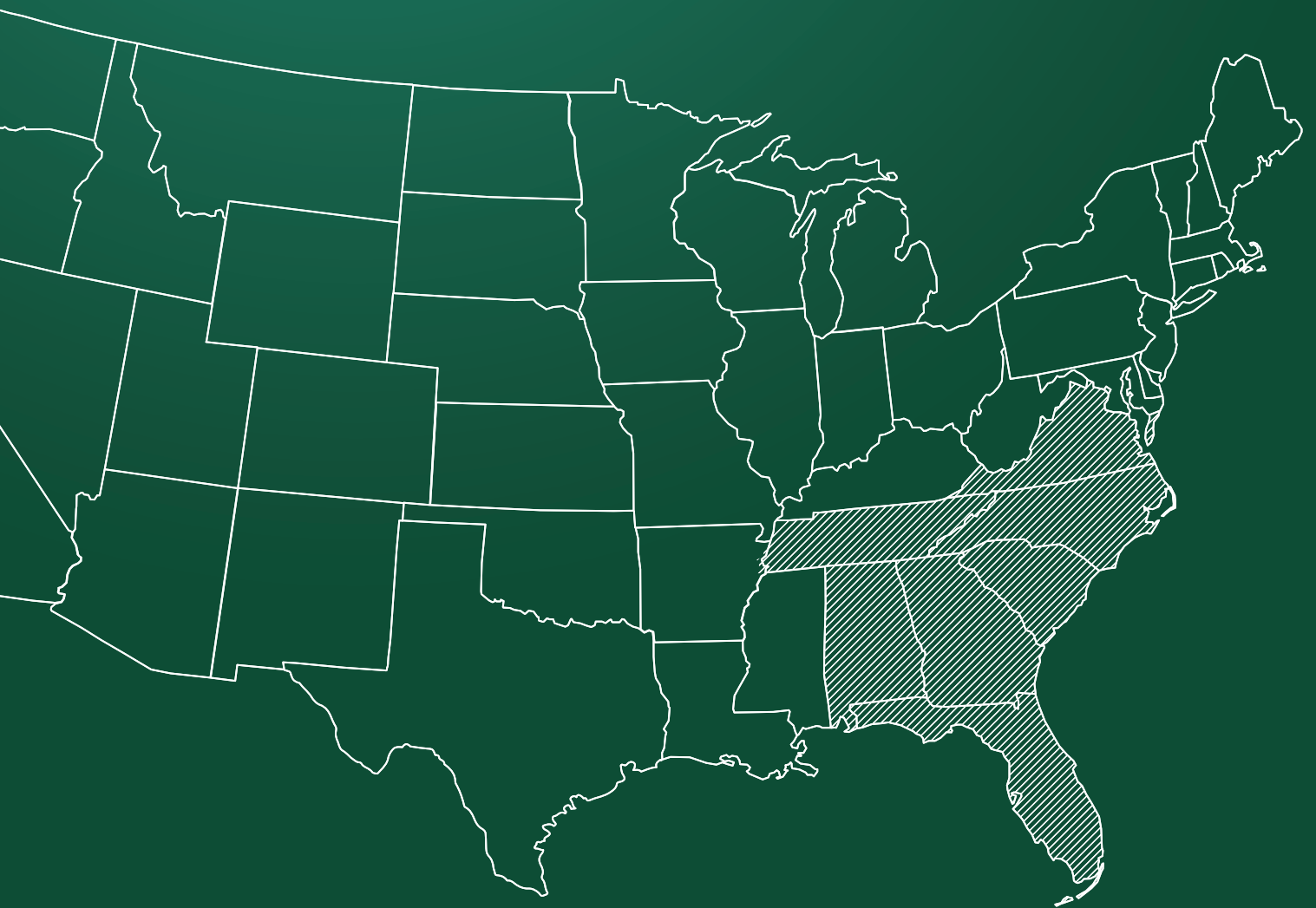


Kurzinformation

# TSO Active Property III

—



THE SIMPSON ORGANIZATION



TSO Active Property III

# Das Produkt

Beim TSO Active Property III handelt es sich um eine geschlossene Immobilienbeteiligung mit dem Ziel, hochwertige Gewerbeimmobilien im Südosten der USA unter Marktwert anzukaufen, aufzuwerten, zu vermieten und anschließend zu veräußern. Bei Bestandsimmobilien werden durch Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen Miet- und Wertsteigerungen für die Objekte erreicht. Teilweise erwirbt TSO auch Bauflächen und errichtet Gebäude von Grund auf. Bei den Anlageobjekten des TSO Active Property III handelt es sich insbesondere um Bürogebäude, Self-Storages, Einkaufszentren, Industriegebäude und Business-Center. Anleger erhalten somit ein auf mehreren Ebenen diversifiziertes Portfolio. Neben geografischer Diversifikation und Währungsdiversifikation profitieren sie außerdem von der Investition in unterschiedliche Immobilienklassen. Eine Investition in den USA in der Leitwährung US-Dollar am größten und transparentesten Immobilienmarkt der Welt mit einem Partner, der seit mehr als 30 Jahren vor Ort erfolgreich ist, bietet nicht nur einen aktiven Inflationsschutz, sondern ist eine echte Alternative in Zeiten des „Null-Zinses“.

## Beteiligungsübersicht

Beteiligungsname	TSO Active Property III
Beteiligungsart	Geschlossene Immobilienbeteiligung (Limited Partnership)
Segment / Zielmarkt	US-Gewerbeimmobilien
Platzierungsvolumen	USD 125.000.000,00
Mindestbeteiligung	USD 15.000,00
Agio	5 %
Vorzugsausschüttungen	8 % p. a.
Geplante Laufzeit	31. Dezember 2030
Ende Platzierungsfrist	3. November 2021
Besteuerung	DBA mit Progressionsvorbehalt

Zwei Immobilien aus dem breit diversifizierten Portfolio des TSO Active Property III:  
Die Class-A-Büroimmobilien Mansell I & II in Alpharetta (Georgia)  
und das Blue Lake Center in Birmingham (Alabama).





Auf einen Blick

# TSO Active Property III

## Inflationsschutz

Investition in erstklassige Gewerbeimmobilien an Topstandorten

## 8 % p. a.

vorrangige Ausschüttungen  
(vierteljährlich 2 %)

## breite Diversifikation

sowohl geografisch als auch in der  
Währung sowie in Bezug auf Immobilienanzahl und -klassen

## Investition am größten Immobilienmarkt der Welt

mit Fokus auf den Südosten der USA

## aktiver Vermögens- aufbau

aufgrund von Wertsteigerungen  
der Immobilien über deren normalen  
Preisanstieg hinaus

## steuerlich attraktiv

dank Doppelbesteuerungs-  
abkommen – DBA-USA

## positiver Cashflow

durch laufende Einnahmen aus Vermietung  
und Verpachtung

## Verkaufs- gewinne

aus Immobilienverkäufen generieren  
zusätzliche Einnahmen

## Investitionen in Gewerbe- immobilien

aus den Bereichen Büro, Einzelhandel  
und Industrie sowie Self-Storage



TSO

# Das Unternehmen

---

The Simpson Organization, Inc. („TSO“) ist ein US-amerikanischer Anbieter von Finanzanlageprodukten. TSO investiert ausschließlich in gewerbliche Immobilien im Südosten der USA. Diese Region, die auch als wirtschaftlicher Motor der USA gilt, kann seit vielen Jahren die höchsten Wachstumsraten vorweisen – sowohl beim Bevölkerungswachstum als auch in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung. Beide Aspekte sind für den Erfolg von Immobilieninvestitionen wichtig. Hinzu kommen Faktoren wie eine gute Infrastruktur, niedrige Lebenshaltungskosten und ein gemäßigttes Klima, die die TSO-Immobilienstandorte für Arbeitnehmer und Arbeitgeber gleichermaßen attraktiv machen.

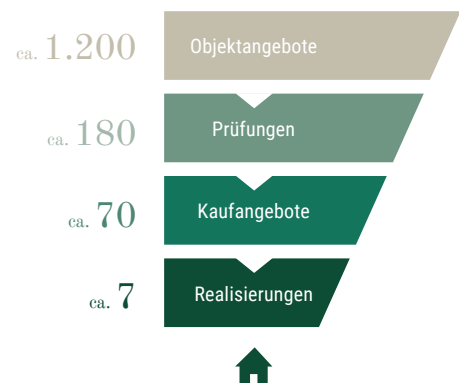
A. Boyd Simpson gründete TSO 1988 als Beratungsunternehmen für institutionelle Immobilienanleger. Seit dieser Zeit hat sich TSO zu einem Full-Service-Anbieter für Immobilienmanagement und -investment entwickelt. Dabei verfolgt TSO seit Gründung die sogenannte „Hands-on“-Methode: Von der Planung und dem Ankauf der Immobilienprojekte über deren Entwicklung und Vermietung bis hin zum Verkauf verantwortet und leitet TSO mit eigenem Asset und Property Management den gesamten Prozess. Bis heute hat TSO allein in Deutschland mehr als zehn Beteiligungen platziert. Für diese Immobilienportfolios wurden ca. 80 Immobilien erworben, die Hälfte davon konnte bereits erfolgreich wieder veräußert werden. Weitere An- und Verkäufe finden fortlaufend statt. Grundsätzlich ist TSO an jedem Immobilienprojekt mit eigenem Kapital beteiligt. Das stellt den Gleichlauf der Interessen mit den Anlegern sicher.

Die Firmenzentrale von TSO liegt in Atlanta. Weitere Niederlassungen befinden sich an ausgewählten Standorten im Südosten der USA. In Deutschland ist TSO mit der TSO Capital Advisors GmbH in Frankfurt am Main und Düsseldorf vertreten.

TSO-Anleger genießen den Vorteil einer umfassenden Betreuung und Beratung zu Steuerfragen durch die renommierte, international tätige Kanzlei Rödl Langford de Kock LLP. Die Kanzlei bietet einen Beratungsservice für alle Fragen von deutschen Investoren in den USA durch deutsche Muttersprachler – per Telefon und per E-Mail. Außerdem stellt TSO den Anlegern ein Portal bereit, mit dem sie sich zu jeder Zeit über die Entwicklung ihrer Beteiligung informieren können. Das schafft ein besonders hohes Maß an Transparenz.

## Der TSO-Analysefilter

---



---

**Aufwendige Selektion:** Von ca. 1.200 jährlich geprüften Immobilien kauft TSO im Schnitt weniger als 1% an. Die Qualität der Immobilien des TSO Active Property III spiegelt diesen peniblen Auswahlprozess wider. Der Fokus bei der Auswahl von passenden Immobilien für das Portfolio liegt auf kleinen bis mittelgroßen Büroimmobilien, die laufende Mieteinnahmen erzielen. Ergänzt wird das Portfolio um modernste Selbstlagerzentren, um zusätzlich zu den regelmäßigen Ausschüttungen aus den operativen Einnahmen kurzfristige Verkaufserlöse zu realisieren.



Sorgfältige Analyse und Planung

# Die Strategie

---

Alle Objekte, die TSO am Markt identifiziert oder die TSO zum Kauf angeboten werden, durchlaufen den eigens entwickelten Analysefilter und werden einem peniblen Prüfprozess unterzogen. Die Prüfungen basieren auf den Kriterien des Drei-Säulen-Modells. Nur eine positiv abgeschlossene Prüfung in allen drei Bereichen qualifiziert eine Immobilie für den Ankauf.

Die drei Säulen, auf denen jedes TSO-Investment basiert, sind: die Gründe für den Verkauf eines Objekts, ein Ankauf unterhalb der Wiederherstellungskosten sowie eine positive Wirtschaftlichkeitsprognose. Von den ca. 1.200 Objekten, die TSO jährlich diesem aufwendigen Analyseprozess unterzieht, werden in der Regel weniger als zehn Objekte tatsächlich erworben.

Säule I

## Verkaufsgründe

---

### Prüfung der Gründe für den Verkauf

Es werden grundsätzlich nur Immobilien erworben, deren aktuelle wirtschaftliche Situation transparent beurteilt werden kann und bei denen etwaige Wertsteigerungspotenziale konkret beziffert werden können. Des Weiteren muss die Motivation des Verkäufers, die von TSO gebotenen günstigen Kaufpreise zu akzeptieren, nachvollziehbar sein. Die Hauptmotivation für Verkäufer ist meist Kapitalbedarf. Mangelt es hier an plausiblen Informationen, wird der Prüfprozess umgehend beendet.

Säule II

## Einstandspreis

---

### Kauf ausschließlich unter den Wiederherstellungskosten

TSO kauft grundsätzlich nur dann eine Immobilie an, wenn der Kaufpreis unterhalb der Wiederherstellungskosten liegt. So können günstige Einstandspreise erreicht werden, die eine rentable Bewirtschaftung auch bei niedrigen Vermietungsständen ermöglichen. Hinsichtlich eines Verkaufs ist der günstige Einstiegspreis ebenfalls ein entscheidender Faktor.

Säule III

## Wirtschaftlichkeit

---

### Positive Wirtschaftlichkeitsprognose

Eine positive Wirtschaftlichkeitsprognose ist die unerlässliche Voraussetzung für einen Kauf. Bestätigt werden die von TSO aufgestellten Geschäftspläne durch unabhängige Gutachter, die zusätzliche Prognosen erstellen. Berücksichtigt werden hierfür Parameter wie Vermietungsquote, Mieterlöse, Kosten, Kapitaldienst, Wertentwicklung und das Verkaufsszenario. TSO arbeitet hier nicht mit standardisierten Parametern, sondern bewertet auch die spezifischen Aspekte der Immobilie, wie beispielsweise die Besonderheiten des lokalen Marktes, etwaige Revitalisierungen oder Erweiterungsinvestitionen.



## Hinweis

**Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. Der in Aussicht gestellte Ertrag ist nicht gewährleistet und kann auch niedriger ausfallen.**

## Hinweis zum Verkaufsprospekt

---

Ein Verkaufsprospekt inklusive aller Nachträge sowie das Vermögensanlagen-Informationsblatt werden bei der TSO Active Property III, LP, 1170 Peachtree Street, Suite 2000, Atlanta, Georgia 30309, USA, und bei der TSO Capital Advisors GmbH, Taunusanlage 11, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland, zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten und sind auf der Internetseite [www.tso-europe.de](http://www.tso-europe.de) veröffentlicht.

**Mehr Informationen finden Sie unter [www.tso-europe.de](http://www.tso-europe.de)**



Überreicht durch: