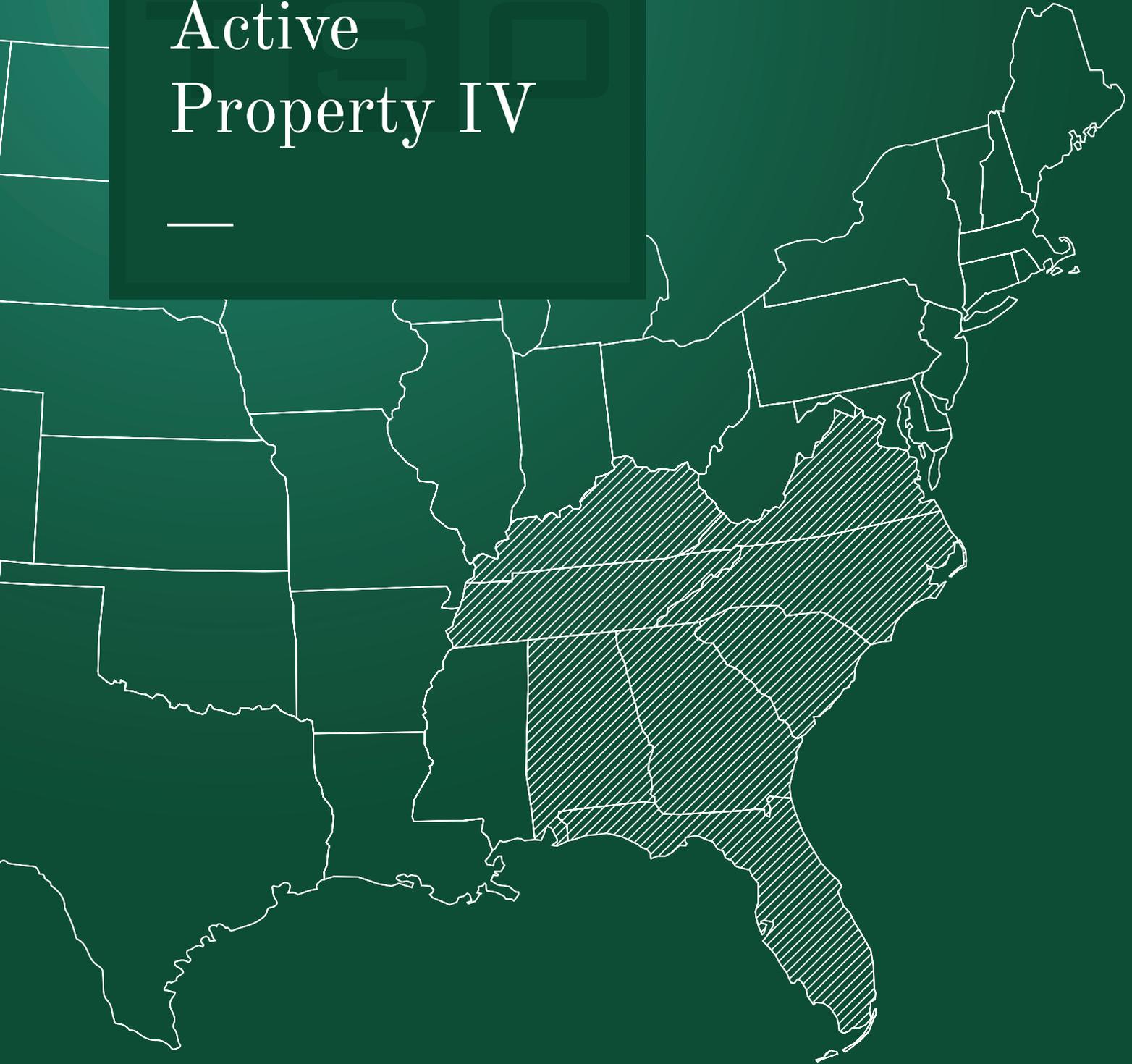


Kurzinformation

TSO Active Property IV



Das Unternehmen

Mit TSO erfolgreich investieren

The Simpson Organization, Inc. (TSO) ist ein US-amerikanischer Full-Service-Anbieter für Immobilienmanagement und -investment. Seit 1988 ist TSO erfolgreich am US-Immobilienmarkt tätig und bis heute inhabergeführt. Der Hauptsitz ist in Atlanta (Georgia). Zudem gibt es sieben Niederlassungen im Südosten der Vereinigten Staaten und zwei Büros in Deutschland.

TSO bietet seit 2006 auch Beteiligungen für deutsche Privatanleger an. Schwerpunkt der Investitionen sind gewerbliche Immobilien im Südosten der USA. Vornehmlich werden dabei mittelgroße Objekte aus den Bereichen Büro, Multifamily, Self-Storage, Logistik, Einzelhandel, Industrie oder Mischformen davon ausgewählt.

Ein eingespieltes und erfahrenes Team

Zwei wichtige Bausteine des Erfolges von TSO sind der große Erfahrungsschatz des Managements um Gründer und Präsident A. Boyd Simpson sowie die vielen, oft langjährigen, hoch qualifizierten Mitarbeiter. Nach mehr als 35 Jahren Präsenz am Immobilienmarkt im Südosten der USA hat das Team ein Gespür für das richtige Timing, um die unterschiedlichen Marktzyklen für An- und Verkäufe zu nutzen, und das nötige Know-how, um mit der Vermietung von Bestandsimmobilien regelmäßige Einnahmen zu erzielen.

Der große Erfahrungsschatz des TSO-Teams spiegelt sich in der Effizienz wider: Mit nur 140 Mitarbeitern verwaltet TSO aktuell gut 50 Gewerbeimmobilien mit mehr als 800.000 qm Mietfläche und mehreren Tausend gewerblichen Mietern.

Alles aus einer Hand

Die „Alles-aus-einer-Hand-Philosophie“ ist ein wesentlicher Vorteil für die Anleger von TSO. Nach dem Kauf kümmert sich das erfahrene TSO-Team aus unterschiedlichen Fachbereichen um die Vermietung und später um die Vermarktung des Objekts, aber auch um die Instandhaltung und wertsteigernde Maßnahmen wie beispielsweise Umbauten und Modernisierungen.

In vielen größeren Objekten unterhält TSO deshalb während der Haltezeit eigene Büros, in denen sich ein oder mehrere Mitarbeiter an sechs Tagen die Woche um die Betreuung der Bestandsmieter, die Neuvermietung und die Überwachung der anfallenden Entwicklungsarbeiten kümmern. Diese intensive horizontale wie vertikale Integration macht TSO auch in Krisenzeiten robust. Kurze Wege und ein enger Informationsaustausch zwischen Management, Mitarbeitern und auch Mietern tragen zum Erfolg entscheidend bei.





Das Produkt

Bei der TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG handelt es sich um einen geschlossenen Publikums-AIF mit dem Ziel, hochwertige Immobilien im Südosten der USA zu identifizieren, unter Marktwert anzukaufen, aufzuwerten, zu vermieten und anschließend zu veräußern. Bei Bestandsimmobilien werden durch Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen Miet- und Wertsteigerungen für die Objekte erreicht. Teilweise erwirbt TSO auch Bauflächen und errichtet Gebäude von Grund auf.

Bei den Anlageobjekten des TSO Active Property IV handelt es sich insbesondere um Bürogebäude, Self-Storages und Multifamily-Wohnanlagen. Im weiteren Investitionsverlauf können auch gemischt genutzte Immobilien, Industriegebäude wie Lager- und Rechenzentren sowie Nahversorgungszentren das Portfolio erweitern.

Anleger erhalten somit ein auf mehreren Ebenen diversifiziertes Portfolio. Investitionsstandort ist ausschließlich der wachstumsstarke und als Motor der US-Wirtschaft bekannte Südosten der USA mit Fokus auf die Bundesstaaten Florida, Georgia sowie North und South Carolina.

Neben der geografischen Verteilung und der Währungsdiversifikation profitieren Anleger zusätzlich von der Investition in unterschiedliche Immobilienklassen sowie steuerlich vorteilhaften Rahmenbedingungen.

Das geplante Immobilienportfolio des TSO Active Property IV ist breit diversifiziert, um die Ertragschancen zu maximieren und gleichzeitig die Risiken zu minimieren. TSO verfolgt die Strategie, mehrere Objekte aus unterschiedlichen Immobilienklassen mit unterschiedlichem Investitionsansatz in einem Fonds anzubieten.

Beteiligungsübersicht: TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG

Beteiligungsname	TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG
Beteiligungsart	Geschlossene Immobilienbeteiligung (Alternativer Investmentfonds, AIF)
Segment/Zielmarkt	US-Gewerbeimmobilien
Platzierungsvolumen	\$50.000.000
Mindestbeteiligung	\$25.000
Agio	5 %
Vorzugsausschüttungen	8 % p.a. für Investitionen des AIF in die US-Portfoliogesellschaft
Gewinnaufteilung Anleger/TSO	70/30
geplante Laufzeit bis	31. Dezember 2034
Besteuerung	DBA/Progressionsvorbehalt
Frühzeichnerbonus	4 % (bis zum 31. Dezember 2024)

Die Strategie

Opportunistische Strategie

Opportunity-Immobilien weisen einen niedrigen Vermietungsstand mit niedrigem Nettobetriebsergebnis auf und können zu einem günstigen Kaufpreis erworben werden. Durch Modernisierungen und die aktive Gestaltung der Immobilie sind nach einer Haltezeit von etwa fünf Jahren hohe Renditen möglich. Ebenso zählen Projektentwicklungen zu einem opportunistischen Investitionsansatz. Der Fokus liegt hier auf den Verkaufserlösen und weniger auf laufenden Einnahmen aus dem Cashflow.

Wertschöpfende Strategie

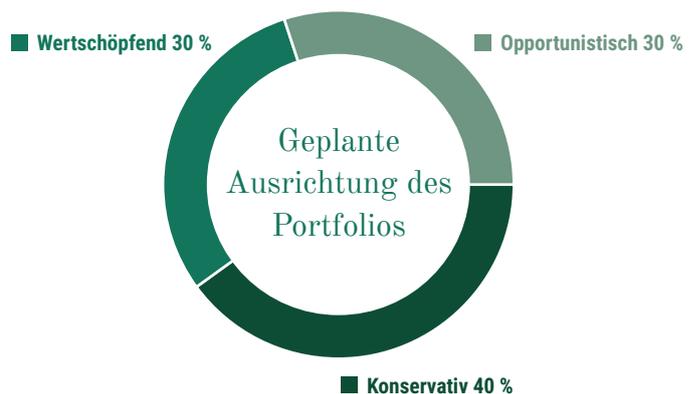
Bei der wertschöpfenden Strategie, auch Value-Add-Strategie genannt, liegt der Fokus auf Objekten mit mittleren Vermietungsständen und einem guten Nettobetriebsergebnis, die zu einem günstigen Kaufpreis erworben werden und durch die aktive Gestaltung und Weiterentwicklung nach einer mittleren Haltezeit von etwa fünf Jahren gewinnbringend veräußert werden. Dieser Ansatz bietet eine gute Kombination aus sicheren Cashflow-Einnahmen und einem attraktiven Verkaufsgewinn.

Konservative Strategie

Der konservative Ansatz zielt auf sichere und planbare Einnahmen aus komplett vermieteten sogenannten Core-Immobilien ab. Ein hohes Nettobetriebsergebnis, angemessene Kaufpreise, hohe Vermietungsstände mit teilweise Triple-Net-Mietverträgen, bei denen die Mieter auch die nicht umlagefähigen Betriebskosten tragen, sowie mittelfristige Haltezeiten von vier bis zehn Jahren sind charakteristisch für diesen Ansatz und führen zu einer hohen Wertstabilität, während das unternehmerische Risiko gering gehalten wird.

TSO Active Property IV – strategische Ausrichtung des Immobilienportfolios:

- Opportunistisch
- Wertschöpfend
- Konservativ

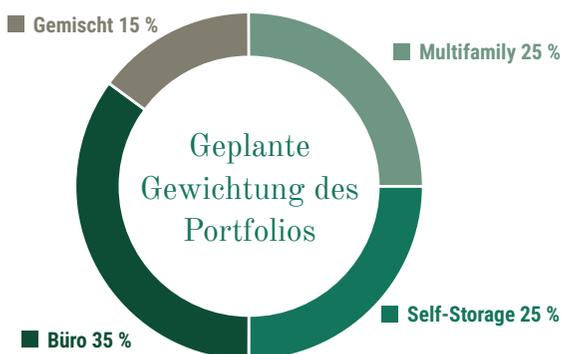


TSO Active Property IV – geplante Immobilienklassen für das Startportfolio:

- Class-A-Büroimmobilien
- Exklusive Multifamily-Wohnanlagen
- Premium-Self-Storages

TSO Active Property IV – weitere mögliche Immobilienklassen:

- Gemischt genutzte Immobilien
- Industriegebäude wie Lager- und Rechenzentren
- Nahversorgungszentren



Risiken (Auszug):

Die Beteiligung an der TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit Chancen, aber auch mit Risiken auf allen Ebenen der Beteiligungsstruktur verbunden ist. Bei der Anlageentscheidung sollten daher alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Da diese hier nicht vollständig erläutert werden können, werden im Folgenden die wesentlichen Risiken auszugsartig dargestellt:

- Managementrisiken
- Naturkatastrophen, Klimaveränderungen, Kriege und Pandemien
- Bonitäts-, Vertragserfüllungs- und Insolvenzrisiken
- Projektentwicklungs-/Baurisiken
- Vermietungsrisiken
- Marktrisiken
- (Fremd-)Währungsrisiko
- Fungibilitätsrisiken
- (Fremd-)Finanzierungsrisiko
- Veräußerungsrisiken
- Rechtsänderungsrisiken

Eine ausführliche Darstellung der Risiken enthält der Verkaufsprospekt in Kapitel 7 „Risiken“.



Wichtiger Hinweis:

Dies ist eine Marketing-Anzeige für die TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG. Die in dieser Kurzinformation enthaltenen Angaben sind verkürzt dargestellt und stellen weder eine Anlageberatung, -vermittlung oder -empfehlung noch ein verbindliches Angebot dar.

Maßgeblich für eine Anlageentscheidung sind allein die Angaben im Verkaufsprospekt einschließlich etwaiger Aktualisierungen und Nachträge sowie das jeweils aktuelle Basisinformationsblatt. Diese Unterlagen und eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sind kostenlos in deutscher Sprache unter www.atlares.de abrufbar.

Die ATLARES Capital Management GmbH kann jederzeit beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Mehr Informationen finden Sie unter www.tso-europe.de/anlageprodukte.



Überreicht durch: