

Kurzanalyse: TSO Active Property IV

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebenleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen. TKL Analysen ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. Als Datenbasis für die Kurzanalyse dienen Angaben der Initiatoren in den Verkaufsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Initiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Kurzanalyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei der Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt.

Allgemeine Daten der Beteiligung

Bezeichnung des Fonds	TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG
Initiator	TSO Europe Funds, Inc.
Investitionsobjekt	Mittelbare Beteiligung mit Fokus auf Gewerbe- und Wohnimmobilien in den USA
Datum der Prospektaufstellung	16. September 2024
Analysedatum	3. April 2025
Ende der Platzierungsfrist	zum 31. Dezember 2025, der Platzierungszeitraum kann insgesamt bis zum 31. Dezember 2027 verlängert werden
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2034, verlängerbar bis zum 31. Dezember 2039
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Währung des Fonds	USD
Mindestzeichnungssumme in USD	25.000
Einzahlungstermine	
nach Annahme	100% der Pflichteinlage zzgl. Agio
Geplantes Volumen ohne Agio in TUSD*	50.000
Agio in % des einzuwerbenden Kapitals	bis zu 5,00%
Geplantes Volumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TUSD	52.500
Anmerkungen:	
* Es ist eine Erhöhung bis zu einem Gesamtvolumen ohne Agio in Höhe von 125 Mio. USD möglich.	

Zusammenfassung und Rating

Die Anleger beteiligen sich über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft, die in Gewerbe- und Wohnimmobilien im Südosten der USA investiert. Der Fonds ist als in Deutschland ansässige gewerbliche Gesellschaft konzipiert. Zwei Zielobjekte sind bereits in der Planung zum Ankauf. Es handelt sich somit um eine Beteiligung mit eingeschränktem Blind-Pool-Charakter. Die Auswahl der Projektentwicklungen erfolgt anhand festgelegter Investitionskriterien, was das Managementrisiko für den Fonds senkt.

Das Management der Fondsgesellschaft erfolgt durch die ATLARES Capital Management GmbH, die bei der Identifizierung und Due Diligence von Immobilien für den An- und Verkauf sowie der Vermietung und laufenden Anlagenverwaltung der Objekte von der TSO AP IV Portfolio Manager, LP, unterstützt wird. Beide Unternehmen gehören zur Gruppe des 1988 gegründeten Familienunternehmens The Simpson Organization (TSO), einem der führenden Spezialanbieter von Gewerbeimmobilien im Südosten der USA. In seiner über 35-jährigen Geschichte hat TSO über 100 Immobilientransaktionen im Wert von über 7 Mrd. USD durchgeführt und mit Gewinn abgeschlossen. Das umfangreiche Netzwerk von TSO im Südosten der USA senkt das Risiko im Ankaufsprozess.

Die Fondskosten in der Investitionsphase sind überdurchschnittlich, die Kosten in der Betriebsphase sind unterdurchschnittlich. Die für den AIF vorgesehene Vorzugsrendite ("Hurdle Rate") von 8% p.a. und die anschließende Ergebnisverteilung sind marktüblich. Die erfolgsabhängige Vergütung des Managements und die Provision beim Verkauf der Objekte setzen positive Anreize für das Management.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit in der Projektentwicklung sehr erfahrenem Management, das über sehr ausgeprägtes Immobilien-Know-how verfügt.

Rating



★★★★★	Sehr gut
★★★★	Gut
★★★	Platzierungsfähig
★★	Uninteressant
★	Mangelhaft

Kurzanalyse: TSO Active Property IV

Initiator

Erfahrung	
Anzahl platzierter Fonds	17
Historisch realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	1.077,0
Anzahl platzierter Real Estate Private Equity Fonds	17

Die TSO Europe Funds, Inc. gehört zur TSO-Gruppe, einem führenden Anbieter für Gewerbeimmobilien in den USA. Die TSO-Gruppe initiiert, verwaltet und vertreibt Kapitalanlageprodukte in Deutschland für private und semi-professionelle Investoren im Bereich Wohn- und Gewerbeimmobilien im Südosten der USA. Seit 2006 wurden von der TSO-Gruppe in Deutschland 17 Real-Estate-Private-Equity-Direktinvestitionen-Fonds aufgelegt, davon acht Publikumsfonds. Das historisch platzierte Eigenkapital liegt bei ca. 1,1 Mrd. EUR. Insgesamt wurden über 100 Immobilien angekauft, von denen 46 erfolgreich verkauft wurden. Vier Fonds wurden bereits abgeschlossen, die Anleger erhielten einen Mittelrückfluss zwischen 191% und 240% der jeweiligen Beteiligungssumme. Bei den laufenden sechs Publikumsfonds haben die Anleger fast jedes Jahr Ausschüttungen erhalten. Im Jahr 2024 hat die TSO-Gruppe sich dazu entschieden, die Ausschüttungen zunächst auszusetzen und die vorhandene Liquidität wegen der herausfordernden wirtschaftlichen Lage anderweitig zu verwenden, z.B. für werterhaltende oder wertsteigernde Maßnahmen sowie die Reduzierung von Darlehen.

Teilrating



Anmerkungen:

* Leistungsbilanz 2023

Konzeption

Kapitalverwaltungsgesellschaft	ATLARES Capital Management GmbH
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Steuerliche Konzeption	ausländische Einkünfte
Platzierungsgarantie	nicht vorhanden
Eigene Beteiligung des Managements in % des Gesamtvolumens	2,00%

Konzeptionelle Besonderheiten:

Es besteht grundsätzlich ein Steuerrechtsänderungsrisiko durch geänderte Steuergesetze, neue Erlasse und Verordnungen.

Anleger beteiligen sich über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft ATLARES Capital Management GmbH verwaltet wird. Die Fondsgesellschaft investiert in eine Beteiligung an der Beteiligungsgesellschaft TSO Active Property IV, LP. Die Beteiligungsgesellschaft wiederum beteiligt sich an Objektgesellschaften in den USA. Verwahrstelle ist die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2034 errichtet, mit einer Verlängerungsoption bis zum 31. Dezember 2039. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung ist nicht möglich. Die Gründung eines Beirats ist nicht vorgesehen. Nach Angaben des Initiators stellt das zum Zeitpunkt der Analyseerstellung akquirierte Kapital bereits sicher, dass das Anlagekonzept umgesetzt wird. Eine wesentliche Eigenbeteiligung des Managements, die potenzielle Interessenskonflikte grundsätzlich abschwächt, ist nach Angaben des Initiators vorhanden. Insgesamt entspricht die Konzeption des Angebots dem erforderlichen Standard.

Teilrating



Anmerkungen:

-

Kurzanalyse: TSO Active Property IV

Investitionsobjekt

Angestrebte Arten der Zielobjekte	30% wertschöpfend, 30% opportunistisch, 40% konservativ
Angestrebte Diversifikation auf Zielobjekte	mindestens drei Zielobjekte
Angestrebte Immobilienarten	Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Industrie, Logistik, insbesondere Selbstlagerzentren, sowie Wohnimmobilien
Angestrebte Regionen und Länder	Südosten der USA, insbesondere die Bundesstaaten Georgia, Florida, North Carolina, South Carolina, Virginia, Tennessee, Kentucky und Alabama
Blind-Pool-Charakter	Das Grundstück für eine Projektentwicklung ist angebunden, die erforderlichen Genehmigungen sind vorhanden und das Projekt insgesamt in fortgeschrittener Planung; ein anderes Zielobjekt befindet sich in der Verhandlungsphase.
<u>Beurteilung der Zielobjekte, in die investiert werden soll</u>	
<p>Eine Projektentwicklung, in die der Fonds investieren soll, befindet sich bereits in der Planung zum Ankauf. Es handelt sich dabei um Modera Altmore in Sandy Springs, Georgia, eine erstklassige Wohnanlage mit 372 Einheiten und einer vermietbaren Fläche von 32.005 qm. Die Projektentwicklung wird in Kooperation mit Mill Creek Residential realisiert. Der Bau soll Mitte 2025 beginnen, das Objekt soll bis Februar 2028 vollständig fertiggestellt und bis Mitte 2029 vollständig vermietet und stabilisiert sein sowie anschließend verkauft werden.</p> <p>Weiterhin sind gemeinsam mit CubeSmart mehrere Class-A-Self-Storage-Projekte geplant, das erste davon in Florida. Auch der Aufbau eines Portfolios an Class-A-Büroimmobilien im Südosten der USA, insbesondere Atlanta, befindet sich in fortgeschrittener Planung. Das Ankaufsvolumen der Objekte, die sich bereits in einem fortgeschrittenen Prüfungsstatus befinden, liegt nach Angaben des Initiators bei ca. 100 Mio. USD.</p>	
Intensive Prüfung der Zielobjekte durch das Management des Fonds	vorhanden
Kann das Management des Fonds von den Investitionskriterien abweichen?	nein
Sind Projektentwickler, mit denen die Gesellschaft zusammenarbeiten wird, bekannt?	ja, Mill Creek Residential CubeSmart
<u>Angaben zu den Projektentwicklern</u>	
<p>Die 2011 gegründete Mill Creek Residential ist spezialisiert auf die Entwicklung von hochwertigen Wohnimmobilien in den USA. Mill Creek beschäftigt ca. 1.300 Mitarbeiter und hat zusammen mit 44 globalen und US-Investoren ca. 60.000 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von 18,6 Mrd. USD entwickelt.</p> <p>CubeSmart beschäftigt über 3.000 Mitarbeiter und besitzt oder betreibt mehr als 1.400 Self-Storages. CubeSmart gehört zu den Top 3 Self-Storage-Betreibern in den USA und bietet ca. 810.000 Kunden einen preisgekrönten Kundenservice an.</p>	
Berichterstattung an die Anleger über die Investitionsaktivitäten und die Entwicklung der Projekte	jährlich sowie zusätzlich anlassbezogen bei Ankäufen
<u>Beurteilung des Investitionsprozesses des Fonds</u>	
Konkrete Investitionskriterien sind verbindlich festgelegt, was das Managementrisiko für den Fonds senkt. Die Anleger werden über den wirtschaftlichen Verlauf der Beteiligungen jährlich sowie zusätzlich anlassbezogen bei Ankäufen informiert.	
Teilrating 	
Anmerkungen: -	

Kurzanalyse: TSO Active Property IV

Ankaufsprozess

<u>Management des Fonds</u>	
Management des Fonds	ATLARES Capital Management GmbH TSO AP IV Portfolio Manager, LP, Atlanta, Georgia, USA
Projektentwicklungserfahrung des Managements des Fonds	sehr erfahren
Wird das Management des Fonds von externen Partnern unterstützt?	ja
Namentlich genannte externe Partner	Unternehmen der TSO-Gruppe
<u>Beurteilung des Ankaufsprozesses</u>	
<p>Das Management der Fondsgesellschaft erfolgt durch die ATLARES Capital Management GmbH als gesetzlich regulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bei der Identifizierung und Due Diligence von Immobilien für den An- und Verkauf sowie der Vermietung und laufenden Anlagenverwaltung der Objekte wird die KVG von der TSO AP IV Portfolio Manager, LP unterstützt. Beide Unternehmen gehören zur Gruppe des 1988 gegründeten Familienunternehmens The Simpson Organization (TSO), einem der führenden Spezialanbieter von Gewerbeimmobilien im Südosten der USA. In seiner über 35-jährigen Geschichte hat TSO über 100 Immobilientransaktionen im Wert von über 7 Mrd. USD durchgeführt und mit Gewinn abgeschlossen. Somit sollte das Fondsmanagement eine große Projektentwicklungserfahrung und ausgeprägtes Immobilien-Know-how aufweisen. Das umfangreiche Netzwerk von TSO im Südosten der USA senkt das Risiko im Ankaufsprozess. Insgesamt verfügt der Fonds über ein sehr erfahrenes Management im Ankaufsprozess.</p>	
Teilrating ★★★★★	
Anmerkungen: -	

Kostenstruktur und Ergebnisverteilung

<u>Investitionsphase</u>	
Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve in %	86,10%
Fondskosten in der Investitionsphase ohne Agio in % des Gesamtkapitals ohne Agio	13,90%
Fondskosten in der Investitionsphase zzgl. Agio in % des Gesamtkapitals inkl. Agio	18,00%
<u>Betriebsphase</u>	
Variable Fondskosten in der Betriebsphase p.a. in % des Nominalbetrags	ca. 1,14%
<u>Beurteilung der Kostenstruktur und Ergebnisverteilung</u>	
<p>Der Investitionsgrad mit Liquiditätsreserve ist unterdurchschnittlich. Die Fondskosten in der Investitionsphase liegen über dem Marktdurchschnitt. Die Kosten in der Betriebsphase sind unterdurchschnittlich. Bei der Veräußerung der Immobilienprojekte fallen zusätzlich Transaktionskosten an. Die mögliche Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Objektgesellschaften erhöht das Risiko, aber auch die Chancen für die Anleger. Die für den AIF vorgesehene Vorzugsrendite ("Hurdle Rate") von 8% p.a. und die anschließende Ergebnisverteilung sind marktüblich. Die erfolgsabhängige Vergütung des Managements und die Provision beim Verkauf der Objekte setzen positive Anreize für das Management.</p>	
Teilrating ★★★★★	
Anmerkungen: -	