

## Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
Doric Investment GmbH Offenbach am Main	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 06.07.2015 bis zum 31.08.2015	09.09.2016

## Doric Investment GmbH

Offenbach am Main

Jahresbericht zum Geschäftsjahr vom 06.07.2015 bis zum 31.08.2015

Kennzahlen auf einen Blick zum Stichtag 31. August 2015

Fondsvermögen (netto)	30.559.833,38 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt <sup>[1]</sup>	16.347.324,37 EUR
davon direkt gehalten	0,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	16.347.324,37 EUR
Anzahl der Immobilien	
Immobilien gesamt	1
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
Vermietungsquote <sup>[2]</sup>	100 %

<sup>[1]</sup> Die Immobilien werden nach § 248 KAGB in den ersten zwölf Monaten mit dem Kaufpreis und in den Folgejahren mit den von den Gutachtern ermittelten Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt.

<sup>[2]</sup> Bezogen auf die Jahres-Bruttosollmiete.

## Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

## I. Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per 31. August 2015 gegenüber dem Vertragspartner, der Nord LB. -2.705,67 EUR

**Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten**

Es wurden keine Sicherheiten gewährt. 0,00 EUR

**Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für dieses AIF-Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.**

Es sind demnach keine Angaben nach dem qualifizierten Ansatz zu machen.

**Gesamtbetrag der bei Wertpapierdarlehen von Dritten gewährten Sicherheiten**

Es wurden keine Sicherheiten gewährt. 0,00 EUR

**Erträge aus Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäften**

Geschäfte in Wertpapierdarlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt. 0,00 EUR

**Sonstige Angaben**

Anteilwert 998,52 EUR

Umlaufende Anteile 30.605

## II. Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV

Nachfolgend werden die Bewertungsverfahren für die in der Vermögensübersicht zum 31. August 2015 ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden erläutert.

## **1) Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

### **a) Immobilien**

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt.

Jeweils zwei Bewerter nehmen gemeinschaftlich als Hauptbewerter und Nebenbewerter die Bewertungen von Immobilien vor und legen gemeinsam in einem Gutachten den Wert fest. Abweichend hiervon wird die Bewertung von Immobilien einer Immobilien-Gesellschaft stets von zwei Bewertern durchgeführt, die beide jeweils eine Bewertung unabhängig voneinander vornehmen und bei denen auf das arithmetische Mittel beider Bewertungen abzustellen ist.

Die Regelbewertung der unmittelbar und mittelbar gehaltenen Immobilien ist innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten nach Übergang von Besitz/Nutzen und Lasten zu ermitteln.

Die Immobilie wurde am 15. Juli 2015 erworben, so dass sie zum Geschäftsjahresende mit dem Kaufpreis angesetzt wurde.

### **b) Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als zwölf Monate mit dem Kaufpreis angesetzt.

Der ermittelte Wert wird anschließend auf Basis der Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben.

So wurde die Beteiligung an der ausgewiesenen Immobilien-Gesellschaft im Berichtszeitraum mit dem Kaufpreis angesetzt und um das Beteiligungsergebnis für den Monat Juli gemäß Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft sowie das erwartete Beteiligungsergebnis für den Monat August fortgeschrieben.

## **2) Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

### **a) Bankguthaben**

Liquidität wurde im Berichtszeitraum in Form von Bankguthaben gehalten. Die Bankguthaben wurden zu ihrem Nennwert bewertet.

### **b) Forderungen**

Forderungen wurden zu ihrem Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen wurden nicht vorgenommen.

### **c) Anschaffungsnebenkosten**

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das AIF-Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Kapital des AIF-Sondervermögens und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt.

Um einen Gleichlauf zwischen direkten und indirekten Immobilienerwerben herzustellen, wurde hinsichtlich der Aktivierung und Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten im Rahmen der investmentrechtlichen Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft so verfahren, wie es für das AIF-Sondervermögen bei direktem Erwerb der Immobilie gesetzlich vorgegeben ist.

Für die Beteiligungen an der Immobilien-Gesellschaft wurde für die zur Abschreibung verbleibenden Anschaffungsnebenkosten in der Vermögensaufstellung des AIF-Sondervermögens ein separater Posten gebildet. Sie werden über einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben. Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Immobilie der Immobilien-Gesellschaft werden auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft und damit bei der Ermittlung des Beteiligungswertes berücksichtigt.

### **d) Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### **e) Rückstellungen**

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung.

Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

## **3) Besondere Bewertungsregeln für einzelne Vermögensgegenstände:**

### **a) Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

Diese werden zu dem unter Zugrundelegung des Morning-Fixings der Reuters AG um 10:00 Uhr des der Wertermittlung vorangegangenen Handelstages ermittelten Devisenkurs der Währung in Euro umgerechnet.

Bewertungsgewinne und Bewertungsverluste aus für Rechnung des AIF-Sondervermögens erworbenen und verkauften Terminkontrakten werden als Forderungen und Verbindlichkeiten ausgewiesen. Sie werden aus der Differenz zwischen dem Terminkurs

und dem jeweils festgestellten Kurs zum Bewertungsstichtag im Wert des AIF-Sondervermögens berücksichtigt.

### III. Angaben zur Transparenz

#### **Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen**

Aus der Gewährung eines Gesellschafterdarlehens an eine Immobilien-Gesellschaft wurden Zinserträge in Höhe von 36.784,30 EUR erzielt.

### IV. Angaben zur Mitarbeitervergütung

(alle Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr(esende) des AIF-Sondervermögens)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Doric Investment GmbH gezahlten Mitarbeitervergütung 92.076 EUR

davon feste Vergütung 92.076 EUR

davon variable Vergütung 0 EUR

Höhe des gezahlten Carried Interest 0 EUR

Zahl der Mitarbeiter der Doric Investment GmbH (inkl. angestellte Geschäftsführer) 7

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Doric Investment GmbH gezahlten Vergütung an Risktaker 28.796 EUR

davon Führungskräfte 28.796 EUR

davon andere Risktaker 0 EUR

### V. Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Siehe Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung, Abschnitt 1.4

### VI. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

**1) Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten 0,00 %**

**2) Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB**

Im Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.

**3) Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB**

Das Risikoprofil enthält Urteile zu allen wesentlichen Risikoaspekten des AIF-Sondervermögens, insbesondere zur Kapitalausstattung, zur Vermögens- und Ertragslage sowie zu den einzelnen Risikokategorien, zu denen das Adressenausfall- bzw. Kontrahentenrisiko, das Marktpreisrisiko, das Liquiditätsrisiko, die operationellen Risiken sowie sonstige materielle Risiken gehören.

Für die Ermittlung des Risikoprofils ist die Bewertung der Risiken unter Berücksichtigung von Steuerungsmaßnahmen und damit das verbleibende Restrisiko maßgeblich. Bei dieser Betrachtung werden auch mögliche künftige Entwicklungen mit einbezogen.

Das in der Risikostrategie festgelegte und regelmäßig ermittelte Risikodeckungspotenzial wird den bewerteten Risiken gegenübergestellt, um so die Risikotragfähigkeit zu ermitteln und zu überwachen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert.

Das Adressenausfall- bzw. Kontrahentenrisiko wurde als gering eingestuft.

Das AIF-Sondervermögen war auch nur geringen Währungs- und Zinsänderungsrisiken sowie geringen Immobilienwertänderungsrisiken und damit insgesamt geringen Marktpreisrisiken ausgesetzt.

Es wird eine Währungsstrategie verfolgt, die weitgehend durch die Eliminierung von Währungsrisiken gekennzeichnet ist. Die Absicherung erfolgt durch den Abschluss von Devisentermingeschäften und durch eine währungskongruente Aufnahme von Fremdkapital. Zum Geschäftsjahresende beträgt das nicht abgesicherte Vermögen in Fremdwährung 1,8 Prozent des Fondsvermögens.

Zinsänderungsrisiken sind für das auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft aufgenommene Fremdkapital bis zum 31. März 2020 durch die Vereinbarung einer Zinsfestschreibung vertraglich ausgeschlossen.

Das Immobilienvermögen des AIF-Sondervermögens besteht zum Geschäftsjahresende aus einer mittelbar gehaltenen Büroimmobilie in Kastrup, belegen im Großraum von Kopenhagen. Es gibt keine Anzeichen für eine Reduktion des Wertes der Immobilie, die derzeit voll vermietet ist. Der Immobilienmarkt in Kopenhagen zeigt sich weiterhin robust. Anhaltende Nachfrage von Investoren führte in 2015 zu einem deutlich höheren Transaktionsvolumen im Vergleich zu 2014. Die Nettoanfangsrenditen sind im Laufe des

Kalenderjahres 2015 weiter zurückgegangen und setzen damit den Trend des Vorjahres fort. Die Marktmieten für Büroimmobilien stiegen in 2015 leicht an.<sup>[1]</sup>

Es bestand auch nur ein geringes Liquiditätsrisiko. Eine Refinanzierung bzw. Rückführung des Fremdkapitals, das von der Immobilien-Gesellschaft für den Erwerb der Immobilie in Kastrup, Dänemark, aufgenommen wurde, wird gemäß Darlehensvertrag erst ab dem Jahr 2020 fällig.

Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken des AIF-Sondervermögens zu verzeichnen.

Die festgelegten Risikolimits für das AIF-Sondervermögen wurden im Berichtszeitraum nicht überschritten.

Die Fremdfinanzierungsquote der Immobilien-Gesellschaften betrug zum Ende des Geschäftsjahres 50 Prozent des Bruttoimmobilienvermögens. Das Bruttoimmobilienvermögen schließt die mittelbar über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien mit ein. Die Fremdfinanzierungsquote liegt damit vorübergehend über der gemäß Anlagestrategie angestrebten Quote von 30 Prozent. Durch den kaufvertraglichen Erwerb von zwei Immobilien in Berlin, für die der Erwerbsübergang zum 1. September 2015 stattfand, wurde die Fremdkapitalquote temporär auf unter 25 Prozent reduziert.

Die finanzielle Ausstattung des AIF-Sondervermögens ist unter Berücksichtigung der Fremdkapitalquote bei einem Fondsvermögen von 30,56 Millionen EUR und einer angemessenen Liquidität als stabil zu betrachten. Die Ertragslage entspricht den Erwartungen.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Risikodeckungspotenzials ist auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresberichtes bewerteten Risiken die Risikotragfähigkeit gegeben.

#### **4) Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB**

Der maximale Umfang, in dem die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft Doric Investment GmbH für Rechnung des AIF-Sondervermögens Leverage einsetzen kann, wurde im Berichtszeitraum nicht verändert.

#### **5) Leverage-Umfang nach Bruttomethode**

Festgelegtes Höchstmaß 300 %

Leverage-Umfang nach Bruttomethode per 31. August 2015 147 %<sup>1)</sup>

#### **6) Leverage-Umfang nach Commitmentmethode**

Festgelegtes Höchstmaß 300 %

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode per 31. August 2015 120 %<sup>[2]</sup>

**Offenbach, den 26. Januar 2016**

**Doric Investment GmbH**

**Geschäftsführung**

**Michael Denk**

**Dr. Peter E. Hein**

**Tanja Kisselbach**

<sup>[1]</sup> CBRE, 2016.

<sup>[2]</sup> mit Durchschau in die Immobilien-Gesellschaften.

#### Rechtliche Grundlagen

Das am 6. Juli 2015 aufgelegte Sondervermögen **Vescore Sustainable Real Estate Europe** ist ein (nicht rechtsfähiges) **Spezial-Sondervermögen** i.S.v. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 284 KAGB in der Ausprägung eines Immobilien-Sondervermögens i.S.v. § 230 ff. KAGB.

Die Vermögensgegenstände, die das Sondervermögen bilden, stehen gemäß § 245 KAGB im Eigentum der KVG. Diese verwaltet das Sondervermögen als Kapitalverwaltungsgesellschaft im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Anteilinhaber.

Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zum Anteilinhaber bestimmt sich nach den Anlagebedingungen (AB), die sich in Allgemeine Anlagebedingungen (AAB) und Besondere Anlagebedingungen (BAB) gliedern. Die auf den Bestimmungen des KAGB aufgestellten Anlagebedingungen wurden der BaFin im Rahmen der Vertriebsanzeige vorgelegt.

Als **Verwahrstelle** i.S.v. § 81 ff. KAGB fungiert seit dem 25. Juli 2014 die CACEIS Bank Deutschland GmbH, München. Gemäß Verwahrstellenvertrag vom 25. Juli 2014 handelt die Verwahrstelle bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Anteilinhaber. Der Verwahrstellenvertrag enthält im Wesentlichen eine detaillierte Beschreibung

der Aufgaben der Depotbank gemäß KAGB und AB.

Die CACEIS Bank Deutschland GmbH erhält in Übereinstimmung mit § 13 Abs. 8 BAB für ihre Tätigkeit als Verwahrstelle eine monatliche Vergütung in Höhe von 1/12 von höchstens 0,0125 Prozent, bezogen auf den Wert der zum AIF-Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Bruttofondsvermögen) zum jeweils letzten Tag eines Monats, mindestens EUR 1.250 pro Monat zulasten des AIF-Sondervermögens.

Gemäß § 8 BAB wurde für das Sondervermögen ein **Anlageausschuss** berufen. Der Anlageausschuss hat im Wesentlichen die Aufgabe, die Geschäftsführung der Gesellschaft im Hinblick auf die Anlagestrategie zu beraten.

Der **Anteilwert** wird nach § 12 Abs. 1 AAB i.V.m. § 10 Abs. 1 BAB aus dem Inventarwert bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, mindestens jedoch einmal monatlich ermittelt. Es wird kein Ausgabeaufschlag erhoben (§ 10 Abs. 3 BAB). Der Rücknahmeabschlag beträgt gemäß § 10 Abs. 4 BAB vorbehaltlich § 12 BAB bis zu 5 Prozent.

Grundlage der **Vergütung für die Verwaltung des Sondervermögens** ist § 13 AAB i.V.m. § 13 BAB. Die KVG ist berechtigt, eine Gesamtvergütung von 0,8 Prozent des gemäß § 13 Abs. 2 BAB berechneten Durchschnittswertes der Verkehrswerte der im Eigentum des Sondervermögens befindlichen Immobilien zu erheben.

Das **Geschäftsjahr** des Sondervermögens beginnt am 1. September und endet am 31. August. Für den vorliegenden Prüfungsbericht ist das Rumpfgeschäftsjahr vom 6. Juli bis zum 31. August 2015 maßgeblich.

#### Entwicklung der Anschaffungskosten

##### Allgemeine Angaben

Nr.	Gesellschaftsbezeichnung
1	Nordhuset Kastrup DK S.à.r.l
Summe	

Wert der  
Beteiligungen  
zum 6. Juli 2015

EUR

0,00

0,00

##### Anschaffungskosten

Stand zum 6. Juli 2015	Zugang	Abgang	Stand zum 31. August 2015
EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	2.144.533,01	0,00	2.144.533,01
0,00	2.144.533,01	0,00	2.144.533,01

##### Wertveränderungen

aus laufenden Ergebnissen	aus Währungskurs- veränderungen
EUR	EUR
-7.364,37	-611,58
-7.364,37	-611,58

Wert der  
Beteiligungen  
zum 31. August  
2015

EUR

2.136.557,06

2.136.557,06

#### Zugänge von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften im Berichtsjahr

Nordhuset Kastrup DK S.à.r.l.

1. Gründung einer Gesellschaft luxemburgischen Rechts	06/2015
2. Erwerb einer Immobilie in Dänemark durch die Gesellschaft	07/2015
	DKK

Kaufpreis der Beteiligung	
Kaufpreis der Gesellschaftsanteile bei Gründung	200.000
Kapitalmaßnahmen im Berichtszeitraum	
Kapitaleinlage	15.800.000
	16.000.000
	EUR
Anschaffungsnebenkosten	254.387
Erwerbskosten der Beteiligung	2.398.920
Ermittelter Wert nach § 236 (1) KAGB	2.136.557
auf die Verhältnisse zum	31.08.2015
Sitz	Luxemburg
Rechtsform	Personengesellschaft
Anteile des Sondervermögens an Stimmrechten und Kapital	100,00%
Kapital der Immobilien-Gesellschaft (DKK)	16.000.000
bei der Immobilien-Gesellschaft eingezahltes Kapital (DKK)	16.000.000
Gründung der Immobilien-Gesellschaft	11.06.2015
Gesellschaftsvertrag der Immobilien-Gesellschaft	11.06.2015
Eintragung in öffentliches Register	-
Objekt: Kajakvej 2, 2770 Kastrup, Dänemark	
Bewertung der Immobilie vor Erwerb (Bewertungstichtag)	05/2015
Verkehrswert gemäß Gutachten (DKK)	122.100.000
Grundstücksgröße in qm	7.820
Gewerbliche Nutzfläche in qm	5.056
Art des Grundstücks	Büro
Reinertrag laut Sachverständigengutachten (DKK)	7.363.958
Datum des notariellen Kaufvertrags	16.06.2015
Übergang Nutzen und Lasten	15.07.2015
Kaufpreis (DKK)	122.000.000
Anschaffungsnebenkosten (DKK)	2.700.560
- davon auf Ebene der Immobilien-Gesellschaft (DKK)	2.700.560

#### Vermerk des Abschlussprüfers

An die Doric Investment GmbH, Offenbach am Main

Die Doric Investment GmbH, Offenbach am Main, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Vescore Sustainable Real Estate Europe für das Rumpfgeschäftsjahr vom 6. Juli bis 31. August 2015 zu prüfen.

#### Verantwortung der Geschäftsführung

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

#### Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht für das Geschäftsjahr vom 6. Juli bis 31. August 2015 den gesetzlichen Vorschriften.

**München, den 15. Februar 2016**

**Deloitte & Touche GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

***Stadter, Wirtschaftsprüfer***

***Mühlbauer, Wirtschaftsprüfer***

---