

Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name der Gesellschaft: TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG („AIF“)

Hersteller: ATLARES Capital Management GmbH, Global Tower, Neue Mainzer Str. 32–36, 60311 Frankfurt am Main

Der AIF ist eine in Deutschland aufgelegte geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und wird von der ATLARES Capital Management GmbH (im Folgenden auch „ATLARES/wir/uns“) verwaltet.

WKN: A40GAU

ISIN: DE000A40GAU6

Unsere Website: <https://tso-europe.de/apiv>

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der ATLARES Capital Management GmbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Dieses Produkt ist in Deutschland zugelassen.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 06.09.2024

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art

Der AIF ist ein Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren. Der AIF hat die Rechtsform einer in Deutschland aufgelegten geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

Laufzeit

Der AIF läuft bis zum 31.12.2034 (Grundlaufzeit). Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens 31.12.2039 beschließen, sofern die im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen geregelten Voraussetzungen vorliegen, die im Wesentlichen darauf Bezug nehmen, dass die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gründen noch nicht veräußern konnte oder wollte. Eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft ist außerdem im Wege einer Änderung der Anlagebedingungen nach § 267 KAGB und einer Änderung des Gesellschaftsvertrags mit den vertraglich bestimmten Mehrheitsanforderungen möglich. Die Investmentgesellschaft wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschließen. Die ATLARES als Kapitalverwaltungsgesellschaft entscheidet unabhängig über eine Zustimmung zu Beschlüssen und deren Durchführung. Die Investmentgesellschaft tritt ohne Gesellschafterbeschluss in Liquidation, wenn sie durch Zeitablauf zum 31.12.2034 bzw. zum 31.12.2039, nach Verlängerung der Laufzeit, endet. Wir sind berechtigt, die Verwaltung des AIF aus wichtigem Grund zu kündigen. Die Kündigung muss schriftlich gegenüber der Investmentgesellschaft erfolgen. Die Rückgabe der Beteiligung durch Sie oder die ordentliche Kündigung der Beteiligung durch Sie ist auch im Falle einer Verlängerung der Laufzeit nicht möglich. Es besteht keine Möglichkeit, die Kommanditanteile vorzeitig zurückzugeben. Ihr Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt hiervon unberührt. Die außerordentliche Kündigung bedarf der Schriftform und hat durch eingeschriebenen Brief an die Treuhandkommanditistin zu erfolgen. Eine Veräußerung Ihrer Beteiligung ist insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen grundsätzlich möglich, es besteht jedoch kein geregelter oder liquider Zweitmarkt, eine Entstehung eines solchen Marktes ist nicht zu erwarten. Zudem ist eine Zustimmung durch die Komplementärin für eine Übertragung von Kommanditanteilen nötig. Daher kann ein Verkauf ggf. nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen oder gar nicht möglich sein.

Ziele

Anlageziel des AIF ist der Vermögenserhalt und die Erwirtschaftung einer positiven Rendite für die Anleger. Die Anlagepolitik und -strategie des AIF ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital, um es für den Erwerb einer Beteiligung an der Portfoliogesellschaft zu verwenden, die durch eine direkte Beteiligung an Objektgesellschaften mittelbar Eigentümerin eines Immobilienobjektes ist. Auf Ebene der Objektgesellschaften sind weitere Mitinvestoren in Bezug auf die Immobilienobjekte möglich. Die Mitinvestoren bleiben aber hinsichtlich ihrer Mitbestimmungsbefugnis beschränkt, so dass Entscheidungen durch die Portfoliogesellschaft majorisiert werden können. Die jeweiligen Immobilienobjekte sollen an Mieter unterschiedlicher Nutzung vermietet und sollen entsprechend der Marktopportunitäten verwertet werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Basisinformationsblatts steht noch nicht fest, welche konkreten Beteiligungen erworben werden. Regional investiert der AIF insgesamt mindestens 60 % des investierten Kapitals im Südosten der USA, insbesondere in den Bundesstaaten Georgia, Florida, North Carolina, South Carolina, Virginia, Tennessee, Kentucky oder Alabama. Mindestens 35 % des investierten Kapitals werden in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Industrie, Logistik, dabei insbesondere in Selbstlagerzentren, Handel oder mit einer gemischten Nutzung angelegt. Mindestens 25 % des investierten Kapitals werden in Wohnimmobilien (Mehrfamilienwohnhäuser) angelegt werden. Der AIF investiert mindestens 60 % des investierten Kapitals in Portfoliogesellschaften, welche durch ihre Investitionen in Objektgesellschaften bzw. mittelbar in Immobilien festgelegte ökologischen Merkmale fördern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird daneben bei der Verwaltung des AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen. Der AIF kann bis zu 40 % – und während der Investitionsphase sowie im Rahmen seiner Liquidation abweichend hiervon bis zu 100 % – des investierten Kapitals in Wertpapieren nach § 1 Ziffer 3 der Anlagebedingungen, Geldmarktinstrumenten nach § 1 Ziffer 4 der Anlagebedingungen, Bankguthaben nach § 1 Ziffer 5 der Anlagebedingungen oder gemäß § 5 der Anlagebedingungen ausschließlich zu Absicherungszwecken in Derivaten halten. Die Anlagestrategie sieht vor, dass die Immobilienobjekte längstens bis zum Ende des Jahres 2034 gehalten werden sollen und bei entsprechend günstiger Marktsituation eine mittelbare Veräußerung der Immobilienobjekte und eine anschließende Liquidation des AIF angestrebt wird. Inwieweit die Umsetzung des Anlageziels im Jahr 2034 mit der angestrebten Rentabilität für die Anleger erreicht werden kann, ist aus heutiger Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Daher sieht die Anlagestrategie vorsorglich vor, dass die Immobilienobjekte auch zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden können. Insofern ist die Laufzeit des AIF bis zum 31.12.2034 ausgelegt und sieht darüber hinaus gemäß dem Gesellschaftsvertrag des AIF eine Verlängerungsoption durch entsprechenden Beschluss der Gesellschafter des AIF bis längstens 31.12.2039 vor. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für den AIF keine Anteile an anderen Investmentvermögen. Die Anlagepolitik und die Anlagestrategie unterliegen keinen weiteren Beschränkungen.

Verwahrstelle für den AIF ist die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg.

Den Prospekt (inklusive Anlagebedingungen) und Jahresbericht (enthält den aktuellen Wert des AIF) erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache unter: <https://tso-europe.de/apiv>.

Wir sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen dazu verpflichtet, Ihnen diese Unterlagen bereitzustellen.

Kleinanleger-Zielgruppe

Das Angebot der Beteiligung an der Investmentgesellschaft richtet sich an natürliche deutsche Personen (die Komplementärin kann hiervon nach eigenem Ermessen Ausnahmen zulassen; Details entnehmen Sie dem Prospekt unter „2.8 Profil des typischen Anlegers“), die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und langfristig investieren wollen. Dieser AIF richtet sich an Anleger, die gezielt in eine unternehmerische Beteiligung investieren möchten und darüber hinaus die Risiken eines mittelbaren Investments in ausländische Grundstücke und Immobilien tragen können. Sie sollten in der Lage sein, Verluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals (inklusive des Ausgabeaufschlags) zu tragen und keine Garantie bezüglich der Rückzahlung des investierten Anlagebetrages und der Auszahlungen benötigen. Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist nicht für Sie geeignet, wenn Sie Ihr Geld vor dem Ende der Laufzeit aus der Investmentgesellschaft wieder zurückziehen wollen. Sie müssen im Falle einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft bereit sein, Ihr eingesetztes Kapital im Rahmen der Beteiligung für die gesamte Laufzeit der Investmentgesellschaft zu binden. Sie müssen insbesondere dazu bereit sein, Ihr Kapital auch im Falle einer Verlängerung der Grundlaufzeit des AIF auch für die Verlängerungsphase zu binden. Sie sollten nicht auf Einkünfte aus dem AIF angewiesen sein und keinen Bedarf haben, während der Laufzeit des AIF über das angelegte Kapital sowie angestrebte Auszahlungen zu verfügen. Wir empfehlen Ihnen ausdrücklich, zur Finanzierung Ihrer Einlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags kein Fremdkapital aufzunehmen, die Beteiligung an der Investmentgesellschaft sollte nur einen hierfür angemessenen Teil Ihres Vermögens ausmachen. Die Beteiligung eignet sich nicht für Sie, wenn Sie eine Kapitalanlage mit fester Verzinsung und einer heute schon feststehenden Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt anstreben und/oder wenn Sie auf eine ggf. kurzfristige Veräußerbarkeit der Beteiligung angewiesen sind. Da Sie mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingehen, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die in diesem Dokument nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Prospekt im Kapitel „7 Risiken“ zu entnehmen. Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt USD 25.000 zzgl. eines Ausgabeaufschlags. Höhere Beteiligungen müssen auf einen durch 1.000 ohne Rest teilbaren höheren US-Dollar-Betrag lauten. Bei Fragen zum vorliegenden Beteiligungsangebot sollten Sie sich durch unabhängige Fachleute beraten lassen, beispielsweise zu steuerlichen und rechtlichen Fragen durch Steuerberater und Rechtsanwälte. Diese Einschätzung stellt keine Anlageberatung dar, da Ihre persönlichen Umstände nicht berücksichtigt werden, sondern soll Ihnen nur einen ersten Anhaltspunkt geben, ob der AIF Ihrer Anlageerfahrung, Ihrer Risikoneigung und Ihrem Anlagehorizont entspricht.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubehalten. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt ist, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen.



Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt zehn Jahre halten.

Sie können die Anlage nicht frühzeitig einlösen.

Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Bitte beachten Sie das Währungsrisiko. Sie erhalten Zahlungen in einer anderen Währung, sodass Ihre endgültige Rendite vom Wechselkurs zwischen den beiden Währungen abhängen wird. Dieses Risiko ist bei dem oben angegebenen Indikator nicht berücksichtigt.

Weitere Risiken (bspw. Liquiditäts-Risiken, Risiko der Zahlungsfähigkeit oder der Insolvenz des AIF etc.) und Informationen dazu können Sie dem Prospekt unter Kapitel „7 Risiken“ entnehmen.

Bitte beachten Sie die Angaben im Abschnitt „Wie lange soll ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer:	Zehn Jahre	
Anlagebeispiel:	10.000 USD (inkl. 5 % Ausgabeaufschlag)	
Szenarien	Wenn Sie nach zehn Jahren aussteigen	
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
Stressszenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	585 USD -24,71 %
Pessimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	11.719 USD 1,60 %
Mittleres Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	18.143 USD 6,14 %
Optimistisches Szenario	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	28.265 USD 10,95 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Die anderen Szenarien basieren auf einem nach vernünftigem Ermessen ermittelten angemessenen, konservativen Schätzwert. Sie stellen mögliche, realistisch zu erwartende Ergebnisse ausgewogen dar. Da eine vorzeitige Rückgabe nicht möglich ist, wird nur eine Haltedauer ausgewiesen, die der vorgeschriebenen Haltedauer entspricht.

Dieses Produkt kann nicht eingelöst werden.

Was geschieht, wenn die ATLARES Capital Management GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der ATLARES Capital Management GmbH hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung aus dem AIF. Soweit der AIF selbst aufgrund Zahlungsunfähigkeit oder Vermögenslosigkeit Auszahlungen an Sie nicht vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag zum Ende der Haltedauer.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Für die Halteperiode von zehn Jahren haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt
- 10.000 USD (inkl. 5 % Ausgabeaufschlag) werden angelegt

Anlage: 10.000 USD (inkl. 5 % Ausgabeaufschlag)	
Szenarien	Wenn Sie nach zehn Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	3.606 USD
Jährliche Auswirkungen der Kosten(*)	5,25 % pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 13,75 % vor Kosten und 8,50 % nach Kosten betragen.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach zehn Jahren aussteigen
Einstiegskosten	Bis zu 18,9 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen.	1.800 USD
Ausstiegskosten	Wir berechnen Ihnen über die Transaktionskosten hinaus keine weiteren Ausstiegsgebühren für dieses Produkt.	0 USD
Laufende Kosten		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	0,93 % des Nettoinventarwertes des AIF pro Jahr. Diese Angabe basiert auf Schätzungen und kann von Jahr zu Jahr schwanken.	94 USD
Transaktionskosten	Hierbei handelt es sich um eine Schätzung. Die tatsächlichen Beträge hängen davon ab, wie viel und zu welchen Preisen wir jeweils die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen und verkaufen.	86 USD
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Der Gesellschaftsvertrag der Portfoliogesellschaft sieht vor, dass jeder Gesellschafter, einschließlich des AIF, eine jährliche Vorzugsrendite von 8 % auf seine investierte und noch nicht zurückgezahlte Kapitaleinlage aus Ausschüttungen des Net Cash Flow erhält. Ausschüttungen der Capital Proceeds werden zunächst verwendet, um die noch nicht geleistete Vorzugsrendite zu zahlen, bis diese vollständig geleistet ist. Weitere Ausschüttungen der Capital Proceeds reduzieren die investierte Kapitaleinlage jedes Gesellschafters in Höhe des Betrages der Einlage der Portfoliogesellschaft in die jeweilige Objektgesellschaft, bis diese vollständig zurückgeführt ist. Nach Erfüllung dieser Bedingungen werden 70 % der zusätzlichen Ausschüttungen an die Limited Partner und 30 % an die General Partner der Portfoliogesellschaft verteilt. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie gut sich Ihre Anlage entwickelt.	0 USD

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Vorgeschriebene Haltedauer: Zehn Jahre

Der Zeitraum bis zum Ablauf der vorgeschriebenen Haltedauer beträgt gerundet zehn Jahre. Wir haben daher als vorgeschriebene Haltedauer zehn Jahre angenommen. Dieses Produkt ist geeignet für langfristige Investitionen. Das Produktkonzept sieht eine lange Haltedauer vor, da die Vermögensgegenstände längerfristigen Investitions- und Finanzierungszyklen unterliegen. Die vorgeschriebene Mindesthaltdauer ist bis zum 31.12.2034 vorgesehen (Grundhaltdauer). Es besteht die Möglichkeit der Verlängerung bis zum 31.12.2039. Sollte eine Verlängerung erfolgen, beträgt die Haltedauer insgesamt 15 Jahre. Es fallen keine Rücknahmekosten an, da die Kommanditanteile bis zur Auflösung des AIF gehalten werden müssen. Bitte beachten Sie, dass beim Verkauf am Zweitmarkt gegebenenfalls Transaktionskosten bei Ihrer depotführenden Stelle in Rechnung gestellt werden. Details zu einem Ihnen ggf. zustehenden Widerrufsrecht entnehmen Sie bitte insbesondere „14.7 Widerrufsrecht“ des Prospekts.

Informationen zur Rückgabe und zu möglichen Rückgabe- und Haltefristen können Sie dem Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ unter dem Unterpunkt „Laufzeit“ entnehmen.

Weitergehende Informationen können Sie dem Abschnitt „Welche Kosten entstehen?“ entnehmen.

Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich telefonisch unter +49 911 8818 7551, per E-Mail an tso@roedlusa.com oder per Post an die Rödl Treuhand Hamburg GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Kehrweg 9, 20457 Hamburg wenden.

Beschwerden über die Person, die Sie zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie unmittelbar an diese Person oder entsprechende Stelle richten.

Für die Beilegung von Streitigkeiten können Verbraucher die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. anrufen. Der Hersteller und der AIF nehmen an Streitbelegungsverfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil. Die Kontaktdaten der Ombudsstelle lauten: Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V., Postfach 61 02 69, 10924 Berlin, Telefon: +49 30 257 616 90, Telefax: +49 30 257 616 91, E-Mail: info@ombudsstelle.com, Internet: <https://ombudsstelle.com>.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Das Basisinformationsblatt ist in folgenden Sprachen erhältlich: Deutsch.