) und der Entwicklung aller bisherigen Beteiligungsangebote der Anbieterin – als plausibel zu beurteilen.

### Kumulierte Auszahlungen

In % v. Kapital der Limited Partner (exkl. Agio)



Frühzeichner Bonus: 4,00 %

Laufzeit (Q4/2019 bis Q4/2028): 78,00 %

Portfolioverkauf / Laufzeitende (2026 - 2028): >120 %

Die Resultate stellen das prognostizierte Ergebnis für eine Beteiligung in Q4/2019 (inkl. 4 % Frühzeichner-Bonus) mit Laufzeitende in Q4/2028 dar und sind unabhängig von der Prognoserechnung der Emittentin.

# DEXTRO STABILITÄTSANALYSE

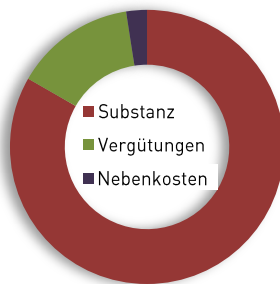
Asset Based Investments (Vermögensanlage)

Gewerbeimmobilien Portfolio (USA)

## EXTERNE EINFLÜSSE

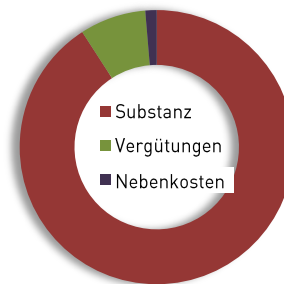
Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die eine Portfoliodiversifikation und Kapitalallokation in US-Gewerbeimmobilien in US-Dollar anstreben. Die Immobilieninvestitionen erfolgen ausschließlich in den USA, Währungs- oder Ländertransferrisiken sind daher nicht ersichtlich. Die Performance der Beteiligung ist wesentlich von der Objektentwicklung (Portfolio), der Miet- und Kaufpreisentwicklung im angestrebten Investitionsmarkt sowie den Refinanzierungskonditionen (Darlehen auf Objektebene) abhängig. Eine erhöhte Portfolioallokation in einem bestimmten regionalen Markt/Standort/Objekt kann sich besonders negativ auswirken. Die konzeptionell angestrebte Diversifikation des Portfolios soll das Entwicklungs- und Marktrisiko einzelner Objekte bzw. Standorte senken. Ebenfalls können auf Immobilienebene Finanzierungsrisiken entstehen, falls Anschlussfinanzierungen für die Objekte während der Laufzeit notwendig sind oder variable Darlehensstrukturen oder LTV Klauseln vereinbart werden. Der Einfluss inflatorischer Entwicklungen tritt bei dem Beteiligungsangebot aufgrund der geplanten, vergleichsweise kurzen Haltedauer der Immobilien und der Beteiligung an Projektentwicklungen in den Hintergrund. Weiterhin sind Mietverträge in den USA überwiegend nicht an die Inflationsentwicklung gekoppelt, Mietanpassungen erfolgen in der Regel jährlich bzw. vertragspezifisch.

## MITTELVERWENDUNG



Mittelverwendung auf Investorenkapitalebene (inkl. 5 % Agio)

Substanz	86,21 %
Initiale Emissionskosten (Vergütungen und initiale Nebenkosten der Vermögensanlage)	13,79 %

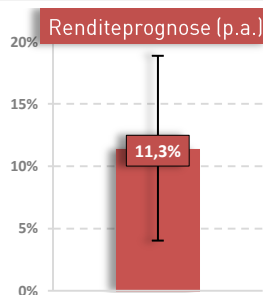


Mittelverwendung konsolidiert (alle Gesellschaftsebenen inkl. 5 % Agio)

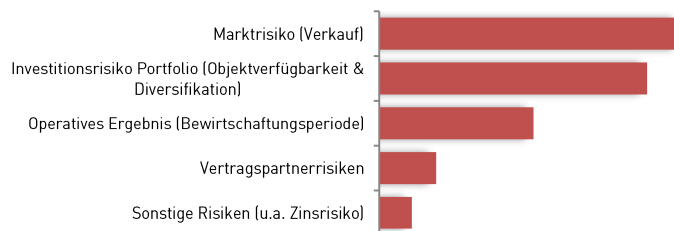
Substanz	91,82 %
Initiale Emissionskosten (Vergütungen und initiale Nebenkosten / alle Gesellschaftsebenen)	8,18 %

Die Mittelverwendung basiert auf der prospektierten Mittelverwendungsprognose der Emittentin der Vermögensanlage.

## RENDITE & RISIKEN



### Wesentlich Risiken der Anlagestrategie der Emittentin



Die Resultate der Szenario-Analyse stellen das Ergebnis einer DEXTRO Monte Carlo-Simulation dar und sind unabhängig von der Prognoserechnung der Anbieterin. Im Basisszenario der DEXTRO Group wird eine Kapitalbindung bis maximal 2028 kalkuliert.

## RATING

AAA	Sehr gute Qualität
AA	Gute Qualität
A	Überdurchschnittliche Qualität
BBB	Durchschnittliche Qualität
BB	Unterdurchschnittliche Qualität
B	Mäßige Qualität
C	Sehr geringe Qualität

Historie	Datum	Blind-Pool	Rating	Risikoklasse
Initial	25.10.2019	Ja	AA-	4
Update I	19.06.2020	Semi	AA	4

## RISIKOEINSTUFUNG

### Qualitative Faktoren

#### Konzeptionelle Rahmenbedingungen

- **Nachvollziehbarkeit** Die Nachvollziehbarkeit des Zahlenwerkes, der rechtlichen und steuerlichen Aspekte der Vermögensanlage ist gegeben.
- **Richtigkeit** Es wurden keine inhaltlichen und/oder formalen Fehler festgestellt.
- **Schlüssigkeit** Die Darstellung des Angebots weist keine logischen Fehler auf.
- **Angemessenheit** Die rechtlichen und wirtschaftlichen Konditionen der Vermögensanlage erscheinen realistisch.

#### Laufendes Risikomanagement / Liquiditätsmanagement

- Laufendes Risikomanagement- und Liquiditätsmanagementsysteme sind vorgesehen. Die Eignung und Wirksamkeit der Systeme wird im Rahmen des Asset Management Quality Ratings (Monitoring) aktuell durch die DEXTRO Group geprüft.

#### Track-Record / Leistungsbilanz / Erfahrung des Initiators

- Das Beteiligungskonzept stützt sich auf die Kompetenz und die langjährige Erfahrung der US-amerikanischen Unternehmensgruppe The Simpson Organization, Inc. („TSO“) mit Hauptsitz in Atlanta. TSO ist ein auf Gewerbeimmobilien im Südosten der USA spezialisierter Anbieter. Das Management der inhabergeführten Unternehmensgruppe verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilienentwicklung sowie in der Konzeption und Verwaltung von Beteiligungsgesellschaften. Die Unternehmensgruppe ist seit 1988 im angestrebten Marktsegment (Immobilienhandel und operatives Asset Management) tätig und verfügt über einen exzellenten Track-Record. Die Marktcompetenz für Portfolioinvestitionen des Initiators wird durch die hervorragende Entwicklung der bisherigen Beteiligungsangebote belegt. Die bisher von der TSO Europe Funds, Inc. für Anleger in Deutschland aufgelegten Beteiligungsangebote konnten die geplanten Auszahlungen von 8 % p.a. bis Q1/2020 prognosegemäß leisten. Sicherheitsorientiert wurden im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld die Quartalsausschüttungen temporär reduziert. Insgesamt kann der Anbieterin eine sehr hohe Branchenexpertise und hervorragende Performance auf Investment- und Asset Managementebene bescheinigt werden.

Die Bewertung **plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

- die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen abschließend überprüf- und nachvollziehbar sowie plausibel.

Die Bewertung **plausibel mit Einschränkungen** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

- die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen nicht abschließend überprüfbar oder weichen von Annahmen vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group nicht überwiegend ab. Grundsätzlich kann jedoch die Plausibilität der Annahmen bestätigt werden.

Die Bewertung **nicht plausibel** ist zu vergeben, wenn insbesondere Folgendes zutrifft:

- die von der Anbieterin getroffenen Annahmen sind anhand der vorhandenen Informationsquellen überwiegend nicht überprüfbar und weichen von Annahmen vergleichbarer und überprüfbarer Investmentangebote oder von den Annahmen der Dextro Group überwiegend ab und sind nicht plausibel.

### Quantitative Faktoren

#### Renditevolatilität / Prognoserisiko

- RK 4** *Chancenorientierte Anlagestrategie (Semi Blind-Pool)*  
Renditeerwartungen hängen stark von der finalen Portfolioallokation (Segmente und Standorte), Projektselektion, der Bewirtschaftungsperformance und dem Veräußerungserlös für das Immobilienportfolio am Laufzeitende ab. Der initiale Portfolioaufbau verläuft prognosegemäß und soll bis 2022 finalisiert werden, Reinvestitionen werden nicht angestrebt.

#### Kapitalverlustwahrscheinlichkeit

- RK 3** Die Anlagestrategie der Emittentin weist eine vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Kapitalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf. Die Laufzeit bis 2030 und die angestrebte Diversifikation des Portfolios reduzieren die Kapitalverlustwahrscheinlichkeit signifikant.

#### Totalverlustwahrscheinlichkeit

- RK 3** Die Anlagestrategie der Emittentin weist eine vergleichbare Wahrscheinlichkeit eines Totalverlustes im Vergleich zu den Referenz-Finanzanlageprodukten der Risikoklasse 3 auf.

**Risikoklasse**

RK 1 | RK 2 | RK 3 | **RK 4** | RK 5

*Die Einstufung in die Risikoklassen erfolgt nach Maßstäben der Kreditwirtschaft abgeleitet aus § 31 WpHG a.F. Zwischen den beiden extremen Risikoklassen 1 (Sichere Anlageformen) und 5 (Spekulative Anlagen mit erhöhtem Totalverlustrisiko) liegen weitere Risikoabstufungen, mit denen risikoklassenadäquate Finanzprodukte verbunden werden können. Aufgrund von gesetzlichen Restriktionen dürfen unternehmerische Beteiligungen (mit Risiken bis hin zum theoretisch möglichen Verlust der Einlage) nur die Risikoklassen 3 bis 5 zugewiesen werden.*

## Haftungsausschluss

In der vorliegenden DEXTRO Stabilitäts-Analyse© werden die Prospektangaben 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 dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© dienen ausschließlich der Information und stellen keine Anlageberatung, Empfehlung oder Aufforderung für oder gegen eine Investition des hier behandelten Investitionsobjektes dar. Alternative Investmentfonds, Vermögensanlagen und andere Asset-basierte Kapitalanlageprodukte 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 analysierten Vermögensanlage enthält der von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattete Verkaufsprospekt. Die Bewertung des hier behandelten Kapitalanlageproduktes erfolgt nach einer von DEXTRO entwickelten Analysemethodik auf Grundlage einer Monte-Carlo-Simulation und Einschätzungen von DEXTRO hinsichtlich Chancen, Risiken und wirtschaftlicher Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes. Das Analyseergebnis ist kein Bonitätsurteil im Sinne der EU-Ratingverordnung (Verordnung [EG] Nr. 1060/2009).**

Sofern für diese DEXTRO Stabilitäts-Analyse© 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 dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© 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 dieser DEXTRO Stabilitäts-Analyse© in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen ist ohne ausdrückliche Zustimmung von DEXTRO Group nicht gestattet. Entsprechendes gilt gegenüber Dritten.

## Angaben zu Interessenkonflikten:

DEXTRO Stabilitäts-Analysen werden ohne vorherigen Auftrag des Anbieters oder der Emittentin erstellt. Nach Abschluss der Analyse bietet die DEXTRO Group dem Anbieter oder der Emittentin einfache Nutzungsrechte an der Analyse an.

Darmstadt, Juni 2020



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 Portal:  
Internet: [www.dextrogroup.de](http://www.dextrogroup.de)  
E-Mail: [info@dextrogroup.de](mailto:info@dextrogroup.de)

Handelsregister-Nr.: HRB 85097, Registergericht Darmstadt  
Umsatzsteueridentifikations-Nr.: DE 07 231 00 653

Sitz der Gesellschaft: Darmstadt  
Geschäftsführer: Michael Bogosyan