

**TSO Active Property LP & Co.
geschl. InvKG
Frankfurt am Main**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und
Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr
vom 19. April 2024 bis zum 31. Dezember 2024
mit Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers

TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG
Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	31.12.2024		19.04.2024	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Investmentanlagevermögen				
1. Beteiligungen		5.069.458,91		0,00
2. Barmittel und Barmitteläquivalente				
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		237.789,11		0,00
3. Forderungen				
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften		288.766,97		0,00
4. Aktive Rechnungsabgrenzung		72.191,74		0,00
		<u>5.668.206,73</u>		<u>0,00</u>

PASSIVA

	31.12.2024		19.04.2024	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Rückstellungen		35.500,00		0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) aus anderen Lieferungen und Leistungen		62.067,95		0,00
3. Sonstige Verbindlichkeiten				
a) gegenüber Gesellschaftern	105.462,18		0,00	
b) Andere	8.747,55	114.209,73	0,00	0,00
4. Eigenkapital				
a) Kapitalanteile Komplementärin	841.071,55		0,00	
b) Kapitalanteile Kommanditisten	4.615.357,50	5.456.429,05	0,00	0,00
		<u>5.668.206,73</u>		<u>0,00</u>

TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG
Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 19. April 2024 bis zum 31. Dezember 2024

Investmenttätigkeit

	19.4.2024 - 31.12.2024 EUR
1. Erträge	
a) Erträge aus Sachwerten	288.766,97
b) Sonstige betriebliche Erträge	11.417,57
Summe Erträge	300.184,54
2. Aufwendungen	
a) Verwaltungsvergütung	-275.671,38
b) Verwahrstellenvergütung	-6.892,90
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-34.500,00
d) Sonstige Aufwendungen	-741.156,09
Summe Aufwendungen	-1.058.220,37
3. Ordentlicher Nettoertrag / realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-758.035,83
4. Ergebnis des Geschäftsjahres	-758.035,83
5. Belastungen auf Kapitalkonten	758.035,83
6. Bilanzgewinn	0,00

TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG
Frankfurt am Main

Anhang für das Rumpfgeschäftsjahr vom 19. April 2024 bis zum 31. Dezember 2024

A. Grundlagen

1. Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht

Die TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG in Frankfurt am Main, ist beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Nummer HRA 53713 eingetragen.

2. Allgemeine Angaben

Die TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG ist ein geschlossener Publikums-AIF, der von der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft ATLARES Capital Management GmbH, Frankfurt am Main, auf Grundlage des Bestellungs- und Fremdverwaltungsvertrags vom 28. Juni 2024 verwaltet wird. Verwahrstelle der TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG ist die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, auf Grundlage des Rahmen-Verwahrstellenvertrags vom 8. August 2024.

Der Jahresabschluss der TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG zum 31. Dezember 2024 wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs („HGB“) sowie der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung – KARBV) aufgestellt (§ 158 i.V.m. § 135 Abs. 11 Kapitalanlagengesetzbuch).

Die TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG ist eine kleine Personengesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 1 i.V.m. § 264a HGB und hat daher die Vorschriften der § 264 ff. HGB für Kapitalgesellschaften zu beachten. Von den Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften nach § 274a HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV. Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet. Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen

Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 KARBV. Der Bericht über die Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung gemäß § 289 Abs. 1 S. 4 HGB entfällt, da die Gesellschaft aufgrund der Verwaltung durch eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht über Investmentbetriebsvermögen verfügt. Der Bericht über die wesentlichen Risiken gemäß § 23 i.V.m. 8 Abs. 3 KARBV ist im Tätigkeitsbericht enthalten.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der im Jahresabschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden werden die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§§ 252 ff. HGB), die besonderen Vorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) sowie die für geschlossene Investmentkommanditgesellschaften geltenden besonderen Bewertungsvorschriften (§§ 158, 135 KAGB, §§ 21 Abs. 3, 26 ff. KARBV) beachtet.

Im Einzelnen wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Der Wert der Beteiligungen an Immobiliengesellschaften wird gemäß § 31 KARBV auf der Grundlage einer monatlichen Vermögensaufstellung zum Zeitpunkt der Bewertung ermittelt. Für die Bewertung von Beteiligungen bestellt die KVG externe Bewerter, die die Anforderungen nach § 216 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2, Abs. 2 bis 5 KAGB erfüllen. Es wurden für die Ankaufsbewertung mit dem Bewertungsstichtag des 14. Oktobers 2024 geeignete Bewerter bestellt und der BaFin angezeigt. Die Bewertung stützt sich im Wesentlichen auf den mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Zwischenabschluss nach US-GAAP zum 14. Oktober 2024.

Bankguthaben werden zum Nennwert bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Verkehrswert bewertet.

Die Rückstellungen sind in Höhe des Erfüllungsbetrags angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig erscheint.

Verbindlichkeiten werden mit deren Rückzahlungsbetrag passiviert.

Fremdwährungsposten werden mit dem Devisenkassamittelkurs (Euro-Referenzkurs) am Tag ihrer Entstehung in Euro umgerechnet. In den Erträgen und Aufwendungen enthaltene

Fremdwährungsbeträge werden mit dem Tageskurs des jeweiligen Geschäftsvorfalls umgerechnet. Folgebewertungen erfolgen grundsätzlich zum Devisenkassamittelkurs des Bilanzstichtags. Für die Umrechnung wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Euro-Referenzkurs des Bilanzstichtages zugrunde gelegt: 1 Euro = (1,0389) US-Dollar. Ausgenommen hiervon ist neben den Beteiligungen der Bilanzposten des Eigenkapitals. Dieser ist zu historischen Anschaffungskosten bewertet, d.h. mit dem Euro-Referenzkurs am jeweiligen Transaktionstag.

C. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anteilsbesitz

Beteiligung / Sitz	Gesellschaftskapital in USD	Höhe der Beteiligung am Gesellschaftskapital	Zeitpunkt des Erwerbs	Verkehrswert der Beteiligung in USD
TSO Active Property IV, LP, Atlanta, Georgia, USA	6.295.000	84,11 %	28.11. / 6.12. / 12.12. / 13.12. / 17.12. / 18.12. / 20.12. / 23.12. / 27.12. / 30.12. / 31.12.2024	5.295.000

2. Restlaufzeiten Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen sind Erträge aus Währungsumrechnung in Höhe von EUR 11.417,57 enthalten. In den sonstigen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Währungsumrechnung in Höhe von EUR 10.323,65 enthalten.

E. Sonstige Angaben zum Jahresabschluss

1. Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote über die gesamte Laufzeit beträgt 38 %. Eine erfolgsabhängige Verwaltungsvergütung und eine zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögenswerten beträgt 1 % des Nettoinventarwerts.

2. Angaben zu Pauschalgebühren

Da es sich bei der Gesellschaft um einen USD-Fonds handelt, ist die Bemessungsgrundlage für die Vergütungen jeweils der durchschnittliche Nettoinventarwert eines Geschäftsjahres in USD. Im Rumpfgeschäftsjahr vom 19. April 2024 bis zum 31. Dezember 2024 ist die Mindestvergütung zu leisten gewesen. Darüber hinaus waren vom Platzierungsstand abhängige Vergütungen für die Verwaltung, die Fondskonzeption sowie die Eigenkapitalbeschaffung zu entrichten. Die Höhe der Transaktionsvergütung richtet sich nach dem Bruttokaufpreis des Vermögensgegenstands in USD.

Verwaltungsvergütungen	EUR 275.671,38
Verwahrstellenvergütungen	EUR 6.892,90
Transaktionsvergütung	EUR 30.410,81
Fondskonzeption	EUR 109.859,58
Eigenkapitalbeschaffungsprovisionen	EUR 576.948,11

3. Angaben nach § 101 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 KAGB

Die Gesamtsumme der von der KVG im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2024 gezahlten Mitarbeitervergütungen (inkl. Geschäftsführer) beträgt EUR 203.874,16.

davon fix: EUR 183.874,16

davon variabel: EUR 20.000,00

Zahl der Mitarbeiter der KVG inkl. Geschäftsführer (Durchschnitt): 2

Höhe des gezahlten Carried Interest: EUR 0,00

Die Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2024 von der KVG gezahlten Vergütungen an Risktaker beträgt EUR 199.798,16.

davon Führungskräfte: EUR 199.798,16

davon andere Risktaker: EUR 0,00

4. Rückvergütungen

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt keine so genannten Vermittlungsprovisionen an Vermittler aus den von dem Investmentvermögen an die KVG geleisteten Vergütungen.

5. Vergleichende Wertentwicklung

Der Wert je Anteil hat sich wie folgt entwickelt:

		31.12.2024
Beteiligungen	EUR	5.069.458,91
Barmittel und Barmitteläquivalente	EUR	237.789,11
Übrige Aktiva	EUR	360.958,71
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	EUR	211.777,68
Fondsvermögen	EUR	5.456.429,05
Umlaufende Anteile	Stück	6.346
Anteilswert	EUR	859,83

6. Verwendungsrechnung

	19.04.-31.12.2024
	EUR
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-758.035,83
2. Belastung auf Kapitalkonten	758.035,83
3. Bilanzgewinn/-verlust	<u>0,00</u>

7. Entwicklungsrechnung

	19.04.-31.12.2024
	EUR
I. Wert des Eigenkapitals des Komplementärs am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	960.522,52
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-119.450,97
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals des Komplementärs am Ende des Geschäftsjahres	<u>841.071,55</u>

	19.04.-31.12.2024
	EUR
I. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Beginn des Geschäftsjahres	0,00
1. Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	5.253.942,36
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	-638.584,86
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00
II. Wert des Eigenkapitals der Kommanditisten am Ende des Geschäftsjahres	<u>4.615.357,50</u>

8. Darstellung der Kapitalkonten

Für die Gesellschafter und Treugeber werden durch die Gesellschaft folgende Konten geführt:

a) Kapitalkonto I (Einlagenkonto)

Auf dem Konto wird die Pflichteinlage des Gesellschafters ausgewiesen. Die Pflichteinlage ist maßgebend für die Ergebnisverteilung, für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, für den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben sowie für alle sonstigen Gesellschafterrechte, soweit nichts anderes geregelt ist. Die Kapitalkonten I werden – nach Volleinzahlung – als unverzinsliche Festkonten geführt.

b) Kapitalkonto II (Rücklagenkonto)

Das Agio, das die Kommanditisten geleistet haben, wird als Kapitalrücklage dem Kapitalkonto II gutgeschrieben. Das Konto ist unverzinslich.

c) Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto)

Auf dem Konto werden Verlustlastschriften gebucht, ohne dass hierdurch eine Nachschusspflicht entsteht. Darüber hinaus werden auf dem Konto Gewinngutschriften gebucht. Das Konto ist unverzinslich.

d) Kapitalkonto IV (Entnahmekonto)

Auf dem Konto werden die entnahmefähigen Gewinne, soweit sie nicht zum Ausgleich von Verlusten zu verwenden sind, und Entnahmen (Ausschüttungen) gebucht. Das Konto ist unverzinslich.

	Kommanditisten	Komplementär
	EUR	EUR
Kapitalkonto I	5.111.643,23 (5.346.000,00 USD)	960.522,52 (1.000.000,00 USD)
Kapitalkonto II	142.299,13 (148.890,00 USD)	0,00 (0,00 USD)
Kapitalkonto III	-638.584,86	-119.450,97
Kapitalkonto IV	0,00	0,00
	<u>4.615.357,50</u>	<u>841.071,55</u>

9. Investitionen in Immobilien

In 2024 wurden noch keine Investitionen in Immobilien getätigt.

F. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigt im Rumpfgeschäftsjahr vom 19. April 2024 bis 31. Dezember 2024 keine Arbeitnehmer.

Zum Bilanzstichtag beträgt der prozentuale Anteil der Vermögensgegenstände der TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG, die schwer zu liquidieren sind und für die

deshalb besondere Regelungen gelten, 0 % (§ 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB). Gegenüber dem Verkaufsprospekt vom 16. September 2024 wurden keine neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement der TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG eingeführt (§ 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB). Das aktuelle Risikoprofil und die von der ATLARES Capital Management GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme ergeben sich aus dem Lagebericht der TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG (§ 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB). Die TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG setzt zum Bilanzstichtag keinen Leverage ein (§ 300 Abs. 2 KAGB).

[Unterschriftenseite folgt]

G. Unterschrift gemäß § 245 HGB

Die Geschäftsführung

Atlanta, 18 September 2025
Ort, Datum



TSO AIF GP, LP,
vertreten durch TSO AIF GP SPE, Inc.,
diese vertreten durch A. Boyd Simpson (President)

TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

Die TSO Active Property IV LP & Co. geschlossene InvKG (nachfolgend auch „Gesellschaft“ oder „AIF“) ist ein geschlossener Publikums-AIF nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die Gesellschaft wurde am 19. April 2024 gegründet. Die Genehmigung sowohl der Anlagebedingungen als auch der Verwahrstelle erfolgte am 7. Mai 2024 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Am 17. Juni 2024 wurde die Gesellschaft in eine geschlossene Publikumskommanditgesellschaft umfirmiert. Mit Bescheid vom 17. September 2024 erteilte die BaFin die Vertriebsfreigabe gemäß § 316 Abs. 3 Satz 1 KAGB. Die Anzeige der Auflage des AIF gegenüber der BaFin erfolgte am 24. September 2024. Der Beginn des tatsächlichen Vertriebs an Anleger war am 2. Oktober 2024.

Die Laufzeit der Vertriebsphase ist zunächst bis zum 31. Dezember 2025 befristet. Sie kann zweimal um jeweils ein Jahr verlängert werden, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2027.

Der AIF ist in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft organisiert. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die TSO AIF GP, LP, Atlanta, Georgia, USA, die zugleich die Geschäftsführung des AIF übernimmt. Treuhandkommanditistin ist die TSO Fondstreuhand GmbH, Frankfurt am Main.

Die Funktion der Verwahrstelle nimmt die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg wahr. Der Verwahrstellenvertrag besteht seit dem 8. August 2024.

2. Externe Kapitalverwaltungsgesellschaft

Mit der Verwaltung des AIF ist die ATLARES Capital Management GmbH (nachfolgend „KVG“) mit Sitz in Frankfurt am Main betraut. Die KVG ist im Besitz einer Erlaubnis gemäß §§ 20, 22 KAGB zur Verwaltung geschlossener inländischer Publikums- und Spezial-AIF. Der Bestellungs- und Fremdverwaltungsvertrag zwischen dem AIF und der KVG besteht seit dem 28. Juni 2024. Die KVG übernimmt für den AIF insbesondere die Aufgaben der

Portfolioverwaltung und des Risikomanagements. Einzelne Tätigkeiten sind an spezialisierte externe Dienstleister ausgelagert:

- Anlegerverwaltung und IT: TSO Capital Advisors GmbH, Frankfurt am Main
- Unterstützungsleistungen in der Portfolioverwaltung: TSO AP IV Portfolio Manager, LP, Atlanta, Georgia, USA
- Fondsbuchhaltung und Fondsrechnungswesen: FIDIA Steuerberatungsgesellschaft PartG mbB, München
- Compliance, Geldwäsche, Datenschutz, Informationssicherheit und Interne Revision: VIVACIS Consulting GmbH, Bad Homburg vor der Höhe

3. Anlagestrategie, Anlageziele und Steuerung

Der AIF verfolgt das Ziel, für die Anleger eine angemessene wirtschaftliche Beteiligung an der Entwicklung des US-amerikanischen Immobilienmarkts zu ermöglichen. Dabei soll über eine breit diversifizierte mittelbare Investitionsstruktur eine laufende Wertschöpfung sowie ein langfristiger Kapitalrückfluss erzielt werden. Der Erwerb von Vermögensgegenständen erfolgt ausschließlich mittelbar über eine Portfoliogesellschaft, die ihrerseits in mehrere Objektgesellschaften investiert, die wiederum Immobilien erwerben und halten.

Die Investitionsstrategie sieht vor, mindestens 35 % des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Industrie, Logistik – insbesondere Selbstlagerzentren – oder in Immobilien mit gemischter Nutzung zu investieren. Mindestens 25 % des Kapitals sind in Wohnimmobilien (insbesondere Mehrfamilienhäuser) anzulegen.

Regional ist vorgesehen, mindestens 60 % des investierten Kapitals in Immobilien in den USA, dort im Südosten, insbesondere in den Bundesstaaten Georgia, Florida, North Carolina, South Carolina, Virginia, Tennessee, Kentucky oder Alabama zu investieren.

Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens USD 5 Mio., aber nicht über USD 200 Mio. angelegt.

II. Tätigkeitsbericht

Im Geschäftsjahr 2024 hat der AIF seine Tätigkeit aufgenommen und erste Investitionen in die US-amerikanische Portfoliogesellschaft TSO Active Property IV, LP geleistet. Darüber hinausgehende Investitionen wurden im Berichtszeitraum nicht getätigt. Die Portfoliogesellschaft hat bis zum Bilanzstichtag noch keine mittelbaren oder unmittelbaren Immobilieninvestitionen vorgenommen.

Vertriebsseitig erfolgte die Anzeige der Auflage des AIF gegenüber der BaFin am 24. September 2024. Der Vertrieb gegenüber den Anlegern begann am 2. Oktober 2024. Zum Bilanzstichtag befanden sich 6.346 Anteile im Umlauf. Besondere Ereignisse oder Verzögerungen wurden nicht festgestellt. Ausschüttungen an Anleger oder vorbereitende Maßnahmen zur Ausschüttung fanden im Berichtsjahr nicht statt.

III. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Bei der Darstellung der gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen wird auf die USA abgestellt, da der von der KVG verwaltete AIF mittelbar über eine Beteiligungsstruktur an US-amerikanischen Limited Partnerships in Immobilien im Südosten der USA zu investieren beabsichtigt. Die wirtschaftliche Entwicklung in den USA – insbesondere in den Zielregionen des AIF – ist somit von unmittelbarer Relevanz für die Wertentwicklung des AIF. Auch das Investitionsverhalten und die Ertragserwartung der Anleger orientieren sich maßgeblich an der Marktlage in den USA, sodass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor Ort die zentrale Bezugsgröße für die Darstellung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Lagebericht des AIF sind.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den USA zeigten zum Jahresende 2024 eine stabile Entwicklung. Der Verbraucherpreisindex (CPI) stieg von Dezember 2023 bis Dezember 2024 um 2,9 % ([Quelle: Bureau of Labor Statistics, 15. Januar 2025](#)). In ihrer Sitzung am 18. Dezember 2024 senkte die US-Notenbank (Federal Reserve) den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf eine Spanne von 4,25 % bis 4,5 % ([Quelle: Federal Reserve, 18. Dezember 2024](#)). Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2024 bei 4,1 %, entsprechend 6,9 Millionen Arbeitslosen ([Quelle: Bureau of Labor Statistics, 17. Januar 2025](#)).

2. Entwicklungen der letzten Jahre (2020 – 2024)

Zwischen 2020 und 2024 erlebte der US-amerikanische Gewerbeimmobilienmarkt erhebliche Veränderungen, insbesondere im Bürosektor. Die COVID-19-Pandemie führte zu einem signifikanten Anstieg der Remote-Arbeit, was die Nachfrage nach Büroflächen stark beeinträchtigte. Im ersten Halbjahr 2024 erreichte die Leerstandsrate für Büroimmobilien 20,1 % und übertraf damit die vorherigen Höchststände von 19,3 % in den Jahren 1986 und 1991 ([Quelle: Moody's, 10. September 2024](#)). Diese Entwicklung führte zu einem Rückgang der Immobilienwerte; bis zum zweiten Quartal 2024 sanken die Preise um 12,4 % im Vergleich zum Vorjahr ([Quelle: Reuters, 3. Oktober 2024](#)).

3. Branchenbezogenes Umfeld

Der US-Büroimmobilienmarkt zeigte im vierten Quartal 2024 erste Anzeichen einer Stabilisierung. Die Gesamtleerstandsratesank um 10 Basispunkte auf 18,9 %. Die landesweite Nettoabsorption belief sich im Jahr 2024 auf 10,3 Mio. sqft und erreichte damit den höchsten Stand seit drei Jahren. Besonders stark entwickelten sich Prime-Immobilien mit einer Jahres-Nettoabsorption von 11,2 Mio. sqft, während bei Non-Prime-Flächen ein Rückgang um 4,6 Mio. sqft zu verzeichnen war. Die Leerstandsquote bei Prime-Flächen lag im vierten Quartal bei 15,3 %, gegenüber 19,2 % bei Non-Prime-Flächen ([Quelle: CBRE, U.S. Office | Q4 2024](#)).

Das Investitionsvolumen im US-Gewerbeimmobilienmarkt stieg im vierten Quartal 2024 um 31 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 121 Mrd. USD; für das Gesamtjahr ergab sich ein Anstieg von 8 % auf 392 Mrd. USD. Im Segment Büroimmobilien stieg das Volumen im vierten Quartal 2024 um 35 % gegenüber dem Vorjahr auf 21,4 Mrd. USD. Der CBRE Lending Momentum Index erreichte mit 259 Punkten den höchsten Stand seit Februar 2023 und lag damit 21 % über dem Vorquartal und 37 % über dem Vorjahreswert. Dies deutet auf eine vorsichtige Belebung der Kreditvergabe hin. Banken waren dabei mit 43 % die größten nicht-agenturgebundenen Kreditgeber im vierten Quartal, gefolgt von Versicherungen (33 %) und alternativen Kreditgebern (23 %) ([Quelle: CBRE, U.S. Capital Markets | Q4 2024](#)).

Der Self-Storage-Sektor zeigte sich 2024 weiterhin stabil. Die durchschnittliche Auslastung blieb im ersten Halbjahr mit etwa 90 % auf Vorjahresniveau. Das Transaktionsvolumen belief sich im ersten Halbjahr 2024 auf rund 3,36 Mrd. USD und lag damit fast auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Die durchschnittliche Bewertung sank im Vergleich zum Höchststand 2022 um 19 % auf 139 USD/sqft. Die Cap Rates stiegen von ihrem Tiefstand Ende 2022 um 90 Basispunkte auf 5,9 % im zweiten Quartal 2024. Die Bautätigkeit blieb aufgrund hoher Kosten und eingeschränkter Fremdfinanzierung verhalten ([Quelle: Cushman & Wakefield, Self Storage Trends & Outlook H1 2024](#)).

4. Ausblick auf 2025

Für das Jahr 2025 prognostizieren die Mitglieder des Federal Open Market Committee (FOMC) ein moderates Wirtschaftswachstum. Die Medianprognose für das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) liegt bei einem Wachstum von 2,1 % ([Quelle: Federal Reserve, 18. Dezember 2024](#)). Die Inflation wird voraussichtlich leicht über dem Zielwert von 2 % bleiben, wobei die Federal Reserve weiterhin eine geldpolitische Straffung in Betracht zieht, falls die Inflationserwartungen steigen sollten ([Quelle: Federal Reserve, 18. Dezember 2024](#)).

Auch CBRE erwartet ein insgesamt stabiles wirtschaftliches Fundament. Das Unternehmen prognostiziert ein BIP-Wachstum zwischen 2,0 % und 2,5 %, eine Inflationsrate zwischen 2,0 % und 2,4 % sowie eine Arbeitslosenquote von 4,0 % bis 4,5 %. Zugleich wird für das Jahresende 2025 ein Rückgang des Leitzinses auf 3,5 % bis 4,0 % erwartet. Die verbesserten Finanzierungsbedingungen und steigende Planungssicherheit werden voraussichtlich zu einem leichten Anstieg der Immobilieninvestitionen führen ([Quelle: CBRE, U.S. Real Estate Market Outlook 2025](#)).

Im Büroimmobilienmarkt rechnet CBRE mit einem Wendepunkt. Eine Zunahme physischer Büroanwesenheit und rückläufige Umzugsbereitschaft vieler Nutzer führen zu einer stabileren Nachfrage. Mietvertragsverlängerungen könnten im Jahresverlauf zunehmen, da Mieter Investitionen und Umzugskosten scheuen. Gleichzeitig ist die Pipeline neuer Büroprojekte deutlich ausgedünnt. CBRE prognostiziert für Prime-Flächen einen Rückgang der Leerstandsquote auf 8,2 % bis zum Jahr 2027. Die Nettobelegung dürfte sich erstmals seit der Pandemie nachhaltig positiv entwickeln ([Quelle: CBRE, U.S. Real Estate Market Outlook 2025](#)).

Die demografisch wachsenden Regionen wie der Sun Belt (einschließlich des Südostens der USA) profitieren weiterhin überdurchschnittlich von Zuzug und Urbanisierung. Diese Dynamik dürfte sich auch positiv auf die Nachfrage nach Lagerflächen auswirken, insbesondere in suburbanen Gebieten mit hoher Bevölkerungsdichte ([Quelle: CBRE, U.S. Real Estate Market Outlook 2025](#)).

5. Lage

a) Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 erzielte der AIF Erträge aus Beteiligungen in Höhe von insgesamt 288.766,97 EUR sowie sonstige betriebliche Erträge in Höhe von insgesamt 11.417,57 EUR, die vollständig aus Währungsumrechnungseffekten stammten. Dem standen betriebliche Aufwendungen in Höhe von 1.058.220,37 EUR gegenüber. Darin enthalten waren Verwaltungsvergütungen und Gebühren für verschiedene Dienstleister, insbesondere die KVG und Auslagerungsunternehmen sowie Prüfungs-, Buchführungs- und Beratungskosten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassten zusätzlich Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höhe von 10.323,65 EUR.

Insgesamt ergab sich zum Bilanzstichtag ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 758.035,83 EUR. Eine Ergebnisverwendung im Sinne einer Ausschüttung erfolgte im Berichtsjahr nicht; der Jahresfehlbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen. Da der Vertrieb des AIF gegenüber

Anlegern erst im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2024 begonnen hat, kann von der berichteten Lage nicht auf die zukünftige Lage geschlossen werden.

b) Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2024 bestand das Vermögen des AIF im Wesentlichen aus der Beteiligung an der US-amerikanischen Portfoliogesellschaft TSO Active Property IV, LP mit einem bilanzierten Wert von 5.069.458,91 EUR. Da die Beteiligung in US-Dollar gehalten wird, können Wechselkursänderungen zwischen USD und EUR einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der ausgewiesenen Vermögenshöhe haben. Darüber hinaus verfügte der AIF über Forderungen an Beteiligungsgesellschaften in Höhe von 288.766,97 EUR sowie über aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 72.191,74 EUR, die aus Vorschüssen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft resultierten. Die liquiden Mittel beliefen sich auf insgesamt 237.789,11 EUR, verteilt auf operative USD- und EUR-Konten des AIF.

Zum Bilanzstichtag bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 176.277,68 EUR, im Wesentlichen aus Lieferungen und Leistungen sowie gegenüber Anlegern. Die Rückstellungen beliefen sich auf 35.500,00 EUR, überwiegend für Abschluss- und Prüfungskosten.

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2024 betrug 5.668.206,73 EUR.

c) Finanzlage

Zum Bilanzstichtag betrug das eingezahlte Kapital der Kommanditisten 5.111.643,23 EUR und das der Komplementärin 960.522,52 EUR.

Die Liquiditätslage des AIF war zum Jahresende geordnet. Die bestehenden Zahlungsmittel- und Bankguthaben in Höhe von 237.789,11 EUR deckten die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen, die sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 211.777,68 EUR beliefen, vollständig ab. Die laufende Liquiditätsüberwachung erfolgt durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft.

6. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2024 verfügte der AIF über keine belastbaren finanziellen oder nichtfinanziellen Leistungsindikatoren im engeren Sinne. Da sich der AIF im Aufbau befindet und noch keine Immobilieninvestitionen vorgenommen wurden, spiegelt das Jahresergebnis im Wesentlichen Gründungs- und Strukturkosten wider. Die Geschäftsentwicklung des AIF verlief im Berichtszeitraum insgesamt wie erwartet.

Das Jahresergebnis stellt daher noch keinen geeigneten Indikator zur Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dar. Erst mit dem voraussichtlichen Beginn der aktiven Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2025 wird die KVG finanzielle Leistungskennzahlen wie den Nettoinventarwert oder die Renditekennzahlen als Steuerungsgrößen heranziehen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, insbesondere im Bereich der Nachhaltigkeit, werden im Zuge der konkreten Objektankäufe und der Verfügbarkeit entsprechender ESG-Daten geprüft und ggf. in das Berichtswesen aufgenommen.

IV. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 ergaben sich wesentliche Veränderungen im wirtschaftlichen und politischen Umfeld, die potenzielle Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des AIF haben können.

Mit dem Regierungswechsel infolge der Präsidentschaftswahl in den Vereinigten Staaten im Januar 2025 hat sich die wirtschafts- und handelspolitische Ausrichtung der US-Regierung spürbar verändert. Insbesondere im Bereich der Zollpolitik wurden erste Ankündigungen zu einer möglichen Ausweitung bestehender Einfuhrzölle sowie zur Einführung neuer handelspolitischer Maßnahmen bekannt. Diese Entwicklungen können sich mittelbar auf die Inflationsentwicklung und in der Folge auf die Zinslandschaft in den USA auswirken, was für die Platzierungsfähigkeit und Investitionsstrategie des AIF von Bedeutung ist. Die weitere Entwicklung wird durch die Geschäftsführung des AIF sowie durch die KVG eng beobachtet.

Zudem kam es nach einer anfänglichen Stärkung zum Jahresbeginn ab März 2025 zu einer spürbaren Veränderung des EUR-USD-Wechselkurses, die zu einer relativen Schwächung des US-Dollars gegenüber dem Euro führte. Da der AIF im Rahmen seiner Investitionstätigkeit grundsätzlich in US-Dollar investiert, während ein Großteil der laufenden Verwaltungsaufwendungen in Euro anfällt, ergeben sich aus dieser Struktur Wechselkursrisiken für den AIF. Diese betreffen insbesondere die Bewertung von Beteiligungen in US-Dollar sowie die Liquiditätsplanung zur Deckung eurobasierter Verbindlichkeiten. Die Geschäftsführung des AIF und die KVG beobachten die Wechselkursentwicklung fortlaufend und prüfen je nach Marktlage geeignete Maßnahmen zur Absicherung, wobei aktuell keine aktiven Hedging-Maßnahmen umgesetzt werden.

Im Übrigen haben sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts keine weiteren wesentlichen nachtragsrelevanten Ereignisse ergeben, die die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des AIF maßgeblich beeinflussen könnten.

V. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Chancenbericht

a) Chancen im Marktumfeld

Der AIF sieht insbesondere im aktuellen makroökonomischen Umfeld vielversprechende Chancen für seine Geschäftstätigkeit. Das anhaltend hohe Zinsniveau in den USA hat in vielen Immobiliensegmenten zu einem Rückgang der Transaktionspreise geführt. Für investitionsbereite Marktteilnehmer ergeben sich dadurch attraktive Einstiegsmöglichkeiten in einem Käufermarkt. Sinkende Bewertungen und selektive Nachfrage eröffnen aktuell attraktive Investitionschancen, die bei sorgfältiger Auswahl langfristige Wertsteigerungspotenziale bieten können.

b) Regionale Chancen im Südosten der USA

Im Fokus des AIF steht insbesondere der Südosten der Vereinigten Staaten, ein Markt, der sich durch überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum, wirtschaftliche Dynamik und strukturelle Nachfrage nach Wohnraum und Lagerflächen auszeichnet. In Kombination mit moderatem Preisniveau und einer soliden Nachfragesituation ergeben sich stabile Rahmenbedingungen für Investitionen in Sektoren wie „Multifamily“ und „Self-Storage“. Der AIF sieht sich gut positioniert, um auf Marktschwankungen flexibel zu reagieren und sich in einem herausfordernden Wettbewerbsumfeld zu behaupten.

c) Chancen durch Erfahrung, Struktur und Partnernetzwerke

Durch die Zusammenarbeit der KVG mit erfahrenen Dienstleistern und Auslagerungsunternehmen profitiert der AIF von fast 40 Jahren operativer Erfahrung im gewerblichen US-Immobilienmarkt. Daneben verfügt die KVG über Zugang zu etablierten lokalen Partnern mit hoher Marktnähe – etwa CubeSmart im Self-Storage-Bereich oder Mill Creek Residential im Bereich Wohnimmobilien. Die KVG selbst wird von einer erfahrenen Geschäftsführung geleitet und agiert mit schlanker, effizienter Struktur. Die Verbindung von fundierter Marktkenntnis, kurzen Entscheidungswegen und hoher operativer Nähe zu den Investitionsobjekten ermöglicht eine schnelle Reaktion auf Marktchancen.

d) Gesamtfazit zur Chancenlage und Ausblick

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 verfügt der AIF aus Sicht der Geschäftsführung über ein insgesamt attraktives Chancenprofil. Die Kombination aus günstigem Marktumfeld, regionalen Wachstumsperspektiven im Südosten der USA sowie der langjährigen Erfahrung und den

etablierten Netzwerken der eingebundenen Partnerunternehmen bietet eine solide Grundlage für die Umsetzung der geplanten Investitionen. Die Geschäftsführung der KVG geht davon aus, dass der AIF auch künftig in der Lage sein wird, sich bietende Marktgelegenheiten gezielt zu nutzen und so langfristige Wertsteigerungspotenziale zu realisieren.

2. Risikobericht

a) Risikomanagementsystem

Die KVG verfügt über ein systematisch aufgebautes Risikomanagementsystem, das sowohl auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch auf Ebene des von ihr verwalteten AIF implementiert ist. Die Verantwortung für die Einrichtung und Überwachung des Risikomanagements liegt bei der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat. Die unabhängigen Funktionen Compliance und Geldwäscheprävention sind ausgelagert und werden von einem spezialisierten externen Dienstleister wahrgenommen. Die Interne Revision ist ebenfalls ausgelagert. Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2024 ist ein dreijähriger risikoorientierter Prüfungsplan für die Interne Revision beschlossen worden.

Zur systematischen Erfassung und Bewertung von Risiken setzt die KVG auf die Risikomanagementsoftware eines im Markt anerkannten Anbieters. Alle wesentlichen Risiken der KVG und des AIF werden quartalsweise erhoben, bewertet und in einem strukturierten Risikobericht dokumentiert. Das Risikomanagement ist durch ein eigenes Risikohandbuch geregelt. Darüber hinaus führt die KVG regelmäßig Stresstests in Bezug auf die KVG und den AIF durch und bewertet Ad-hoc-Risiken anlassbezogen.

Die KVG unterliegt verschiedenen regulatorischen Berichtspflichten, insbesondere gegenüber der BaFin und der Deutschen Bundesbank. Diese beinhalten unter anderem Meldungen zur KVG, zu den verwalteten AIF sowie zur Statistik über Investmentvermögen. Auch Pflichten aus dem Geldwäschegesetz und dem Außenwirtschaftsgesetz werden durch entsprechende Prozesse abgedeckt. Zur effizienten und revisionssicheren Erfüllung dieser Pflichten nutzt die KVG ebenfalls die im Absatz zuvor angesprochene Softwarelösung. Die Einhaltung der Meldepflichten wird laufend überwacht. Sämtliche aufsichtsrechtlichen Meldepflichten wurden im Berichtszeitraum vollständig erfüllt.

b) Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken

Die KVG berücksichtigt Nachhaltigkeitsrisiken in Übereinstimmung mit der Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 sowohl auf Ebene der KVG als auch auf Ebene des AIF. Der AIF ist ein Finanzprodukt i.S.d. Artikel 8 der Offenlegungsverordnung. Durch den AIF wird das ökologische Merkmal „Beitrag zum Klimaschutz“ gefördert. Nachhaltigkeitsrisiken werden

dabei als Teil bestehender Risikoarten (z.B. Markt-, Reputations- oder Rechtsrisiken) erfasst und bewertet. Die KVG hat auf ihrer Website die Strategien zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken veröffentlicht und berücksichtigt auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

c) Wesentliche Risikoarten

aa) Marktpreisrisiken

Wesentlicher Risikotreiber ist das sogenannte Länderrisiko im Zusammenhang mit den geplanten Investitionen in den Vereinigten Staaten. Politische und wirtschaftliche Entwicklungen – etwa Änderungen in der Zinspolitik, makroökonomische Schwankungen oder regulatorische Eingriffe – können Auswirkungen auf Immobilienwerte, Mieterträge und Veräußerungserlöse haben. Die KVG beobachtet die Marktentwicklung fortlaufend und berücksichtigt relevante Faktoren im Rahmen der Investitionsentscheidung und Liquiditätsplanung.

bb) Adressenausfallrisiken

Adressenausfallrisiken bestehen insbesondere im Hinblick auf Zahlungs- oder Leistungsausfälle von Gegenparteien, Dienstleistern und der Portfoliogesellschaft. Zur Risikominderung werden regelmäßige Bonitätsprüfungen und ein kontinuierliches Kontrahentenmonitoring durchgeführt. Bei einer Verschlechterung der Bonität bis in den Non-Investmentgrade-Bereich wird eine umgehende Gegenmaßnahme eingeleitet, etwa der Abzug investierter Mittel.

cc) Liquiditätsrisiken

Der AIF weist keine Rückgabeverpflichtung gegenüber Anlegern auf. Gleichwohl können Verzögerungen bei der Platzierung oder unvorhergesehene Kosten zu Liquiditätsengpässen führen. Zur Steuerung dieses Risikos erfolgt eine regelmäßige Liquiditätsplanung und -kontrolle. Die liquiden Mittel des AIF werden ausschließlich bei Kreditinstituten mit guter Bonität gehalten.

dd) Betriebsrisiken

Zu den betrieblichen Risiken zählen insbesondere Risiken aus Betrug, Unregelmäßigkeiten, technischen Störungen oder dem Ausfall von Schlüsselpersonen. Die KVG hat durch geeignete Kontroll- und Präventionsmaßnahmen – darunter das Vier-Augen-Prinzip, IT-Sicherheitsmaßnahmen, Dokumentationspflichten sowie ein angemessenes Vertretungskonzept – organisatorisch vorgesorgt. Darüber hinaus existieren Maßnahmen zur

Aufrechterhaltung eines stabilen Arbeitsumfelds zur Risikominderung im Bereich Key-Person-Risk.

ee) Rechts- und steuerliche Risiken

Risiken bestehen im Zusammenhang mit potenziellen Änderungen gesetzlicher Rahmenbedingungen, fehlerhaften Vertragsgestaltungen oder steuerlicher Unsicherheiten auf Ebene des AIF oder der Objektgesellschaften. Die KVG überwacht fortlaufend die regulatorische Entwicklung und lässt sich bei Bedarf durch externe Rechts- und Steuerberater unterstützen.

ff) Strategische Risiken

Der wirtschaftliche Erfolg des AIF hängt maßgeblich von der Auswahl geeigneter Investitionsobjekte und der erfolgreichen Umsetzung der geplanten Anlagestrategie ab. Marktveränderungen, wie eine nachhaltige Zurückhaltung auf dem Transaktionsmarkt oder ein Anstieg der Baukosten, können die Renditeerwartungen beeinträchtigen. Die KVG berücksichtigt diese Faktoren bei der laufenden Strategieüberprüfung und Markteinschätzung.

gg) Residual- und Reputationsrisiken

Zusätzliche Risiken können aus unvorhergesehenen Ereignissen entstehen, die nicht klar in bestehende Kategorien einzuordnen sind. Auch wenn diese im Betrachtungszeitraum keine signifikante Bedeutung hatten, werden sie als potenziell wirksam in der Gesamtrisikobetrachtung berücksichtigt. Reputationsrisiken werden durch transparente Kommunikation, sorgfältige Auswahl von Dienstleistern sowie die Einhaltung gesetzlicher und interner Standards adressiert.

hh) Gesamtfazit zur Risikolage und Ausblick

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 weist der AIF eine insgesamt moderate Risikosituation auf. Es wurden keine Schadensfälle im Berichtszeitraum festgestellt. Die Geschäftsführung der KVG bewertet die aktuelle Risikolage des AIF als angemessen kontrolliert und mit Blick auf die geplanten Investitionen weiterhin tragfähig. Eine kontinuierliche Überwachung sowie Anpassung der Risikopositionierung ist weiterhin vorgesehen.

3. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2025 erwartet die Geschäftsführung eine zunehmende Dynamik im operativen Geschäft des AIF. Im Fokus steht die Fortsetzung der Platzierung gegenüber privaten Anlegern sowie die Vorbereitung und Durchführung erster Investitionen über die

Portfoliogesellschaft. Die aktuelle Marktlage deutet auf eine verbesserte Angebotslage im US-Immobilienmarkt hin, sodass – vorbehaltlich des weiteren Platzierungsverlaufs – erste Beteiligungen an Objektgesellschaften im Laufe des Jahres 2025 möglich erscheinen. Aus derzeitiger Sicht könnten sich Investitionen zunächst im Segment „Multifamily“ konkretisieren, wobei die endgültige Assetallokation von Marktchancen und Investitionsprüfungen abhängt.

Die laufenden Verwaltungskosten des AIF dürften im kommenden Geschäftsjahr weitgehend stabil bleiben. Aufgrund des unterjährigen Starts im Jahr 2024 werden bestimmte Aufwandsposten, wie z. B. Dienstleistervergütungen, erstmals in voller Höhe anfallen. Die Liquiditätssteuerung wird fortlaufend an die Mittelzuflüsse und den Investitionsfortschritt angepasst.

Auf makroökonomischer Ebene wird mit einer schrittweisen Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den USA gerechnet. Trotz anhaltender Unsicherheiten im Zusammenhang mit der US-Zollpolitik und weiteren fiskalischen Entwicklungen erwartet die Geschäftsführung keine Rezession, trotz zwischenzeitlich gestiegenem Risiko einer solchen. Vielmehr wird mit einer moderaten wirtschaftlichen Erholung und einer leichten Entspannung bei den Finanzierungskonditionen gerechnet. Dies dürfte sich positiv auf die Investitionsbedingungen sowie auf die Preisstabilität im Transaktionsmarkt auswirken.

Ein besonderes Augenmerk gilt weiterhin dem Wechselkursverhältnis zwischen US-Dollar und Euro. Der AIF nimmt Einzahlungen in beiden Währungen entgegen, investiert jedoch grundsätzlich in US-Dollar in die Portfoliogesellschaft, während ein Großteil der laufenden Aufwendungen in Euro anfällt. Aus dieser Struktur können sich währungsbedingte Bewertungseinflüsse ergeben. Die Geschäftsführung der KVG beobachtet die Entwicklung fortlaufend und prüft regelmäßig geeignete Absicherungsmaßnahmen.

Insgesamt erwartet die Geschäftsführung bei planmäßigem Platzierungsverlauf eine positive Geschäftsentwicklung für das Jahr 2025. Der Fortschritt in der Investitionstätigkeit wird maßgeblich zur Wertentwicklung des AIF beitragen.

[Unterschriftenseite folgt]

Atlanta, den 18 September 2025



TSO AIF GP, LP

vertreten durch TSO AIF GP SPE, Inc.,

diese vertreten durch A. Boyd Simpson (President)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 19. April 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der TSO Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 19. April 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresabschlusses/Lageberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresabschluss/Lagebericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 19. April 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- 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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB 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 § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen umfassen

- die zusätzlichen Angaben der gesetzlichen Vertreter nach § 300 KAGB,
- aber nicht den Jahresabschluss, den Lagebericht und unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften 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 diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. 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 anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht 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 § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 1 KAGB 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen 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.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, 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 Active Property IV LP & Co. geschl. InvKG zum 31. Dezember 2024 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 § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB 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. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09/2022)) angewendet. 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 § 159 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten.

Hamburg, den 18. September 2025

Baker Tilly GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Britta Martens
Wirtschaftsprüferin

gez. Mathias Klattenberg
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

- (1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.