



TSO-DNL Active Property

Atlanta (Georgia)

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die TSO-DNL Active Property, LP;

Atlanta, GA 30309, USA

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der TSO-DNL Active Property, LP - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der TSO-DNL Active Property, LP für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020,
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnlG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 25 VermAnlG i.V.m. §322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung des VermAnlG in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.



Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 25 VermAnlG i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der TSO-DNL Active Property, LP zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil



Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 25 Abs. 3 VermAnIG unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 25 Abs. 3 VermAnIG unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

Hannover, 29. Juni 2021

b.proved Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sebastian Brandt, Wirtschaftsprüfer

Jahresbericht und Abschlussprüfungsbericht 31. Dezember 2020

Dieser Jahresbericht wurde von einer unabhängigen in den USA zugelassenen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Grundlage der in Deutschland anerkannten Bilanzprüfungsvorschriften geprüft. Der Bestätigungsvermerk dieser Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist diesem Jahresbericht beigelegt.

Inhaltsverzeichnis

LAGEBERICHT

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG

PRÜFUNGSBERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

der TSO-DNL Active Property, LP

Inhalt

- I. Grundlagen des Unternehmens
- II. Wirtschaftsbericht
- III. Chancen- und Risikobericht
- IV. Bericht zur Risikosteuerung
- V. Ergänzende Angaben nach § 24 Abs. 1 Vermögensanlagegesetz

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Unternehmensstruktur und Geschäftstätigkeit

TSO-DNL Active Property, LP (die "Gesellschaft") wurde am 18. September 2014 als Limited Partnership in Atlanta, Georgia, USA, gegründet. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in den USA und ist eingetragen beim Georgia Secretary of State unter der Registernummer 14056125.

Die Gesellschaft betreibt ihr Geschäft als Holdinggesellschaft durch ihre Tochtergesellschaften. Diese werden von der Gesellschaft mit Finanzmitteln ausgestattet. Das Immobilienvermögen der Gesellschaft wird von Tochtergesellschaften gehalten.

Die aktive Nutzung von Tochtergesellschaften ermöglicht es der Gesellschaft, die Risiken zu minimieren. Sie hält beherrschende Beteiligungen an den Tochtergesellschaften, die wiederum das Immobilienvermögen halten. Dadurch wird eine Trennung der Risiken ermöglicht. Sobald die wertschöpfende Geschäftsplanung der Gesellschaft abgeschlossen ist, werden die Vermögensgegenstände (aber nicht die Anteile) der Tochtergesellschaften verkauft und die Tochtergesellschaften, von denen jede lediglich eine Immobilie hält, aufgelöst. Dabei handelt es sich um eine Gestaltung, die üblicherweise von Immobiliengesellschaften in den USA genutzt wird, um Eigentums- und Finanzierungsrisiken unterschiedlicher Art zu minimieren. Die Struktur wird vom Sponsor der Gesellschaft (TSO Europe Funds, Inc.) bereits seit mehr als 25 Jahren erfolgreich genutzt.

Der Unternehmenszweck der Gesellschaft ist es, durch Tochtergesellschaften Beteiligungen an unterbewerteten Immobilien im Südwesten der USA zu erwerben. Nach Erwerb der Immobilien entwickelt und errichtet die Gesellschaft neue Gebäude auf unbebauten Grundstücken oder nimmt wesentliche Renovierungen an bestehenden Gebäuden vor. Dadurch steigt der Wert der Immobilien und sie werden in einen Zustand versetzt, in dem sie effektiv innerhalb ihres jeweiligen Marktes konkurrenzfähig sind. Die Tochtergesellschaften, die das Eigentum an den erworbenen Immobilien halten, übernehmen als Kreditnehmer die Finanzierung der Immobilien. Die Gesellschaft hingegen nimmt im Hinblick auf die Immobilien selbst kein Fremdkapital auf. Soweit dies erforderlich ist, wird die Fremdfinanzierung der Tochtergesellschaften durch A. Boyd Simpson, den Geschäftsführer des General Partners der Gesellschaft, oder durch von ihm getrennt geführte Unternehmen, die nicht mit der Gesellschaft verbunden sind, garantiert.

Da die Gesellschaft ihre Geschäftstätigkeit erst Ende des Jahres 2014 aufnahm, nachdem die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen den Verkaufsprospekt am 14. November 2014 billigte, wurden im Jahr 2014 noch keine Immobilien erworben. Im Wesentlichen bestand die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft in diesem Zeitraum in der Errichtung der Gesellschaft und dem Beginn der Beschaffung von Eigenkapital durch den Vertrieb von Geschäftsanteilen an dieser. Zum Ende des Geschäftsjahres unterzeichnete die Gesellschaft Verträge, nach denen es den Tochtergesellschaften gestattet wurde, Anteile an drei Gewerbeimmobilien in Memphis, Tennessee, in Greensboro, North Carolina und in Jacksonville, Florida zu erwerben. Jede dieser Immobilien wurde ausführlich im Verkaufsprospekt der Gesellschaft beschrieben und nach Ablauf des Geschäftsjahres 2014 nach Maßgabe der Angaben im Verkaufsprospekt erworben. Die Gesellschaft hat im Verlauf des Jahres 2015, 2016 und 2017 weitere Immobilien durch ihre Tochtergesellschaften erworben und die Anleger diesbezüglich zusätzlich informiert. Nach dem Jahr 2017 sind keine Immobilien erworben worden.

Die Gesellschaft war einem Platzierungsrisiko ausgesetzt, da sie unter der Bedingung errichtet wurde, dass bis zum 31. März 2015 mindestens Zeichnungen in Höhe von USD 3.000.000 erfolgen. Bei Nichteintritt der Erfüllung dieser Bedingung, hätte die Gesellschaft liquidiert und die Einlagen der Limited Partners vor dem 31. März 2015 zurückgezahlt werden müssen. Der Bedingungsentrtritt erfolgte in der dritten Novemberwoche 2014. Wie sich aus dem Prüfungsbericht der amerikanischen Abschlussprüfer ergibt, betrug das Aktivvermögen der Gesellschaft am 31. Dezember 2020 insgesamt EUR 65.969.357. Dieses besteht im Wesentlichen aus liquiden Mitteln, Beitragsforderungen, Investitionen und Vorauszahlungen an die eigenen Tochtergesellschaften und verbundenen Unternehmen, die Immobilien halten.

II. Wirtschaftsbericht

1. Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage in den USA

Das Jahr 2019 war für die USA ein gutes Wirtschaftsjahr. Zum Jahresende lag das Wirtschaftswachstum für das Jahr bei 2.3%, die Arbeitslosenquote bei 3.5% und die Inflationsrate lag bei 2.3%. Zudem waren sowohl die langfristigen als auch die kurzfristigen Zinssätze vorteilhaft für den Betrieb der Gesellschaft.

Während des Frühjahr 2020 erlitten die USA und die Welt im Allgemeinen negative Auswirkungen durch die Covid-19-Pandemie, die stärkere Auswirkungen auf die öffentliche Gesundheit nach sich zog als jedes andere Ereignis der letzten hundert Jahre. Millionen von Menschen wurden durch das Virus angesteckt und die Krankheit erwies sich allein in den USA für mehr als 500.000 Personen als tödlich. Durch dieses Ereignis erlitten die USA und Länder rund um die Welt schwere wirtschaftliche Einbrüche, die in den USA und in anderen Ländern zu hoher Arbeitslosigkeit und rezessiven Wirtschaftsbedingungen führten. Durch die Störung der Lieferketten und die Notwendigkeit des Abstand-Haltens an Arbeitsstätten ergaben sich erhebliche negative Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Ergebnisse. Während dieser Krise gelang es der Gesellschaft durch vorsichtiges Cash- und Betriebs-Management trotz der erheblichen makro-ökonomischen Herausforderungen, ihren Betrieb in angemessener Weise aufrechtzuerhalten.

Zu Beginn des Jahres 2021 setzte die Entwicklung und der Vertrieb von wirksamen Impfstoffen ein und die Wirtschaft sprach auf die sich einstellende Normalisierung positiv an. In den USA trug die Umsetzung eines Konjunkturprogramms mit einem Umfang von nahezu USD 6 Bio. in nennenswerter Weise zur Minimierung des wirtschaftlichen Schadens bei und die Wirtschaft überwand die Rezession und begann wieder zu wachsen. Dennoch verbleibt aufgrund vieler Faktoren eine Unsicherheit, der lediglich durch umsichtiges Management begegnet werden kann. Als die Pandemie anfänglich ihren Lauf nahm, entwickelte die Gesellschaft einen Base-Case-Managementplan, der auf der Annahme beruhte, dass sich Mitte des Jahres 2021 eine Normalisierung einstellen würde. Der Plan und die Annahmen, auf denen er beruhte, haben sich als hilfreich erwiesen für den Betrieb der Gesellschaft und eine Basis für die kommende Zeit geboten.

2. Der Gewerbeimmobilienbereich

Der Bereich der Gewerbeimmobilien profitiert von der generell verbesserten wirtschaftlichen Lage in den USA und hat positive Zukunftsaussichten. Bestehende Immobilien profitieren auch von der niedrigen Neubauaktivität während der Rezession, die sich aktuell fortsetzt. Mieten, Belegungsraten und Immobilienbewertungen verbessern sich derzeit in sämtlichen Bereichen, in denen die Gesellschaft investieren möchte. Der Kapitalisierungszinssatz, auf dem die Immobilienbewertungen letztlich basieren, ist seit mehr als zwei Jahren gefallen. Je niedriger die Sätze, desto höher die Werte. Die US-Immobilienmärkte sind sehr groß mit mehr als 1 Milliarde Quadratmetern Bürofläche, 1,8 Milliarden Quadratmetern Industriefläche, 14,9 Millionen Wohneinheiten und 1,2 Milliarden Quadratmetern Verkaufsfläche. Der US- Gewerbeimmobilienmarkt umfasst laut Schätzungen ein Gesamtvolumen von ca. USD 15,2 Billionen. Dieser große Markt trägt zur Marktliquidität und zur Möglichkeit bei, neue Kaufgelegenheiten zu ermitteln, die mit der Strategie der Gesellschaft im Einklang stehen. Die Tochtergesellschaften können Fremdkapital für ihre Tätigkeiten zu weitgehend günstigen Konditionen von Banken, Lebensversicherungen und aus Verbriefungen erhalten.

Wachstum bei Konsumausgaben, Mieten und Bauaktivitäten, sowie niedrige Ölpreise, gemäßigte Zinssätze und sinkende Arbeitslosigkeit sprechen für die Gewerbeimmobilienbranche und sollten ein Umfeld herbeiführen, das die Gesellschaft und ihre aktiven Immobilienvorhaben begünstigt. Die Stärke des US-Dollars im Vergleich zu anderen Währungen ist ein weiterer Faktor, der die Fähigkeit der Gesellschaft begünstigt, Kapital aufzunehmen und ihren Geschäftsplan umzusetzen.

3. Lage der Gesellschaft

Das Aktivvermögen der Gesellschaft besteht im Wesentlichen aus liquiden Mitteln, Investitionen und Vorauszahlungen an die eigenen Tochtergesellschaften und verbundenen Unternehmen, die Immobilien halten. Zum Ende des Jahres 2020 belief sich der von den Limited Partnern gezeichnete Gesamtbetrag auf EUR 183.165.750, die bereits vollständig eingezahlt waren.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist stabil, da der Zeichnungsprozess sehr erfolgreich gewesen ist. Die Gesellschaft beabsichtigt, selbst kein Fremdkapital aufzunehmen, sodass das Risiko einer Verschuldung eher gering ausfällt. Verbindlichkeiten und Rückstellungen machen 47,7% der Bilanzsumme aus. Das Finanzmanagement der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, die Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfristen zu begleichen.

Die Aufwendungen und Erträge wurden durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet. Die Gesellschaft erzielte Erlöse aus Zinserträgen und Beteiligungsergebnissen. Die Mieteinnahmen aus dem Immobilienportfolio werden in den jeweiligen Tochtergesellschaften erzielt.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren für die Gesellschaft sind die Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit, der Betrag des von den Limited Partnern gezeichneten Kapitals, die Mieten aus dem Immobilienportfolio sowie die Verkaufserlöse aus dem Verkauf des Immobilienvermögens, welches von den Tochtergesellschaften gehalten wird. Am Ende des Geschäftsjahres 2020 betrug der von den Limited Partnern gezeichnete Betrag EUR 183.979.820. Die Gesellschaft sieht dies als ausreichend an für die beabsichtigten Zwecke. Dies stellte genügend Kapital dar, um die drei im Verkaufsprospekt dargestellten Immobilien durch die Tochterunternehmen zu erwerben, sowie weitere Immobilien in den Jahren 2016 und 2017. Die Gesellschaft hat den Gesamtbetrag von USD 225 Mio. im März 2017 erreicht.

Die Gesellschaft hat in den Jahren 2019 und 2020 Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit ihrer Tochtergesellschaften erzielt, wodurch Ausschüttungen an ihre Limited Partner ermöglicht wurden.

Die Tochtergesellschaften haben bis zum Ablauf des Jahres 2020 fünf ihrer Immobilien, inklusive eines partiellen Grundstücksverkaufs, wie nachfolgend dargestellt mit EURO- Wechselkurs zum Geschäftsjahresende veräußert:

Immobilie	Datum des Verkaufs	Verkaufspreis	Veräußerungsgewinn	Effektiver Eigentumsanteil
1409 Peachtree	Dez 2017	€ 8.081.250	€ 1.150.625	97.03%
Jacksonville Self-Storage	Aug 2018	9.958.584	2.700.800	97.03%
PDP - partial land only	Aug 2019	2.678.580	(8.047)	97.03%
Carolina Corporate Center	Okt 2019	15.982.194	3.176.619	97.03%
TSO ABC-WW, LP	Feb 2020	55.358.400	11.542.589	97,03%

Immobilie	Datum des Verkaufs	Verkaufspreis	Veräußerungsgewinn	Effektiver Eigentumsanteil
Gesamtbetrag		€ 92.059.008	€ 18.562.586	

Die Tochtergesellschaften haben zum Ablauf des Jahres 2020 die folgenden Immobilienwerte im Bestand:

Immobilie	Datum des Erwerbs	Kaufpreis und Investitionen zum Datum des Erwerbs	Eingebrachtes Eigenkapital zum 31.12.2020	Verpflichtungen Fremdkapital zum 31.12.2020	Effektiver Eigentumsanteil
	Feb	€			
301 N Elm Office Tower	2015 Mai	10.932.874	€ 5.830.450	€ 5.138.115	97.03%
728 Market Street	2015 Mai	27.897.350	10.985.462	13.037.034	97.03%
Peachtree Dunwoody Pavilion	2015	47.426.892	19.085.823	42.846.535	97.03%
East Pointe Business Center	Jun 2015 Aug	9.967.220	4.977.447	5.312.697	58.22%
Perimeter Sterling	2015	49.769.349	21.068.883	24.584.914	16.50%
Warehouse Row	Jan 2016	35.670.030	12.597.405	17.974.666	96.06%
Buckhead Centre	Jan 2016	33.006.973	11.396.980	17.095.470	52.58%
East Johns Crossing	Nov 2016	25.224.442	11.080.173	11.254.518	97.03%
Johns Creek	Dez 2016	13.816.878	4.736.053	6.838.188	97.03%
Vero Beach	Feb 2017	30.305.925	10.065.183	17.055.100	90.17%
Winter Park Self-Storage	Oct 2017	10.440.955	4.124.748	6.566.203	97.03%
Gesamtbetrag		€ 294.458.888	€ 115.948.607	€ 167.703.440	

III. Chancen- und Risikobericht

Die Chancen der Gesellschaft beruhen auf zwei wesentlichen Faktoren. Zum einen dem zugänglichen Eigenkapital, und zum anderen der Möglichkeit der Gesellschaft, Gewerbeimmobilien, die eine Wertschöpfung durch die aktive Managementstrategie ermöglichen, zu finden und deren Erwerb durch die dafür vorgesehene Tochtergesellschaft der Gesellschaft auszuhandeln. Die Gesellschaft hat die geplante Kapitalaufnahme im Betrag von USD 225 Millionen im Jahr 2017 erfolgreich abgeschlossen.

Die Risiken, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist, sind vielfältig und werden im Abschnitt VI. des Verkaufsprospekts vom 7. November 2014 ausführlich beschrieben. Die Gesellschaft ist sich keiner darüber hinausgehenden wesentlichen Risiken bewusst, mit Ausnahme der im Einzelnen im Prospekt, auf den der Leser hiermit verwiesen wird, bezeichneten. Eine Kopie des Verkaufsprospekts ist erhältlich bei der TSO Capital Advisors GmbH, Taunusanlage 11, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland. Der Prospekt ist durch zwei Nachträge vom 3. Juli 2015 und vom 4. Mai 2016 angepasst worden.

IV. Bericht zur Risikosteuerung

Die Risikosteuerung umfasst das Verfahren der Erkennung, Bewertung, Verwaltung und Überwachung von Risiken, die Entwicklung eines entsprechenden Berichtswesens und die Einführung von Vorgehensweisen für das Management und die Reduzierung von Risiken, die mit dem Geschäftsbetrieb der Gesellschaft einhergehen. Die Risikosteuerungssysteme und entsprechende Prozesse werden ständig überprüft und verbessert, um Veränderungen des Geschäftsumfelds und das Wachstum des Geschäftsbetriebs zu bewältigen.

1. Risiken hinsichtlich Marktpreis und Immobilienbeschaffenheit

Die Gesellschaft steuert den Preis, zu dem sie eine Immobilie erwirbt, sowohl durch interne als auch externe Prüfung vergleichbarer Transaktionen. Insbesondere ist eine Bewertung durch einen MAI-Gutachter (Member, Appraisal Institute) im Vorfeld des Erwerbs erforderlich, um zu gewährleisten, dass der ausgehandelte Preis für die Immobilie nicht das Ergebnis einer rationalen externen, unabhängigen Bewertung übersteigt.



Im Vorfeld des Immobilienerwerbs wird eine unabhängige technische Analyse durch ein professionelles Drittunternehmen durchgeführt, um die Risiken und die Nebenkosten im Zusammenhang mit der aktuellen und künftigen Beschaffenheit der Immobilie zu ermitteln. Diese Analyse ist wesentlicher Teil der Risikoübernahme des potenziellen Erwerbs.

Eine unabhängige Umweltpflichtprüfung wird im Vorfeld jedes möglichen Immobilienerwerbs durchgeführt, um die von der Immobilie ausgehenden Umweltrisiken zu ermitteln und vor dem Kauf zu minimieren.

Eine Prüfung der Eigentümerstellung an der potenziellen Immobilie wird von einer unabhängigen Agentur durchgeführt, um zu gewährleisten, dass die Gesellschaft über die wesentlichen Aspekte Immobilienbeteiligung unterrichtet ist und von der Existenz bestehender Rechte und Ansprüche Dritter vor dem Erwerb Kenntnis erlangt. Mit dem Erwerb wird eine Rechtstitelversicherungspolice abgeschlossen, um die Eigentümerstellung gegenüber der Gesellschaft zu garantieren.

2. Betriebsrisiken

Die Gesellschaft führt eine laufende Analyse ihres Betriebsrisikos im Hinblick auf ihre Vertragspartner durch, insbesondere Mieter, an die die Immobilien vermietet werden, und Auftragnehmer, die Baumaßnahmen für die Gesellschaft an den Immobilien erbringen.

Diese Analyse beinhaltet eine vorvertragliche Finanzanalyse sowie eine Bonitätsbeurteilung durch Dritte, wie etwa Dun & Bradstreet. Alle wesentlichen Bauverträge müssen einen garantierten Maximalpreis vorsehen. Darüber hinaus ist erforderlich, dass der Vertrag eine Gewährleistung durch einen Dritten enthält, der die Interessen der Gesellschaft schützt.

Der Einzug von Mieten wird fortlaufend überwacht; die Überwachung erfolgt durch Dritte, die für die Gesellschaft tätig werden. Jede Immobilie hat einen eigenen Immobilienmanager, der an einen Vermögens Verwalter berichtet, der wiederum an den Geschäftsführer der Gesellschaft berichtet. So wird eine zusätzliche Prüfung der jeweiligen Angaben gewährleistet und auftretende Probleme können umgehend behoben werden.

Finanzauswertungen auf Ebene der Immobilien werden fortlaufend gepflegt und dem Betriebsmanagement täglich zur Verfügung gestellt, sofern dies erforderlich ist, um die finanzielle Leistungsfähigkeit der Immobilien zu bewerten. Jahresbudgets werden auf Ebene der Immobilien quartalsweise überprüft. Das Personal des Rechnungswesens ist unabhängig vom Betriebspersonal und die Buchführung berichtet an den Geschäftsführer der Gesellschaft.

3. Finanzrisiken

Es ist ein Grundsatz der Gesellschaft, alle variabel verzinslichen Verbindlichkeiten abzusichern, um eine Obergrenze für Fremdkapitalkosten zu schaffen, die bei den Tochtergesellschaften entstehen. Die Gesellschaft selbst geht keine Finanzverbindlichkeiten ein, da dies ausschließlich auf Ebene der Tochtergesellschaften erfolgt. Die Absicherungsverträge werden mit finanziell gut ausgestatteten Vertragspartnern abgeschlossen, die jeweils regulierte Geschäftsbanken sind und der Aufsicht der US-Notenbank (Federal Reserve Bank) sowie den US-Vorschriften zu derivativen Finanzinstrumenten unterliegen, einschließlich des Dodd Frank Acts.

Die Gesellschaft betreibt all ihre Geschäfte in einer Währung, dem US Dollar. Deshalb besteht kein Wechselkursrisiko. Im Jahresabschluss werden im Einklang mit den deutschen Vorschriften alle Angaben in EUR gemacht. Dabei bleibt aber zu beachten, dass die Gesellschaft ihre Geschäfte ausschließlich in USD betreibt.

4. Sach- und Haftpflichtrisiken

Die Gesellschaft versichert all ihre Immobilien durch Versicherungsunternehmen, die mit dem Rating AA oder höher bewertet sind. Die Versicherungsdeckung wird quartalsweise überprüft und die Policen auf jährlicher Basis auf dem Markt neu gepreist um das beste verfügbare Preis-Leistungsverhältnis im Bereich der Immobilienversicherung zu erzielen. Sämtliche Immobilien sind versichert für den vollen Wiederbeschaffungswert, ohne Mitversicherung.

Die Gesellschaft bzw. ihre Tochtergesellschaften unterhalten Haftungsversicherungen, die die Gesellschaft vor Haftungsansprüchen von Dritten schützen, die aus dem Geschäftsbetrieb des Immobilienportfolios der Gesellschaft herrühren können. Diese Deckung umfasst aktuell einen Betrag von USD 50 Millionen. Dieser Betrag wird jährlich überprüft.

Sämtliche Immobilien werden gegen Hochwasser-, Sturm- und Erdbebengefahren versichert, wenn sie in Gebieten liegen, in denen diese Risiken als ernstzunehmend einzustufen sind.

Die Mieterlisten der Immobilien werden durch eine Mietverlustabdeckung versichert, um den Kapitalfluss für den Fall aufrechtzuerhalten, dass eine Immobilie aufgrund einer physischen Gefährdung außer Betrieb ist.

V. Ergänzende Angaben nach § 24 Abs. 1 Vermögensanlagegesetz

Hinsichtlich der in den Lagebericht nach § 24 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 VermAnlG aufzunehmenden ergänzenden Angaben wird berichtet, dass für das Geschäftsjahr vom 1.1.2020 bis zum 31.12. 2020 der General Partner der Gesellschaft eine fixe Vergütung in Form einer Organisationsgebühr in Höhe von EUR 0 und eine Asset-Management-Gebühr in Höhe von EUR 1.831.658 und somit eine Gesamtsumme in Höhe von EUR 1.831.658 erhalten hat. Die Einzelheiten zur Organisationsgebühr und zur Asset-Management-Gebühr sind dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft zu entnehmen und werden im Prospekt der Gesellschaft vollständig dargestellt. Die Gesellschaft hat darüber hinaus keine weiteren Vergütungen geleistet (fix oder variabel). Außer an den General Partner wurden im Geschäftsjahr 2020 keine besonderen Gewinnbeteiligungen gezahlt. Die genauen Regelungen hierzu sind im Gesellschaftsvertrag enthalten und im Verkaufsprospekt dargestellt.

In Bezug auf die Darstellung der Angaben nach § 24 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 VermAnlG ist festzustellen, dass die Gesellschaft keine Führungskräfte und Mitarbeiter beschäftigt hat. Festvergütungen und besondere Gewinnbeteiligungen wurden nicht gezahlt. Es wurden keine Vergütungen an Führungskräfte und Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirkt, gezahlt. Im Gesellschaftsvertrag ist vorgesehen, dass Unternehmen, die vom Geschäftsführer des General Partners der Gesellschaft beherrscht werden, diverse Immobiliendienstleistungen gegenüber der Gesellschaft erbringen und zu marktüblichen Preisen dafür vergütet werden.

Insofern liegen keine weiteren berichtspflichtigen Angaben vor.



Entsprechenserklärung

Ich versichere nach bestem Wissen, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird. Die wesentlichen Chancen und Risiken werden entsprechend beschrieben.

Atlanta, Georgia, 18. Juni 2021

A. Boyd Simpson, President

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	2020	2019
A. Anlagevermögen		
I. Langfristige Finanzanlagen		
1. Kapitalbeteiligungen	€ 60.162.638	€ 82.211.026
	60.162.638	82.211.026
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.690.782	13.667.963
2. Forderungen gegen Anleger	-	-
3. Sonstige Vermögensgegenstände	-	-
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	115.937	102.130
2. Treuhandkonto und Sonstige	-	-
	5.806.719	13.770.093
Bilanzsumme	€ 65.969.357	€ 95.981.119

Passiva

	2020	2019
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital, netto	€ 79.364.805	€ 121.224.428
II. Verlustvortrag	(52.267.774)	(43.177.322)
III. Aufwertungsergebnis	6.271.105	1.819.305



	2020	2019
IV. Jahresüberschuss/(-fehlbetrag)	1.121.983	(9.090.452)
-	34.490.119	70.775.959
B. Rückstellungen		
I. Sonstige Rückstellungen	-	641.504
C. Verbindlichkeiten		
I. Forderungen und sonstige Verbindlichkeiten		56.241
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.082	56.241
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-
3. Zahlbare aufgelaufene Ausschüttungsbeträge	31.438.156	24.507.415
	31.479.238	24.563.656
Bilanzsumme	€ 65.969.357	95.981.119

Dieser Jahresabschluss ist im Zusammenhang mit dem beigefügten Prüfungsbericht des unabhängigen Abschlussprüfers und dem Anhang zu lesen.

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1 Januar bis zum 31. Dezember 2020

	2019	2018
1. Erlöse		
a) Verluste aus Kapitalbeteiligungen	€ 2.965.610	€ (5.474.379)
b) Zinserträge	118.262	174.227
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) allgemeine Verwaltungskosten	1.961.889	3.790.300
b) außerordentliche Aufwendungen	-	-
3. Ergebnis nach Steuern	1.121.983	(9.090.452)
4. Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	€ 1.121.983	€ (9.090.452)

Dieser Jahresabschluss ist im Zusammenhang mit dem beigefügten Prüfungsbericht des unabhängigen Abschlussprüfers und dem Anhang zu lesen.

Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2020

1. Allgemeine Angaben

TSO-DNL Active Property, LP wurde am 18. September 2014 als Limited Partnership in Atlanta, Georgia, USA, gegründet. Die Gesellschaft hat ihren Sitz in den USA und ist eingetragen beim Georgia Secretary of State unter der Registernummer 14056125.



Der vorliegende Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den §§242 ff. und §§ 264 ff. HGB aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine Limited Partnership im Sinne des Georgia Revised Uniform Limited Partnership Act.

Die Gesellschaft erfüllt die Größenkriterien einer kleinen Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 ff. HGB. Dennoch ist sie verpflichtet, bestimmte Vorschriften von großen Kapitalgesellschaften zu erfüllen. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden, soweit zulässig, größenabhängige Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften angewandt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 265 Abs. 5 HGB um zusätzliche Posten erweitert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unter Anwendung des Umsatzkostenverfahrens erstellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Wertberichtigungen Rechnung getragen. Das allgemeine Kreditrisiko ist durch pauschale Abschläge berücksichtigt.

Fremde Währungen wurden zum Kurs des jeweiligen Transaktionsstichtages umgerechnet. Aktiva und Passiva in Fremdwährung wurden zum Bilanzstichtag zum Kassamittelkurs umgerechnet.

Gezeichnetes Kapital ist zum Nennwert angesetzt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbundene Unternehmen

Verbundene Unternehmen sind jene Unternehmen, an denen die Gesellschaft einen mehrheitlichen Anteilsbesitz hat. Die folgenden Unternehmen sind verbundene Unternehmen, es handelt sich vorliegend aber nicht um einen konsolidierten Abschluss.

	2020	2019
TSO AP Industrial, LP	99%	99%
TSO AP Mixed Use, LP	99%	99%
TSO AP Office, LP	99%	99%
TSO AP Storage, LP	99%	99%

3. Erläuterungen zur Bilanz

Langfristige Finanzanlagen - Kapitalbeteiligungen

Die Kapitalbeteiligungen sind wie folgt:

	2020	2019
Kapitalbeteiligungen an verbundenen Unternehmen		
TSO AP Industrial, LP	€ (366.111)	€ 10.778.775
TSO AP Mixed Use, LP	22.405.310	27.482.778
TSO AP Office, LP	35.513.525	40.546.600
TSO AP Storage, LP	2.609.914	3.402.873
Kapitalbeteiligungen	€ 60.162.638	€ 82.211.026

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	2020	2019
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€ 5.690.782	€ 13.667.963



	2020	2019
davon mit Fälligkeit länger als ein Jahr	-	-
Forderungen gegen Anleger	-	-
davon mit Fälligkeit länger als ein Jahr	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	-	-
davon mit Fälligkeit länger als ein Jahr	-	-
	€ 5.690.782	€ 13.667.963

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen Forderungen für Vorauszahlungen an verbundene Unternehmen, welche unter der Kontrolle des Sponsors der Gesellschaft stehen, die zu üblichen Zinssätzen verzinst werden. Die während der zum 31. Dezember 2020 und 2019 jeweils beendeten Geschäftsjahre angefallenen Zinserträge betragen EUR 118.262 und EUR 174.227.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft (unter Anrechnung von Ausschüttungen) in Höhe von EUR 79.364.805 wurde wie folgt gehalten:

Gezeichnetes Kapital

TSO-DNL Active Property General Partner, LP	€ 814.070
Limited Partner	183.165.750
Gesamtes gezeichnetes Kapital	183.979.820
Abzüglich: Ausschüttungen	(28.714.237)
Abzüglich: Kapitalrückzahlungen	(75.900.787)
Gesamtes gezeichnetes Kapital, netto	€ 79.364.805

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Am 31. Dezember 2020 und 2019 beliefen sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen auf EUR 41.082 bzw. EUR 56.241. Die Verbindlichkeiten haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Zahlbare aufgelaufene Ausschüttungsbeträge

Zahlbare aufgelaufene Ausschüttungsbeträge sind Ausschüttungsbeträge, die erklärt jedoch zum Stichtag des Jahresabschlusses noch nicht ausgezahlt worden sind. Am 31. Dezember 2020 und 2019 beliefen sich die zahlbaren aufgelaufenen Ausschüttungsbeträge auf EUR 31.438.156 bzw. EUR 24.507.415.

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB.

Umgliederung

Einige Beträge aus Jahresabschlüssen aus den Vorjahren sind zu Vergleichszwecken umgegliedert worden, um sie an die Darstellung im Jahresabschluss für das aktuelle Jahr anzupassen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Aufwendungen (Allgemeine Verwaltungskosten)

Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhalten Aufwendungen für die Infrastruktur der Gesellschaft, Verwaltungs- und Nebenkosten. Hierbei sind Verwaltungsgebühren für die zum 31. Dezember 2020 und 2019 endenden Jahre in Höhe von EUR 1.831.658 bzw. EUR 3.616.083 enthalten.

Außergewöhnliche Aufwendungen



Außerordentliche Aufwendungen beinhalten angefallene Kosten im Zusammenhang mit dem Zeichnungsangebot, wie etwa a) Marketing und Beschaffung von Eigenkapital, b) Erstellung von Dokumenten und Entwicklung der Investmentstruktur, c) Gründung und Organisation der Gesellschaft, und d) Vorbereitung des Verkaufsprospekts im Einklang mit dem Gesellschaftsvertrag. Hierbei sind solche Kosten für die zum 31. Dezember 2020 und 2019 endenden Jahre in Höhe von EUR 0 enthalten.

Aufwertungsergebnis

Das Aufwertungsergebnis beruht hauptsächlich auf Währungsumrechnungen.

5. Erklärung nach § 23 Abs. 2 Nr. 3 Vermögensanlagengesetz

Ich versichere hiermit, dass nach meinem besten Wissen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermittelt. Der Anhang enthält die Hinweise, welche die Ansätze in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erläutern.

Atlanta, Georgia, 18. Juni 2021

A. Boyd Simpson, President

Abschlussprüfungsbericht

An die Partner der

TSO-DNL Active Property, LP

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben die beigefügten Bilanzen der TSO-DNL Active Property, LP vom 31. Dezember 2020 und 2019 und die dazugehörige Gewinn- und Verlustrechnungen gemeinsam mit dem Lagebericht für die zum 31. Dezember 2020 und 2019 beendeten Geschäftsjahre sowie die dazugehörigen Erläuterungen zum Jahresabschluss geprüft. Die Abschlussprüfung wurde nach den in Deutschland anerkannten Bilanzprüfungsvorschriften durchgeführt.

Verantwortlichkeit für den Jahresabschluss

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die Aufstellung und ordnungsgemäße Darstellung dieses Jahresabschlusses und Lageberichts nach den Regelungen des deutschen Handelsrechts und den ergänzenden Vorschriften des Vermögensanlagengesetzes sowie für die Verteilung von Gewinnen, Verlusten, Erträgen und Entnahmen auf die Einzelkonten der Mitglieder. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über diesen Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben. Wir haben diese Prüfung gemäß den in den U.S.A. (und in der Bundesrepublik Deutschland) allgemein anerkannten Bilanzprüfungsvorschriften durchgeführt. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts beziehen mit angemessener Sicherheit erkannt werden.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss zusammen mit dem Lagebericht. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos, ob der Jahresabschluss wesentliche falsche Aussagen enthält, sei es aufgrund von Täuschungen oder Fehlern. Bei diesen Risikobewertungen berücksichtigt der Abschlussprüfer interne Kontrollen, die für die Erstellung und angemessene Darstellung des Jahresabschlusses durch das Unternehmen relevant sind, um Prüfungsverfahren zu konzipieren, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Es wird jedoch keine Einschätzung zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Unternehmens getroffen. Dementsprechend äußern wir auch keine solche Beurteilung. Die Prüfung umfasst auch eine Beurteilung der Angemessenheit der gewählten Rechnungsführungsmethoden sowie der von der Geschäftsführung vorgenommenen Schätzungen bei der Abschlusserstellung und die Würdigung der Gesamtaussagen des Jahresabschlusses zusammen mit dem Lagebericht.

Wir sind der Auffassung, dass die erhaltenen Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unsere Beurteilung zu dienen.

Beurteilung

Nach unserer Beurteilung vermitteln die oben genannte Jahresabschlüsse zusammen mit dem Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TSO-DNL Active Property, LP zum 31. Dezember 2020 und 2019 und dem Geschäftsergebnis und Kapitalfluss für die dann endenden Geschäftsjahre im Einklang mit den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Vorschriften des Vermögensanlagengesetzes.

Atlanta, Georgia 18. Juni 2021

Marshall, Jones & Company Certified Public Accountants