

VERMÖGENSANLAGEN-INFORMATIONSBLATT (VIB) gemäß § 13 Vermögensanlagengesetz der TSO-DNL ACTIVE PROPERTY II, LP

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

1. Art und Bezeichnung der Vermögensanlage	
Art	Unternehmensbeteiligung als Limited Partner an der Emittentin (Limited Partner Anteile)
Bezeichnung	TSO-DNL Active Property II
2. Identität der Anbieterin und der Emittentin einschließlich ihrer Geschäftstätigkeit	
Anbieterin	TSO Europe Funds, Inc., 1401 Peachtree Street – Suite 400, Atlanta, Georgia, 30309, USA
Emittentin	TSO-DNL Active Property II, LP, 1401 Peachtree Street, Atlanta/Georgia, 30309, USA
Geschäftstätigkeit der Emittentin	Die Emittentin ist eine Holdinggesellschaft, die Mehrheitsbeteiligungen an bestehenden und zukünftigen Tochterunternehmen hält und diese Tochterunternehmen mit Eigenkapital ausstattet. Die Tochterunternehmen investieren dieses Eigenkapital in Objektgesellschaften, an denen sie mit Mehrheit beteiligt sind. Die Objektgesellschaften investieren dieses Eigenkapital im Bereich des Erwerbs und der Entwicklung bestehender und des Baus neuer Gewerbeimmobilien (insbesondere Selbstlagerzentren, Bürogebäude, Einkaufszentren, Business Center und Industrieanlagen) im Südosten der USA.
3. Anlagestrategie, Anlagepolitik und die Anlageobjekte	
Anlagestrategie	Die Anlagestrategie der Emittentin ist das Halten von Mehrheitsbeteiligungen an bestehenden und zukünftigen Tochterunternehmen und, nach Leistung der Organisationsgebühr, die Ausstattung dieser Tochterunternehmen mit Eigenkapital. Die Tochterunternehmen nutzen dieses Eigenkapital, abzüglich Kosten, um Objektgesellschaften, an denen sie mit Mehrheit beteiligt sind, mit Eigenkapital auszustatten. Die Objektgesellschaften werden dieses Eigenkapital, abzüglich Kosten, in den Erwerb und die Entwicklung bestehender und den Bau neuer Gewerbeimmobilien im Südosten der USA investieren.
Anlagepolitik	Die Anlagepolitik der Emittentin ist die Ausstattung von bestehenden und zukünftigen Tochterunternehmen mit Eigenkapital. Die Tochterunternehmen erwerben mittelbar über Objektgesellschaften Gewerbeimmobilien im Südosten der USA, entwickeln oder bebauen diese und betreiben oder vermieten sie in der Folge und veräußern diese wieder nach einer zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bestimmten Betriebs- oder Vermietungsdauer, in jedem Fall aber vor der Beendigung der Emittentin. Dabei setzen die Tochterunternehmen ihre jeweils spezielle Expertise im Hinblick auf verschiedene Arten von Gewerbeimmobilien (insbesondere Selbstlagerzentren, Bürogebäude, Einkaufszentren, Business Center, Industrieanlagen) ein. Ferner gehört es zur Anlagepolitik der Emittentin eine Liquiditätsreserve zu bilden.
Anlageobjekte	Die Anlageobjekte der Emittentin bestehen aus Mehrheitsbeteiligungen an bestehenden und zukünftigen Tochterunternehmen und aus einer Liquiditätsreserve. Die Anlageobjekte der Tochterunternehmen bestehen aus Mehrheitsbeteiligungen an bestehenden und zukünftigen Objektgesellschaften. Die Anlageobjekte der Objektgesellschaften bestehen aus Gewerbeimmobilien im Südosten der USA. Die Objektgesellschaften beabsichtigen, diese zu erwerben und zu entwickeln oder neu zu bebauen und in der Folge zu betreiben oder zu vermieten. Nach einer zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bestimmten Betriebs- oder Vermietungsdauer, in jedem Fall aber vor der Beendigung der Emittentin, werden die Objektgesellschaften die Gewerbeimmobilien wieder veräußern.
4. Laufzeit, Kündigungsfrist der Vermögensanlage und Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung	
Laufzeit der Vermögensanlage	Die Laufzeit der Vermögensanlage beginnt für jeden Anleger individuell jeweils am Ersten des Monats, der auf die Annahme seiner Zeichnung durch den General Partner der Emittentin und die Einzahlung der Kapitaleinlage folgt. Die Laufzeit der Vermögensanlage endet mit der Dauer der Emittentin, d.h. am 31. Dezember 2028. Der General Partner der Emittentin hat das Recht, die Laufzeit der Vermögensanlage um zwei zusätzliche Perioden von jeweils einem Jahr zu verlängern (d.h. bis zum 31. Dezember 2029 bzw. 31. Dezember 2030).
Kündigungsfrist	Die Anleger haben kein Recht zur ordentlichen Kündigung ihrer Limited Partner Anteile. Am Ende der Laufzeit der Vermögensanlage scheiden die Anleger im Rahmen der Liquidation der Emittentin aus der Emittentin aus. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt für beide Vertragsparteien unberührt.
Konditionen der Zinszahlung und Rückzahlung	Die Limited Partner Anteile gewähren Ansprüche auf Ausschüttungen gegen die Emittentin. Diese Ansprüche sind jedoch keine Ansprüche auf eine fest vereinbarte Verzinsung und Rückzahlung der geleisteten Kapitaleinlage der Anleger durch die Emittentin. Die Ansprüche sind vielmehr von einem ausreichenden Netto-Cashflow der Emittentin abhängig und können nur dann bedient werden, wenn die Emittentin gemäß der Entscheidung des General Partners über einen ausreichenden Netto-Cashflow verfügt, um die vorrangigen Ausschüttungen und weitere Ausschüttungen zu leisten. Die Ansprüche der Anleger auf Ausschüttungen entsprechen im weitesten Sinne den Begriffen der „Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlage“ i.S.d. Vermögensanlagengesetzes und der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung. Aufgrund der soeben beschriebenen wesentlichen Unterschiede wird im Folgenden zur treffenderen Bezeichnung dieser Begriffe ausschließlich die Formulierung „Ansprüche auf Ausschüttungen“ verwendet. Die Anleger haben folgende Ansprüche auf Ausschüttungen. • Anleger, die ihre Vermögensanlage innerhalb von 60 Tagen nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes gezeichnet und ihre Bareinlage zzgl. Agio in dieser Zeit voll eingezahlt haben, erhalten als Ausschüttung vorrangig vor allen anderen Ausschüttungen einmalig einen Frühzeichnerbonus i.H.v. 4% ihrer Kapitaleinlage. Der Frühzeichnerbonus wird nur bei Vorliegen eines ausreichenden Netto-Cashflows der Emittentin gezahlt. Über das Vorliegen eines ausreichenden Netto-Cashflows der Emittentin beschließt der General Partner vierteljährlich. Die Fälligkeit des Frühzeichnerbonus tritt ein, wenn der General Partner der Emittentin beschlossen hat, dass ein ausreichender Netto-Cashflow der Emittentin für die Auszahlung des Frühzeichnerbonus vorhanden ist. Die Ausschüttung erfolgt planungsgemäß innerhalb von 14 Tagen nach der Entscheidung des General Partners der Emittentin.

		<ul style="list-style-type: none"> Die Emittentin beabsichtigt, vierteljährlich eine Ausschüttung in Höhe von 2% (d.h. insgesamt 8% p.a.) auf den jeweiligen Saldo der Nettokapitaleinlage des Anlegers vorzunehmen. Die vorrangigen Ausschüttungen werden aus dem von der Emittentin erzielten Netto-Cashflow geleistet. Die Nettokapitaleinlage ist die Kapitaleinlage des jeweiligen Anlegers nach Reduzierung um die von dem Anleger erhaltenen Ausschüttungen, wobei der Frühzeichnerbonus und die vorrangigen Ausschüttungen bei dieser Reduzierung unberücksichtigt bleiben. Der General Partner der Emittentin beschließt vierteljährlich darüber, ob vorrangige Ausschüttungen geleistet werden. Die Anleger haben einen Anspruch auf Leistung der vorrangigen Ausschüttung, wenn der General Partner die Leistung einer vorrangigen Ausschüttung beschlossen hat. Die Ausschüttung erfolgt planungsgemäß innerhalb von 14 Tagen nach der Entscheidung des General Partners der Emittentin. Die Anleger haben Anspruch auf weitere Ausschüttungen (einschließlich des Liquidationserlöses) nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Emittentin. Die Rückzahlung der Vermögensanlage erfolgt in Form von Ausschüttungen.
5.	Mit der Vermögensanlage verbundene Risiken	
		<p>Der Anleger geht mit dem Erwerb der Vermögensanlage eine unternehmerische Beteiligung und langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden.</p>
	Maximalrisiko	Neben dem Risiko verringerter, verspäteter oder ganz ausfallender Ausschüttungen und dem Risiko des Totalverlusts oder des Totalverlusts des für die Zeichnung der Limited Partner Anteile eingesetzten Kapitals einschließlich des Agios besteht für den Anleger das Risiko der Gefährdung seines sonstigen Vermögens bis hin zur Privatinsolvenz.
	Prognose-gefährdende Risiken	Prognosegefährdende Risiken sind diejenigen Risiken, deren Eintritt die prognostizierten Ergebnisse der Emittentin geringer ausfallen lassen und damit zu verzögerten, geringeren oder gänzlich ausbleibenden Ausschüttungen an die Anleger führen können. Diese Risiken umfassen insbesondere negative Abweichungen von den Prognosen der Emittentin im Hinblick auf die Entwicklung der Immobilienmärkte, die Bonität der Mieter, die Immobilienkaufpreise und Verkaufspreise sowie die Bau- und Entwicklungskosten, die Erteilung etwaiger Genehmigungen, die Betriebs- und Instandhaltungskosten, die Bonität und Vertragstreue der Vertragspartner, die Laufzeit der Immobilienvorhaben und die damit verbundene Kapitalbindung, sowie die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen. Eine Gefährdung der Prognosen kann sich auch aus den Konditionen etwaiger Fremdfinanzierungen auf Ebene der Objektgesellschaften ergeben und, wenn zu viele Anleger ihr Widerrufsrecht ausüben, etwaige Interessenkonflikte entstehen oder die Anleger nachteilige Mehrheitsbeschlüsse fassen. Schließlich handelt es sich auf Ebene der Objektgesellschaften um einen Blindpool, sodass nicht garantiert werden kann, dass die Tochterunternehmen das gesamte von der Emittentin zur Verfügung gestellte Eigenkapital über Objektgesellschaften in Immobilienvorhaben investieren können.
	Anlagegefährdende Risiken	Anlagegefährdende Risiken sind diejenigen Risiken, die entweder die Anlageobjekte oder die Limited Partner Anteile als solche gefährden und somit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des für die Zeichnung der Limited Partner Anteile eingesetzten Kapitals der Anleger einschließlich des Agios führen können. Darunter fallen insbesondere Liquiditätsengpässe und Zahlungsschwierigkeiten die zur Insolvenz der Emittentin, der Tochterunternehmen oder der Objektgesellschaften führen können. Auf Ebene der Objektgesellschaften können solche vor allem durch eine etwaige Fremdfinanzierung und den Hebeleffekt entstehen. Weiterhin besteht das Risiko, dass spätestens bis 90 Tage nach Veröffentlichung des Verkaufsprospektes nicht das erforderliche Mindesteigenkapital der Anleger in Höhe von USD 3.000.000 erreicht wird und die Vermögensanlage rückabgewickelt wird. Die Vermögensanlage kann auch dadurch gefährdet werden, dass Naturereignisse eintreten und der Versicherungsschutz für die Deckung der Schäden nicht ausreicht oder dass Vertragspartner ausfallen und ihre Leistungen nicht erbringen können und die Immobilienvorhaben nicht entsprechend realisiert werden können. Auch kann bei einem Kursverlust des USD gegenüber dem Euro nach Einzahlung der Kapitaleinlage für die Anleger ein Währungsrisiko entstehen. Das Management der Emittentin kann möglicherweise seine Aufgaben nicht, nicht vollständig oder nicht ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der Vertrags- oder Anlagebedingungen oder eine Veränderung der Tätigkeit der Emittentin können dazu führen, dass die Emittentin ein Investmentvermögen ist, sodass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Emittentin anordnen kann.
	Anlegergefährdende Risiken	Anlegergefährdende Risiken sind diejenigen Risiken, die neben dem vollständigen Verlust des für die Zeichnung der Limited Partner Anteile eingesetzten Kapitals des Anlegers einschließlich des Agios auch das sonstige Vermögen des Anlegers gefährden und zur Privatinsolvenz des Anlegers führen können. Dazu zählt insbesondere das Risiko, dass private Grundstücksveräußerungen des Anlegers als gewerblicher Grundstückshandel eingeordnet werden, dass durch die Anteilsfinanzierung zusätzlicher Kapitalbedarf entsteht und dass aufgrund des Auslandsbezugs der Vermögensanlage erhöhte Rechtsverfolgungskosten im Ausland entstehen.
6.	Emissionsvolumen, Art und Anzahl der Anteile	
	Emissionsvolumen	Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt USD 125.000.000. Der General Partner ist berechtigt, den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage einmal oder mehrfach auf bis zu USD 225.000.000 zu erhöhen.
	Art und Anzahl der Anteile	<p>Die Emittentin gewährt den Anlegern gegen Einzahlung einer Kapitaleinlage eine unmittelbare Unternehmensbeteiligung an der Emittentin als deren Limited Partner, sog. Limited Partner Anteile.</p> <p>Der Nennbetrag eines Limited Partner Anteils beträgt USD 1.000, somit bestehen bei Platzierung des Gesamtbetrages der Vermögensanlage 125.000 Limited Partner Anteile.</p> <p>In dem Fall, dass der maximale Gesamtbetrag der Vermögensanlage in Höhe von USD 225.000.000 platziert wird, existieren 225.000 Limited Partner Anteile.</p>
7.	Auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin	
		Die Emittentin hat noch keinen Jahresabschluss aufgestellt. Somit kann kein auf der Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses berechneter Verschuldungsgrad der Emittentin angegeben werden.
8.	Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Marktbedingungen	
		Die Ansprüche auf Ausschüttungen sind keine Ansprüche auf eine fest vereinbarte Verzinsung und Rückzahlung der geleisteten Kapitaleinlage der Anleger durch die Emittentin. Die Ansprüche sind von einem ausreichenden Netto-Cashflow der Emittentin abhängig und können nur dann bedient werden, wenn die Emittentin gemäß der Entscheidung des General Partners über einen ausreichenden Netto-Cashflow verfügt, um die vorrangigen Ausschüttungen und weitere Ausschüttungen zu leisten.

Nach den Prognosen der Emittentin wird diese einen ausreichenden Netto-Cashflow erzielen, um die geplanten Ausschüttungen an die Anleger leisten zu können. Diese Prognosen schließen unter anderem die voraussichtliche Entwicklung der Immobilienmärkte im Südosten der USA und der allgemeinen wirtschaftlichen Lage ein.

Verschlechtern oder verbessern sich diese Marktbedingungen, z.B. durch Veränderungen der Immobilien- und Grundstückspreise, kann dies zu einer Verschlechterung oder Verbesserung des Netto-Cashflows der Emittentin führen. Dadurch kann die Höhe der Ausschüttungen der Emittentin an die Anleger gegenüber den Prognosen sowohl negativ als auch positiv beeinflusst werden. Die negativen oder positiven Auswirkungen auf die Ausschüttungen der Emittentin werden dabei voraussichtlich in derselben prozentualen Höhe erfolgen, in der die Verschlechterung oder Verbesserung des Netto-Cashflows der Emittentin (nach Begleichung der Managementgebühr) zu verzeichnen ist.

9. Mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und Provisionen

Kosten

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

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

Die Emittentin zahlt an den General Partner einmalig eine Organisationsgebühr in Höhe von 13,9% der Kapitaleinlagen der Anleger sowie eine jährlichen Asset-Management-Gebühr in Höhe von 1,8 % bis Ende 2022 und danach 1 % bis zum Ende der Dauer der Emittentin für die Wahrnehmung der Geschäftsführung der Emittentin durch ihren General Partner. Daneben fällt bei Verkauf einer Immobilie auf Ebene der Objektgesellschaften zugunsten des General Partners der Emittentin eine Veräußerungsgebühr in Höhe von 3 % des Verkaufspreises an.

Provisionen

Bei der Platzierung des Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage von USD 125.000.000 bzw. des maximalen Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage von USD 225.000.000 werden Provisionen in einer Gesamthöhe von USD 12.500.000 bzw. USD 22.500.000, d.h. 10 % des Gesamtbetrages bzw. maximalen Gesamtbetrages der angebotenen Vermögensanlage, geleistet (sofern das Agio nicht auf Verlangen des jeweils handelnden Vertriebspartners bzw. Vermittlers reduziert wird). Die Gesamthöhe dieser Provisionen setzt sich wie folgt zusammen:

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

Hinweise gemäß § 13 Absatz 4 Vermögensanlagegesetz

- Die inhaltliche Richtigkeit dieses VIB unterliegt nicht der Prüfung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
- Anleger können den Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage und evtl. Nachträge hierzu sowie dieses VIB kostenlos bei der Anbieterin, TSO Europe Funds, Inc., 1401 Peachtree Street – Suite 400, Atlanta, Georgia, 30309, USA oder bei der DNL Real Invest AG, Am Seestern 8, 40547 Düsseldorf anfordern oder unter <http://www.dnl-invest.com> herunterladen.
- Die Emittentin hat noch keinen Jahresabschluss aufgestellt und offengelegt. Zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse der Emittentin werden im Bundesanzeiger veröffentlicht und können von Anlegern kostenlos unter <http://www.bundesanzeiger.de> heruntergeladen sowie kostenlos bei der Anbieterin, TSO Europe Funds, Inc., 1401 Peachtree Street – Suite 400, Atlanta, Georgia, 30309, USA oder bei der DNL Real Invest AG, Am Seestern 8, 40547 Düsseldorf angefordert werden.
- Anleger sollten eine etwaige Anlageentscheidung auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes zu dieser Vermögensanlage stützen.
- Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem VIB enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes zu dieser Vermögensanlage vereinbar ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlage im Inland erworben wird.

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

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

Ort, Datum

Vor- und Familienname des Anlegers

Unterschrift