

Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz der TSO Active Property III, LP

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage

Art: Unternehmensbeteiligung als Limited Partner an der Emittentin (Limited Partner Anteile)
Bezeichnung: TSO Active Property III

2. Identität der Anbieterin und der Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit

Anbieterin: TSO Europe Funds, Inc., 1170 Peachtree Street, Suite 2000, Atlanta, Georgia, 30309, USA (Registernummer 0638454*)

Emittentin: TSO Active Property III, LP, 1170 Peachtree Street, Suite 2000, Atlanta, Georgia, 30309, USA (Registernummer 19085098*)

Geschäftstätigkeit der Emittentin: Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft, die Mehrheitsbeteiligungen an bestehenden Tochterunternehmen hält und diese Tochterunternehmen mit Eigenkapital ausstattet. Die Tochterunternehmen investieren dieses Eigenkapital in Objektgesellschaften, an denen sie mit Mehrheit oder aufgrund Abrede der Gesellschafter beherrschend beteiligt sind. Die Objektgesellschaften investieren dieses Eigenkapital im Bereich des Erwerbs und der Entwicklung bestehender und des Baus neuer Gewerbeimmobilien (insbesondere Selbstlagerzentren, Bürogebäude, Einkaufszentren, Business Center und Industrieanlagen) im Südosten der USA.

3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und die Anlageobjekte

Anlagestrategie: Die Anlagestrategie der Emittentin ist das Halten von Mehrheitsbeteiligungen an bestehenden Tochterunternehmen und, nach Leistung der Organisationsgebühr, die Ausstattung dieser Tochterunternehmen mit Eigenkapital. Die Tochterunternehmen nutzen dieses Eigenkapital, abzüglich Kosten, um Objektgesellschaften, an denen sie mit Mehrheit oder aufgrund Abrede der Gesellschafter beherrschend beteiligt sind, mit Eigenkapital auszustatten. Die Objektgesellschaften werden dieses Eigenkapital, abzüglich Kosten, in den Erwerb und die Entwicklung bestehender und den Bau neuer Gewerbeimmobilien im Südosten der USA investieren.

Anlagepolitik: Die Anlagepolitik der Emittentin ist die Ausstattung von bestehenden Tochterunternehmen mit Eigenkapital. Die Tochterunternehmen erwerben mittelbar über Objektgesellschaften Gewerbeimmobilien im Südosten der USA, entwickeln oder bebauen diese und betreiben oder vermieten sie in der Folge und veräußern diese wieder nach einer nicht bestimmten Betriebs- oder Vermietungsdauer, in jedem Fall aber vor der Beendigung der Emittentin. Dabei setzen die Tochterunternehmen ihre jeweils spezielle Expertise im Hinblick auf verschiedene Arten von Gewerbeimmobilien (insbesondere Selbstlagerzentren, Bürogebäude, Einkaufszentren, Business Center, Industrieanlagen) ein. Ferner gehört es zur Anlagepolitik der Emittentin, eine Liquiditätsreserve zu bilden.

Anlageobjekte: Die Anlageobjekte der Emittentin bestehen aus Mehrheitsbeteiligungen (jeweils 99 %) an ihren vier nachfolgend genannten Tochterunternehmen und aus einer Liquiditätsreserve i.H.v. rund 4,99 % der Nettoeinnahmen.

Tochterunternehmen	Registrierungs-Nr.*	Gezeichnete Kapitaleinlagen	Höhe der (angestrebten) Kapitalbeteiligung	Verteilung der Nettoeinnahmen
TSO Active Office III, LP	19084748	USD 109.833.494	USD 162.152.580	82,71 %
TSO Active Logistics III, LP	19084751	USD 16.278.664	USD 16.278.664	8,30 %
TSO Active Retail III, LP	19084754	USD 6.394.558	USD 6.394.558	3,26 %
TSO Active Mixed Use III, LP	19084761	USD 1.474.198	USD 1.474.198	0,74 %

Der Unternehmensgegenstand der Tochterunternehmen ist das Halten von Geschäftsanteilen an Unternehmen, welche Immobilien gleicher Art halten sowie die zusammengefasste Bereitstellung immobilienwirtschaftlicher Verwaltung und Buchhaltung für derartige Gesellschaften. Die Geschäftsanschrift der Tochterunternehmen sowie der nachfolgend genannten Objektgesellschaften lautet jeweils: 1170 Peachtree Street, Suite 2000, Atlanta, Georgia, 30309, USA.

Die Anlageobjekte der Tochterunternehmen bestehen aus Mehrheitsbeteiligungen oder aufgrund Abrede der Gesellschafter beherrschenden Beteiligungen (jeweils 99 %) an den nachfolgend genannten Objektgesellschaften:

Objektgesellschaft(en) der TSO Active Office III, LP (Immobilie)	Registrierungs-Nr.*	Gezeichnete Kapitaleinlagen/Höhe der (angestrebten) Kapitalbeteiligung	(geplante) Verteilung der Nettoeinnahmen	Anschrift der Gewerbeimmobilien	Immobilien-Größe	Grundstücksgröße (zusammenhängend)	Nutzungsart	Baujahr/Fertigstellung	
TSO AP III SPE 1, LP („Mansell I und II“ und „Mansell III“)	19084766	USD 23.748.633	14,51 %	Mansell I u. II	3700 & 3650 Mansell Road, Alpharetta, Georgia 30022, USA	21.880 qm	65.880 qm	Büro	1998, 1999
				Mansell III	3600 Mansell Road, Atlanta, Georgia 30022, USA	11.771 qm	53.104 qm	Büro	2001
TSO Suwanee Gateway, LP („Suwanee Gateway One“)	21154367	USD 10.721.369	6,54 %	3011 Sutton Gate Drive, Suwanee, Georgia 30024, USA	13.331 qm	52.204 qm	Büro	2008	
TSO Blue Lake, LP („Blue Lake Center“)	21199877	USD 7.982.245	4,87 %	3500 Blue Lake Drive, Birmingham, Alabama 35243, USA	15.460 qm	41.683 qm	Büro	1982	
TSO Southpoint, LP („Southpoint Executive Center“)	21265324	USD 9.071.980	5,54 %	151 Southhall Lane, Maitland, Florida 32751, USA	12.847 qm	36.786 qm	Büro	1990	
TSO ICP, LP („Independence Corporate Center“)	21269894	USD 16.542.182	10,11 %	1-7 Independence Pointe, Greenville, South Carolina 29615, USA	27.676 qm	138.686 qm	Büro	1982-2007	
TSO Westside, LP („English Avenue Yards“)	21294255	USD 0 / (5.178.334)	(3,16 %)	781-787 Wheeler Street, Atlanta, Georgia 30318, USA	7.282 qm	10.643 qm	Büro	1960	
TSO City Centre Tallahassee, LP („City Centre Tallahassee“)	21294221	USD 5.763.907	3,52 %	2227 North Bronough Street, Tallahassee, Florida 32301, USA	15.670 qm (City-Center); 371 qm (Gebäude 226)	8.660 qm	Büro	1983	
TSO Altmore Tower, LP („Altmore Tower & Retail Plaza“)	21294621	USD 0 / (67.979.064)	(41,52 %)	1155 Altmore Avenue, Atlanta, Georgia 30342, USA	20.439 qm (Tower); 1.858 qm (Retail Plaza)	3.601 qm (Tower); 5.220 qm (Retail Plaza)	Büro	2023	
TSO FTC, LP („First Trust Centre“)	22063759	USD 4.287.364	2,61 %	200 South 5th Street, Louisville, Kentucky 40202, USA	10.463 qm	2.639 qm	Büro	1885	
TSO Situs Office Park, LP („Situs Office Park“)	22071302	USD 12.465.407	7,62 %	21130, 1121 and 1100 Situs Court, Raleigh, NC 27606, USA	14.545 qm	55.968 qm	Büropark	1996, 1998, 2001	
der TSO Active Logistics III, LP (Immobilie)									
TSO AP III SPE 2, LP („Naples Self Storage“)	19084767	USD 4.733.427	28,87 %	5135 Tamiami Trail East, Naples, Florida 34113, USA	8.125 qm	10.200 qm	Self-Storage	15. Januar 2023	
TSO Venice Self Storage, LP („Venice Isle Self Storage“)	20217851	USD 4.363.302	26,62 %	2966 Executive Drive, Venice, Florida 34292, USA	7.200 qm	6.800 qm	Self-Storage	25. August 2022	
TSO Fort Myers Self Storage, LP („Fort Myers Self Storage“)	21294272	USD 7.296.366	44,51 %	3971 Colonial Blvd, Fort Myers, Florida 33966, USA	8.919 qm (Gebäude 1); 1.858 qm (Gebäude 2)	34.439 qm	Self-Storage	2024	
der TSO Active Retail III, LP (Immobilie)									
TSO Hiland, LP („Hiland Retail“)	21296723	USD 0 / (6.409.149)	(100 %)	778, 784, 842 North Highland Avenue and 1054 Saint Charles Avenue, Atlanta, Georgia 30606, USA	3.286 qm	5.259 qm	Einzelhandel	2017	
der TSO Active Mixed Use III, LP (Immobilie)									
TSO Castle, LP („The Castle“)	21002519	USD 1.439.089	100 %	87 15th Street, NE, Atlanta, Georgia 30309, USA	1.161 qm	1.093 qm	Gastronomie	1910	

Mit Ausnahme der TSO AP III SPE 1, LP verwenden die Objektgesellschaften ihre jeweiligen Nettoeinnahmen ausschließlich (d.h. zu 100 %) zur Finanzierung des Erwerbs jeweils nur einer Immobilie. Die TSO AP III, SPE 1, LP verwendet ihre Nettoeinnahmen zur Finanzierung des Erwerbs zweier Immobilien mit folgender Verteilung: Mansell I und II (61,2 %) und Mansell III (38,8 %).

Der Unternehmensgegenstand der Objektgesellschaften ist das Halten von Immobilien, die Durchführung notwendiger Renovierungs- und Entwicklungsarbeiten und die Vermietung der Immobilien an Dritte. Die Emittentin und die Tochterunternehmen streben jeweils keine Einflussnahme auf das Management der Zielgesellschaften an. Die erworbenen Beteiligungen werden bis zur Auflösung der Zielgesellschaft jeweils passiv verwaltet. Zur ausführlichen Beschreibung der Anlageobjekte der Emittentin und der Tochterunternehmen wird auf den Verkaufsprospekt (S. 104ff.) verwiesen.

* beim Secretary of State, Atlanta, Georgia, USA



Die voraussichtlichen Gesamtkosten der Anlageobjekte der Emittentin betragen USD 195.975.000 und setzen sich aus der Eigenkapitalausstattung der Tochterunternehmen i.H.v. USD 186.300.000 durch die Emittentin und einer Liquiditätsreserve der Emittentin i.H.v. USD 9.675.000 zusammen. Die Nettoeinnahmen der Emittentin i.H.v. USD 193.725.000 sind hierfür allein nicht ausreichend. Zusätzlich wird die Kapitaleinlage des General Partners (TSO Active Property III General Partner, LP) der Emittentin i.H.v. USD 2.250.000 zur Deckung der voraussichtlichen Gesamtkosten der Anlageobjekte der Emittentin benötigt. Das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital in Bezug auf Investitionen der Emittentin beträgt 100 % zu 0 %.

Realisierungsgrad: Die Emittentin hält bereits Mehrheitsbeteiligungen an den vier o.g. Tochterunternehmen. Die Tochterunternehmen halten Mehrheitsbeteiligungen oder aufgrund Abrede der Gesellschafter beherrschenden Beteiligungen an den Objektgesellschaften, die laut o.g. Tabelle teilweise bereits mit Eigenkapital ausgestattet wurden. Die Verträge bezüglich der Beteiligungen der Emittentin und der Tochterunternehmen wurden jeweils geschlossen. In Bezug auf die noch abzuschließenden Beteiligungsverträge der Tochterunternehmen an den Objektgesellschaften finden derzeit entsprechende Vorgespräche zwischen den Vertragsparteien statt. Die Kaufverträge bezüglich der bereits erworbenen/errichteten Immobilien der Objektgesellschaften wurden geschlossen. In Bezug auf die noch zu erwerbenden/errichtenden Immobilien wurden bereits Vorverträge mit den einzelnen Verkäufern der Immobilien abgeschlossen. Über die bereits abgeschlossenen Verträge hinaus wurden bisher keine weiteren Verträge in Bezug auf die Anlageobjekte geschlossen. Der Realisierungsgrad der Anlageobjekte beträgt somit 68 %.

Die Mittel zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage sollen aus den Rückflüssen aus den o.g. Mehrheitsbeteiligungen der Emittentin an ihren vier Tochterunternehmen erwirtschaftet werden. Die Mittel zur Erwirtschaftung dieser Rückflüsse sollen wiederum aus den o.g. Mehrheitsbeteiligungen der Tochterunternehmen an den Objektgesellschaften generiert werden. Die Mittel zur Bedienung der Ansprüche der Tochterunternehmen sollen durch die Objektgesellschaften anhand der Rückflüsse bedient werden, die aus der Vermietung und dem Verkauf der Gewerbeimmobilien im Südosten der USA erwartet werden.

4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung

Laufzeit der Vermögensanlage: Die Laufzeit der Vermögensanlage beginnt für jeden Anleger individuell jeweils am Ersten des Monats, der auf die Annahme seiner Zeichnung durch den General Partner der Emittentin und die Einzahlung der Kapitaleinlage folgt.

Die Laufzeit der Vermögensanlage endet mit der Dauer der Emittentin, d.h. am 31. Dezember 2030. Der General Partner der Emittentin hat das Recht, die Laufzeit der Vermögensanlage um zwei zusätzliche Perioden von jeweils einem Jahr zu verlängern (d.h. bis zum 31. Dezember 2031 bzw. 31. Dezember 2032)

Kündigungsfrist: Die Anleger haben kein Recht zur ordentlichen Kündigung ihrer Limited Partner Anteile. Am Ende der Laufzeit der Vermögensanlage scheiden die Anleger im Rahmen der Liquidation der Emittentin aus der Emittentin aus. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt für beide Vertragsparteien unberührt.

Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung: Die Limited Partner Anteile gewähren Ansprüche auf Ausschüttungen gegen die Emittentin. Diese Ansprüche sind jedoch keine Ansprüche auf eine fest vereinbarte Verzinsung und Rückzahlung der geleisteten Kapitaleinlage der Anleger durch die Emittentin. Die Ansprüche sind von einem ausreichenden Netto-Cashflow der Emittentin abhängig und können nur dann bedient werden, wenn die Emittentin gemäß der Entscheidung des General Partners über einen ausreichenden Netto-Cashflow verfügt, um die vorrangigen Ausschüttungen zu leisten. Die Ausschüttungen bestehen aus vorrangigen Ausschüttungen sowie weiteren Ausschüttungen, die im Zusammenhang mit der Liquidation erfolgen. Die Ansprüche der Anleger auf Ausschüttungen entsprechen im weitesten Sinne den Begriffen der „Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage“ i.S.d. Vermögensanlagengesetzes und der Vermögensanlagen-Verkaufsprospekterverordnung. Aufgrund der soeben beschriebenen wesentlichen Unterschiede wird im Folgenden zur treffenderen Bezeichnung dieser Begriffe ausschließlich die Formulierung „Ansprüche auf Ausschüttungen“ verwendet. Die Anleger haben folgende Ansprüche auf Ausschüttungen:

- Die Emittentin beabsichtigt, vierteljährlich eine Ausschüttung in Höhe von 2 % (d.h. insgesamt 8 % p.a.) auf den jeweiligen Saldo der Nettokapitaleinlage des Anlegers vorzunehmen. Die vorrangigen Ausschüttungen werden aus dem von der Emittentin erzielten Netto-Cashflow geleistet. Die Nettokapitaleinlage ist die Kapitaleinlage des jeweiligen Anlegers nach Reduzierung um die von dem Anleger erhaltenen Ausschüttungen, wobei die vorrangigen Ausschüttungen bei dieser Reduzierung unberücksichtigt bleiben. Der General Partner der Emittentin beschließt vierteljährlich darüber, ob vorrangige Ausschüttungen geleistet werden. Die Anleger haben einen Anspruch auf Leistung der vorrangigen Ausschüttung, wenn der General Partner die Leistung einer vorrangigen Ausschüttung beschlossen hat. Die Ausschüttung erfolgt planungsgemäß innerhalb von 14 Tagen nach der Entscheidung des General Partners der Emittentin.
- Die Anleger haben Anspruch auf weitere Ausschüttungen nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Emittentin, welche aus dem Netto-Cashflow geleistet werden und über die vorrangigen Ausschüttungen in Höhe von 8 % p.a. hinausgehen oder die im Zusammenhang mit der Liquidation stehen. Sie werden nach Beschluss durch den General Partner und im Falle der Liquidation spätestens 60 Tage nach Zufluss der Mittel fällig. Die Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt in Form von Ausschüttungen.

5. Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken

Der Anleger geht mit dem Erwerb der Vermögensanlage eine unternehmerische Beteiligung und langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Zur ausführlichen Beschreibung der mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken wird auf den Verkaufsprospekt (Seiten 48 ff.) verwiesen.

Maximalrisiko: Neben dem Risiko geringerer, verspäteter oder ganz ausfallender Ausschüttungen und dem Risiko eines Teil- oder Totalverlusts seiner Kapitaleinlage einschließlich des Agios besteht für den Anleger das Risiko zusätzlicher Vermögensnachteile. Dieses Risiko kann eintreten, wenn der Anleger bei verringerten, verspäteten oder ausfallenden Rückflüssen aus der Vermögensanlage den Kapitaldienst für eine teilweise oder vollständige Fremdfinanzierung des Erwerbs der Limited Partner Anteile aus seinem sonstigen Vermögen bedienen muss. Auch eventuell zu leistende Steuerzahlungen auf den Erwerb, die Veräußerung, die Aufgabe oder die Rückzahlung der Kapitaleinlage sowie auf etwaige Erlöse aus Grundstücksveräußerungen, die aufgrund des Haltens der Limited Partner Anteile der Gewerbesteuer unterliegen, sind vom Anleger aus seinem sonstigen Vermögen zu begleichen, wenn Rückflüsse aus der Vermögensanlage verspätet sind, ganz ausfallen oder dafür nicht ausreichen. Des Weiteren muss der Anleger die Kosten aus seinem sonstigen Vermögen begleichen, die ihm im Zusammenhang mit der Verfolgung seiner Ansprüche im Ausland entstehen, sollte eine Anspruchsverfolgung im Ausland erforderlich sein. Diese Verpflichtungen können als maximales Risiko zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Prognosegefährdende Risiken: Prognosegefährdende Risiken sind diejenigen Risiken, deren Eintritt die prognostizierten Ergebnisse der Emittentin geringer ausfallen lassen und damit zu verzögerten, geringeren oder gänzlich ausbleibenden Ausschüttungen an die Anleger führen können. Diese Risiken umfassen insbesondere negative Abweichungen von den Prognosen der Emittentin im Hinblick auf die Entwicklung der Immobilienmärkte, die Bonität der Mieter, die Immobilienkaufpreise und Verkaufspreise sowie die Bau- und Entwicklungskosten, die Erteilung etwaiger Genehmigungen, die Betriebs- und Instandhaltungskosten, die Bonität und Vertragstreue der Vertragspartner, die Laufzeit der Immobilienvorhaben und die damit verbundene Kapitalbindung, sowie die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen. Eine Gefährdung der Prognosen kann sich auch aus den Konditionen etwaiger Fremdfinanzierungen auf Ebene der Objektgesellschaften ergeben und, wenn zu viele Anleger ihr Widerrufsrecht ausüben, etwaige Interessenkonflikte entstehen oder die Anleger nachteilige Mehrheitsbeschlüsse fassen. Schließlich stehen auf Ebene der Objektgesellschaften die einzelnen Anlageobjekte noch nicht fest, sodass nicht garantiert werden kann, dass die Tochterunternehmen das gesamte von der Emittentin zur Verfügung gestellte Eigenkapital über Objektgesellschaften in Immobilienvorhaben investieren können.

Anlagegefährdende Risiken: Anlagegefährdende Risiken sind diejenigen Risiken, die entweder die Anlageobjekte oder die Limited Partner Anteile als solche gefährden und somit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des für die Zeichnung der Limited Partner Anteile eingesetzten Kapitals der Anleger einschließlich des Agios führen können. Darunter fallen insbesondere Liquiditätsgengpässe und Zahlungsschwierigkeiten die zur Insolvenz der Emittentin, der Tochterunternehmen oder der Objektgesellschaften führen können. Auf Ebene der Objektgesellschaften können solche vor allem durch eine etwaige Fremdfinanzierung und den Hebeleffekt entstehen. Die Vermögensanlage kann auch dadurch gefährdet werden, dass aufgrund der globalen Ausbreitung einer Epidemie (Pandemie), wie beispielsweise der Corona-Pandemie in den Geschäftsfeldern der Objektgesellschaften Störungen des Geschäftsbetriebs entstehen oder dass Naturereignisse eintreten und der Versicherungsschutz für die Deckung der Schäden nicht ausreicht oder dass Vertragspartner ausfallen und ihre Leistungen nicht erbringen können und die Immobilienvorhaben nicht entsprechend realisiert werden können. Auch kann bei einem Kursverlust des USD gegenüber dem Euro nach Einzahlung der Kapitaleinlage für die Anleger ein Währungsrisiko entstehen. Das Management der Emittentin kann möglicherweise seine Aufgaben nicht, nicht vollständig oder nicht ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der Vertrags- oder Anlagebedingungen oder eine Veränderung der Tätigkeit der Emittentin können dazu führen, dass die Emittentin ein Investmentvermögen ist, sodass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin anordnen kann.

Anlegergefährdende Risiken: Anlegergefährdende Risiken sind diejenigen Risiken, die neben dem vollständigen Verlust des für die Zeichnung der Limited Partner Anteile eingesetzten Kapitals des Anlegers einschließlich des Agios auch das sonstige Vermögen des Anlegers gefährden und zur Privatinsolvenz des Anlegers führen können. Dazu zählt insbesondere das Risiko, dass private Grundstücksveräußerungen des Anlegers als gewerblicher Grundstückshandel eingeordnet werden, dass durch die Anteilsfinanzierung zusätzlicher Kapitalbedarf entsteht und dass aufgrund des Auslandsbezugs der Vermögensanlage erhöhte Rechtsverfolgungskosten im Ausland entstehen.

6. Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile

Emissionsvolumen: Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt USD 225.000.000.

Art und Anzahl der Anteile: Die Emittentin gewährt den Anlegern gegen Einzahlung einer Kapitaleinlage eine unmittelbare Unternehmensbeteiligung an der Emittentin als deren Limited Partner, sog. Limited Partner Anteile.

Der Nennbetrag eines Limited Partner Anteils beträgt USD 1.000, somit bestehen bei Platzierung des Gesamtbetrages der Vermögensanlage 225.000 Limited Partner Anteile angeboten werden.

7. Auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin

Die Emittentin hat einen Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 aufgestellt. Der auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses berechnete Verschuldungsgrad der Emittentin beträgt 0 % und stellt sich wie folgt dar:

Eigenkapital: 100 %, Fremdkapital: 0 %

8. Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen

Die Emittentin ist auf dem Gewerbeimmobilienmarkt im Südosten der USA tätig. Die Ansprüche auf Ausschüttungen hängen maßgeblich vom wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin ab. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt wiederum u.a. von der Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts im Südosten der USA und der dort bestehenden allgemeinen wirtschaftlichen Lage ab. Die Ansprüche auf Ausschüttungen sind



keine Ansprüche auf eine fest vereinbarte Verzinsung und Rückzahlung der geleisteten Kapitaleinlage der Anleger durch die Emittentin. Sie sind vielmehr davon abhängig, dass die Emittentin einen ausreichenden Netto-Cashflow erzielt und können nur dann bedient werden, wenn die Emittentin aufgrund der Entscheidung des General Partners über einen ausreichenden Netto-Cashflow verfügt, um die geplanten Ausschüttungen an die Anleger zu leisten. Bei einer positiven Geschäftsentwicklung unter entsprechend positiven Marktbedingungen (z.B. hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, niedrige Kosten für die Realisierung von Immobilienprojekten, niedrige regulatorische Vorgaben für Gewerbeimmobilien, hohes regionales Bevölkerungswachstum) wird die Emittentin voraussichtlich einen überdurchschnittlichen Netto-Cashflow erzielen und es ist mit höheren als den geplanten Ausschüttungen an die Anleger zu rechnen. Bei neutralen Marktbedingungen (z.B. durchschnittliche Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, durchschnittliche Kosten für die Realisierung von Immobilienprojekten, durchschnittliche regulatorische Vorgaben für Gewerbeimmobilien, mittleres regionales Bevölkerungswachstum) wird die Emittentin prognosegemäß einen ausreichenden Netto-Cashflow erzielen, um die geplanten Ausschüttungen an die Anleger leisten zu können. Bei einer negativen Geschäftsentwicklung unter entsprechend negativen Marktbedingungen (z.B. geringe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, hohe Kosten für die Realisierung von Immobilienprojekten, hohe regulatorische Vorgaben für Gewerbeimmobilien, niedriges regionales Bevölkerungswachstum) wird die Emittentin voraussichtlich keinen ausreichenden Netto-Cashflow erzielen, um Ausschüttungen in der geplanten Höhe leisten zu können oder keine Ausschüttungen an Anleger leisten. Negative oder positive Auswirkungen auf die Ausschüttungen der Emittentin werden voraussichtlich in derselben prozentualen Höhe erfolgen, in der die Verschlechterung oder Verbesserung des Netto-Cashflows der Emittentin (nach Begleichung der jährlichen Asset-Management-Gebühr) zu verzeichnen ist.

9. Mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und Provisionen

Kosten: Für den Erwerb der Vermögensanlage hat der Anleger neben der gezeichneten Kapitaleinlage ein Agio in Höhe von maximal 5 % des gezeichneten Kapitaleinlagebetrages einzuzahlen. Des Weiteren können für den Anleger die folgenden Kosten entstehen:

- Kosten der Auslandsüberweisung bei der Einzahlung der Kapitaleinlage nebst Agio;
- Verwaltungsgebühr i.H.v. 0,5 % sowie weitere Transaktionskosten bei einer rechtsgeschäftlichen Übertragung, Abtretung oder Belastung der Limited Partner Anteile;
- Zinsen i.H.v. 3 % p.a., soweit für einen Anleger die US-amerikanische Quellensteuer von der Emittentin darlehensweise gezahlt wird;
- Kosten für die Beantragung oder Erneuerung einer US-Steuer-ID (USD 50) sowie für die Erstellung der jährlichen US-Steuererklärung;
- Kosten für individuelle Fremdfinanzierung des Anlegers für den Erwerb der Vermögensanlage;
- Kosten für die Beauftragung eines weiteren MAI-Gutachtens im Zusammenhang mit der Abberufung des General Partners der Emittentin;
- Kosten für die Einsichtnahme in die Bücher der Emittentin, für Rechts- und Steuerberatung, Reisekosten sowie für Telefon, Internet, Porto etc.

Die Emittentin zahlt an den General Partner einmalig eine Organisationsgebühr in Höhe von 13,9 % der Kapitaleinlagen der Anleger sowie eine jährliche Asset-Management-Gebühr in Höhe von 1,8 % bis Ende 2024 und danach 1 % jeweils als Kosten des Geschäftsbetriebs bis zum Ende der Dauer der Emittentin für die Wahrnehmung der Geschäftsführung der Emittentin durch ihren General Partner. Die Organisationsgebühr wird aus den Kapitalanlagen der Anleger und die Asset-Management-Gebühr aus den Ausschüttungen der Tochterunternehmen an die Emittentin gezahlt. Daneben fällt bei Verkauf einer Immobilie auf Ebene der Objektgesellschaften zugunsten des General Partners der Emittentin eine Veräußerungsgebühr in Höhe von 3 % des Verkaufspreises an.

Provisionen: Bei der Platzierung des Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage von USD 225.000.000 werden Provisionen in einer Gesamthöhe von USD 22.500.000, d.h. 10 % des Gesamtbetrages bzw. maximalen Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage, geleistet (sofern das Agio nicht auf Verlangen des jeweils handelnden Vertriebspartners bzw. Vermittlers reduziert wird). Die Gesamthöhe dieser Provisionen setzt sich wie folgt zusammen:

- 5 % des Gesamtbetrages bzw. maximalen Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage werden an die handelnden Vermittler als Provision geleistet. Dabei handelt es sich um das Agio i.H.v. maximal 5 % der Kapitaleinlage.
- 5 % des Gesamtbetrages bzw. maximalen Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage werden für die Leistung einer weiteren Provision an die jeweils handelnden Vermittler verwendet. Dieser Betrag ist bereits in der oben genannten Organisationsgebühr enthalten.

10. Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt

Die Vermögensanlage richtet sich an Privatkunden gemäß § 67 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG), die das Ziel der allgemeinen Vermögensbildung verfolgen. Der Anleger muss Kenntnisse und/oder Erfahrungen im Bereich von Vermögensanlagen haben, wobei fehlende oder nur geringe Erfahrungen mit Vermögensanlagen durch umfassende Kenntnisse von Vermögensanlagen ausgeglichen werden können. Der Anleger sollte über einen langfristigen Anlagehorizont bis Ende 2030 verfügen, da die Vermögensanlage eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2030 aufweist, wobei der General Partner der Emittentin das Recht hat, die Laufzeit der Vermögensanlage um zwei zusätzliche Perioden von jeweils einem Jahr zu verlängern, d.h. bis zum 31. Dezember 2031 bzw. 31. Dezember 2032. Der Anleger sollte in der Lage sein, einen Verlust von bis zu 100 % des eingesetzten Kapitals tragen zu können und das maximale Risiko, d.h. eine mögliche Privatsolvenz, berücksichtigen.

11. Angaben zur schuldrechtlichen oder dinglichen Besicherung der Rückzahlungsansprüche

Die Rückzahlungsansprüche der Anleger sind weder schuldrechtlich noch dinglich besichert.

12. Nichtvorliegen von Nachschusspflichten

Es besteht keine Nachschusspflicht im Sinne des § 5b Abs. 1 VermAnlG.

13. Angaben zur Identität des Mittelverwendungskontrolleurs

Die Bestellung eines unabhängigen Mittelverwendungskontrolleurs im Sinne des § 5c VermAnlG ist bei diesem Modell der Vermögensanlage nicht einschlägig.

14. Nichtvorliegen eines Blindpool-Modells

Es liegt kein Blindpool-Modell im Sinne des § 5b Abs. 2 VermAnlG vor.

Hinweise gemäß § 13 Absatz 4 Vermögensanlagengesetz

- Die inhaltliche Richtigkeit dieses VIB unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
- Anleger können den Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage und Nachträge hierzu sowie dieses VIB kostenlos bei der Emittentin TSO Active Property III, LP, mit der Geschäftsanschrift: 1170 Peachtree Street, Suite 2000, Atlanta, Georgia, 30309, USA und der TSO Capital Advisors GmbH mit der Geschäftsanschrift: Taunusanlage 11, 60329 Frankfurt am Main anfordern oder unter www.tso-europe.de herunterladen.
- Der letzte offengelegte Jahresabschluss der Emittentin wurde für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 aufgestellt. Dieser ist im Bundesanzeiger veröffentlicht worden und kann von Anlegern kostenlos unter www.bundesanzeiger.de heruntergeladen sowie kostenlos bei der Emittentin TSO Active Property III, LP, mit der Geschäftsanschrift: 1170 Peachtree Street, Suite 2000, Atlanta, Georgia, 30309, USA und der TSO Capital Advisors GmbH mit der Geschäftsanschrift: Taunusanlage 11, 60329 Frankfurt am Main angefordert werden.
- Anleger sollten eine etwaige Anlageentscheidung auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes zu dieser Vermögensanlage stützen.
- Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem VIB enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes zu dieser Vermögensanlage vereinbar ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland erworben wird.

Sonstiges

Dieses Vermögensanlagen-Informationenblatt (VIB) stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zum Erwerb der Vermögensanlage dar. Insbesondere ersetzt es in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes.

Mit nachfolgender Unterschrift bestätige ich vor Vertragsschluss die Kenntnisnahme des auf Seite 1 aufgeführten Warnhinweises:

Ort, Datum

Vor- und Familienname des Anlegers

Unterschrift des Anlegers