



---

## TSO-DNL Active Property II

Atlanta (Georgia)

### Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die TSO-DNL Active Property II, LP;

Atlanta, GA 30309, USA

#### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

##### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der TSO-DNL Active Property II, 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 II, 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 (VermAnIG) 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 VermAnIG und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 25 VermAnIG 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 VermAnIG 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 VermAnIG 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 II, 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 II, LP

#### Inhalt

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

## I. Grundlagen des Unternehmens

### 1. Unternehmensstruktur und Geschäftstätigkeit

TSO-DNL Active Property II, LP (die "Gesellschaft") wurde am 17. August 2016 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 16078254.

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 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.

Die Gesellschaft nahm ihre Geschäftstätigkeit Ende des Jahres 2017 auf, nachdem die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen den Verkaufsprospekt am 26. September 2017 billigte. Im Jahr 2017 wurden zwei Immobilien erworben. Während der Jahre 2018 und 2019 wurde die Beschaffung von Eigenkapital durch den Vertrieb von Geschäftsanteilen an dieser fortgesetzt, Tochtergesellschaften erwarben im Jahr 2018 Anteile an vier Gewerbeimmobilien und einer Immobilie zur Entwicklung einer Self-Storage Anlage. Im Jahr 2019 erwarben Tochtergesellschaften Beteiligungen an vier weiteren Gewerbeimmobilien und einem Grundstück zur Entwicklung einer Self-Storage Anlage. Sämtliche erworbenen Immobilien befinden sich im Südosten der USA.

Die Gesellschaft war einem Platzierungsrisiko ausgesetzt, da sie unter der Bedingung errichtet wurde, dass bis zum 26. Dezember 2017 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 Partner vor dem 26. Dezember 2017 zurückgezahlt werden müssen. Der Bedingungseintritt erfolgte vor dem 26. Dezember 2017 und somit unterliegt die Gesellschaft dieser Bedingung nicht mehr. Wie sich aus dem Prüfungsbericht der amerikanischen Abschlussprüfer ergibt, betrug das Aktivvermögen der Gesellschaft am 31. Dezember 2020 insgesamt EUR 106.975.647. Dieses besteht im Wesentlichen aus liquiden Mitteln, Beitragsforderungen, Investitionen und Vorauszahlungen an die eigenen Tochtergesellschaften und verbundenen Unternehmen.

## 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, Beitragsforderungen, 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 167.186.370, welcher bereits vollständig eingezahlt war.

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 lediglich 0,99% 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 166.372.300.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2020 positive Zinseinkünfte sowie Verluste aufgrund von Investitionen in Eigenkapital erzielt. Insgesamt ergibt sich im Bericht ein Verlust auf der Ebene der Gesellschaft einzig durch die Entscheidung, alle Syndizierungskosten sofort auszuweisen und diese nicht über einen längeren Zeitraum zu amortisieren. Es bestand die Ansicht, dass dieser konservative Ansatz angemessen ist, ferner ergeben sich dadurch steuerliche Vorteile für die Gesellschaft.

Die Tochtergesellschaften haben im Jahr 2019 keine Immobilienwerte veräußert. Im Jahr 2020 haben die Tochtergesellschaften drei Immobilien veräußert. Die Immobilienwerte waren bei Ansetzung des Euro-Wechselkurses zum Datum der jeweiligen Veräußerung wie folgt:

Immobilie	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreis	Veräußerungsgewinn	Effektiver Eigentumsanteil
Winchester Station -Teilverkauf	Jan 2020	€ 2.012.509	€ 869.259	98.01%
Winchester Station -Teilverkauf	Feb 2020	2.002.541	967.788	98.01%
Radiant-North Point -Teilverkauf	Nov 2020	8.190.395	1.886.481	14.70%
Gesamtbetrag	-	€ 12.205.506	€3.723.528	-

Die folgenden Immobilienwerte wurde durch die Tochtergesellschaften im Jahr 2020 erworben, wobei die zuvor verkauften Immobilienwerte nicht genannt werden:



Immobilie	Zeitpunkt des Erwerbs	Kaufpreis und Investitionen zum Zeitpunkt des Erwerbs	Eingebrachtes Eigenkapital zum 31.12.20	Verpflichtungen Fremdkapital zum 31.12.20	Effektiver Eigentumsanteil
Parkway Center Properties	Dec 2017	€ 57.793.647	€ 18.975.530	€ 36.836.668	44.84%
Parkway Center Land Dev	Dec 2017	25.132	24.571	-	44.84%
Church Street Self Storage	Jan 2018	6.752.472	2.654.009	4.770.450	97.03%
Preston Ridge I	Feb 2018	751.531	35.222	11.874.839	98.01%
East Johns Crossing 2	Mar 2018	640.871	23.243	8.270.951	98.01%
Royal Centre One	July 2018	163.414	86.292	13.462.271	98.01%
Sugarloaf AP II	Dec 2018	681.391	9.043.057	16.517.480	98.01%
Winchester Station	Jan 2019	663.391	43.057	6.1517.480	98.01%
Royal Centre Two	Mar 2019	870.809	97.048	4.418.465	87.17%
Radiant-North Point	April 2019	43.581.126	14.978.888	4.281.973	14.70%
Adams Drive Self Storage	Aug 2019	12.156.761	4.352.661	7.026.154	98.01%
EJC 6455	Aug 2019	13.555.114	3.990.939	8.183.644	98.01%
Perimeter Sterling	Jan 2020	54.560.373	17.188.852	28.654.059	82,17%
Gesamtbetrag		€333.195.923	€ 111.047.509	€196.407.095	-

**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 auszuhandeln. Die Gesellschaft war bislang erfolgreich darin, zusätzliches Eigenkapital von Limited Partnern aufzunehmen. Seit dem Abschluss des Geschäftsjahres 2017 hat die Gesellschaft verschiedene zusätzliche Chancen ermittelt, ihr Kapital einzusetzen und sich ein vertragliches Zugriffsrecht in Bezug auf einige Investitionsobjekte ausbedungen. Die Gesellschaft lässt durch die Tochtergesellschaften bereits Due Diligence-Prüfungen durchführen und trifft weitere Maßnahmen zur Vorbereitung eines Erwerbes. Die bemerkenswerte Größe des amerikanischen Gewerbeimmobilienmarktes und die Erfahrung des General Partners und des Sponsors der Gesellschaft (TSO Europe Funds, Inc.) in diesem Markt helfen sicherzustellen, dass die Gesellschaft auch langfristig die Möglichkeit hat, weitere Immobilien zu prüfen und solche zu identifizieren, die die Anforderungen an die im Verkaufsprospekt beschriebenen Vorgaben und Strategien erfüllen.

Die Risiken, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist, sind vielfältig und werden in den Abschnitten IV. des Verkaufsprospekts vom 26. September 2017 und des Fortführungsverkaufsprospekts vom 26. September 2018 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 und des Fortführungsverkaufsprospekts ist erhältlich bei der TSO Capital Advisors GmbH, TaunusTurm, Taunusanlage 11, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland. Der Verkaufsprospekt ist durch zwei Nachträge vom 19. März 2018 und 17. August 2018 angepasst worden. Es ist ein Fortführungsverkaufsprospekt vom 26. September 2018 veröffentlicht worden, der durch drei Nachträge vom 14. Dezember 2018, 26. Juni 2019 und 5. August 2019 angepasst worden ist.

**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 Umweltprüfung 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 der 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, die 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 Vermögensverwalter 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, was erforderlich sein kann, um einen Zugang zur finanziellen Leistungsfähigkeit der Immobilien zu haben. 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 Tochtergesellschaften versichern 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 Haftungspolicen, 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 Vermögensanlagengesetz

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 195.193 und eine Asset-Management-Gebühr in Höhe von EUR 2.995.690 und somit eine Gesamtsumme in Höhe von EUR 3.190.883 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, 16. Juni 2021

*A. Boyd Simpson, President*

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

### Aktiva

<b>Aktiva</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
A. Anlagevermögen		
I. Langfristige Finanzanlagen		
1. Kapitalbeteiligungen	€ 70.143.049	€ 68.738.142
-	70.143.049	68.738.142
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	35.352.860	41.773.019
2. Forderungen gegen Anleger	-	518.471
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.109.787	1.288.627
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	238.297	23.998.224
2. Treuhandkonto und Sonstige	131.654	464.956
	36.832.598	68.043.297
<b>Bilanzsumme</b>	<b>€ 106.975.647</b>	<b>€ 136.781.439</b>

### Passiva

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital, netto	€ 142.808.178	€ 169.776.679
II. Verlustvortrag	(33.801.802)	(17.882.399)
III. Aufwertungsergebnis	2.795.393	(205.572)
IV. Jahresfehlbetrag	(5.878.665)	(15.919.403)
	105.923.104	135.769.305



	2020	2019
B. Rückstellungen		
I. Sonstige Rückstellungen	-	-
C. Verbindlichkeiten		
I. Forderungen und sonstige Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.490	81.690
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.438	930.174
3. Zahlbare aufgelaufene Ausschüttungsbeträge	997.615	-
	1.052.543	1.012.134
Bilanzsumme	€ 106.975.647	€ 136.781.439

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

	2020	2019
1. Erlöse		
a) Verluste aus Kapitalbeteiligungen	€ (3.592.393)	€ (3.903.966)
b) Zinserträge	1.016.603	1.151.118
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) allgemeine Verwaltungskosten	3.107.682	3.103.242
b) außerordentliche Aufwendungen	195.193	10.063.313
3. Ergebnis nach Steuern	(5.878.665)	(15.919.403)
4. Jahresfehlbetrag	€ (5.878.665)	€ (15.919.403)

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 II, LP wurde am 17. August 2016 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 16078254.

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
TSO Active Office, LP	99%
TSO Active Retail, LP	99%
TSO Active Logistics, LP	99%
TSO Active Mixed Use, LP	99%

## 3. Erläuterungen zur Bilanz

### Langfristige Finanzanlagen - Kapitalbeteiligungen

Die Kapitalbeteiligungen sind wie folgt:

	2020	2019
Kapitalbeteiligungen an verbundenen Unternehmen		
TSO Active Office, LP	€ 57.316.920	€ 53.253.485
TSO Active Retail, LP	7.258.805	8.957.997
TSO Active Logistics, LP	5.567.324	6.526.660
TSO Active Mixed Use, LP	-	-
Kapitalbeteiligungen	€70.143.049	€68.738.142

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	2020	2019
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	€ 35.352.860	€41.773.019
davon mit Fälligkeit länger als ein Jahr	-	-



	2020	2019
Forderungen gegen Anleger	-	518.471
davon mit Fälligkeit länger als ein Jahr	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	1.109.787	1.288.627
davon mit Fälligkeit länger als ein Jahr	-	-
	€ 36.462.647	€43.580.117

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 1.016.603 und EUR 1.151.118.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten angefallene Kosten im Zusammenhang mit Investitionen in im Verkaufsprospekt dargestellte Immobilien und werden als Investition in die Tochtergesellschaften behandelt, die jeweils nach dem 31. Dezember 2020 und 2019 Immobilien erwerben.

#### **Gezeichnetes Kapital, netto**

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft, abzüglich Ausschüttungen, in Höhe von EUR 142.808.178 wurde wie folgt gehalten:

Gezeichnetes Kapital	
TSO-DNL Active Property II General Partner, LP	€ 814.070
Limited Partner	166.372.300
Gesamtes gezeichnetes Kapital	167.186.370
Abzüglich: Ausschüttungen	(23.640.060)
Abglic: Kapitalrückzahlung	(738.132)
Gesamtes gezeichnetes Kapital, netto	€ 142.808.178

Zum 31. Dezember 2020 stand gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR -0- vom General Partner und von den Limited Partnern aus.

#### **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Zum 31. Dezember 2020 und 2019 beliefen sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen auf EUR 20.490 bzw. EUR 81.960. Sie sind in weniger als einem Jahr fällig.

#### **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 997.615 bzw. EUR-0-.

#### **Haftungsverhältnisse**

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB.

#### **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 2.995.690 bzw. EUR 2.577.372 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 195.193 bzw. EUR 10.063.313 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, 16. Juni 2021

*A. Boyd Simpson, President*

**Abschlussprüfungsbericht**

An die Partner der

TSO-DNL Active Property II, LP

**Bericht zum Jahresabschluss**

Wir haben die beigefügten Bilanzen der TSO-DNL Active Property II, 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 der 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 II, 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 16. Juni 2021

**Marshall, Jones & Company Certified Public Accountants**