



---

## Quadoro Investment GmbH (vormals: Doric Investment GmbH)

### Offenbach am Main

### Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.10.2018 bis zum 30.09.2019

### Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019

#### A. Geschäftsmodell der Gesellschaft

Die Quadoro Investment GmbH (Gesellschaft) wurde am 1. Dezember 2008 gegründet und am 16. Dezember 2008 in das Handelsregister des Amtsgerichtes Offenbach am Main unter HRB 43802 eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Offenbach am Main.

Die Gesellschaft besitzt seit 11. April 2014 als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Erlaubnis gemäß §§ 20, 22 KAGB. Sie ist somit berechtigt, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) die kollektive Vermögensverwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) zu betreiben. Sie untersteht der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und wird dort unter der Nummer 137348 geführt.

1. Gegenstand des Unternehmens ist die kollektive Vermögensverwaltung von

- Immobilien-Sondervermögen gemäß §§ 230 ff. KAGB, Geschlossenen inländischen Publikums-AIF gemäß § 261 ff. Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sowie Geschlossenen inländischen Spezial-AIF gemäß §§ 285 ff. KAGB, die jeweils gemäß ihren Anlagebedingungen in die in § 261 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 KAGB genannten Vermögensgegenstände investieren dürfen. Offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB, welche in die in § 284 Abs. 1 und 2 KAGB genannten Vermögensgegenstände investierten dürfen.

2. Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung sind daneben EU-AIF sowie ausländische AIF, die mit den oben genannten inländischen Investmentvermögen vergleichbar sind, die Verwaltung einzelner nicht in Finanzinstrumenten im Sinne des § 1 Absatz 11 des Kreditwesengesetzes angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum sowie die Anlageberatung (individuelle Vermögensverwaltung und Anlageberatung).

3. Die Gesellschaft betreibt folgende Dienst- und Nebendienstleistungen:

- Die Verwaltung einzelner in Finanzinstrumenten im Sinne des § 1 Abs. 11 des Kreditwesengesetzes angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum einschließlich der Portfolioverwaltung fremder Investmentvermögen (Finanzportfolioverwaltung),
- die Verwaltung einzelner nicht in Finanzinstrumenten im Sinne des § 1 Abs. 11 des Kreditwesengesetzes angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum (individuelle Vermögensverwaltung),
- die Anlageberatung bezogen auf Finanzinstrumente im Sinne des § 1 Abs. 11 des Kreditwesengesetzes,
- die Anlageberatung bezogen auf Vermögensgegenstände, die keine Finanzinstrumente im Sinne des § 1 Abs. 11 des Kreditwesengesetzes sind,
- die Verwahrung und Verwaltung von Anteilen an inländischen Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen und ausländischen AIF für andere,
- Vertrieb von Anteilen oder Aktien an fremden Investmentvermögen,
- die Vermittlung von Geschäften über die Anschaffung und Veräußerung von Finanzinstrumenten (Anlagevermittlung),
- Sonstige Tätigkeiten, die mit den in diesem Absatz genannten Dienstleistungen und Nebendienstleistungen unmittelbar verbunden sind.

4. Die Gesellschaft darf Geschäfte betreiben, die zur Anlage ihres eigenen Vermögens erforderlich sind.

5. Die Gesellschaft darf sich an Unternehmen beteiligen oder Unternehmen gründen, wenn der Geschäftszweck des Unternehmens gesetzlich oder satzungsmäßig im Wesentlichen auf die Geschäfte ausgerichtet ist, welche die Gesellschaft selbst betreiben darf und eine Haftung der Gesellschaft aus der Beteiligung durch die Rechtsform des Unternehmens beschränkt ist. Die Gesellschaft kann im In- und Ausland Zweigniederlassungen errichten oder erwerben.

Die Gesellschaft gehört zum Doric Konzern (Doric oder Doric Gruppe) und ist eine 75%ige Tochter der Doric GmbH. Die Doric Gruppe ist mit Gesellschaften in Asien, Europa und Nordamerika international aufgestellt.



Als Experte für Flugzeuge, Immobilien und Erneuerbare-Energien-Anlagen bietet Doric ein breites Dienstleistungsspektrum. Dieses reicht von maßgeschneiderten Investitionen und Fondslösungen bis hin zur Portfolioverwaltung und dem Management der Sachwerte. Auch als Berater stellt Doric ihr Wissen Betreibern, Investoren oder Kreditgebern zur Verfügung.

Die Gesellschaft ist die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft der Doric Gruppe. Ihr Leistungsspektrum beinhaltet im Rahmen der kollektiven Vermögensverwaltung neben dem Risikomanagement und der Portfolioverwaltung folgende in Anhang I der AIFMD definierte administrative Tätigkeiten. Hierbei handelt es sich insbesondere um Dienstleistungen der Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung sowie die Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften.

Die Gesellschaft erbringt Teilaufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung auch für Fonds, die aufgrund der Bestimmungen des KAGB nicht in dessen Anwendungsbereich fallen (sogenannte Altfonds).

Als Mutterunternehmen übernimmt die Doric GmbH zentrale Aufgaben der Doric Gruppe wie IT und Verwaltungsinfrastruktur, Personalwesen und Recht. Auf diese Dienstleistungen greift auch die Gesellschaft zurück.

Die Interne Revision wurde von der Gesellschaft auf eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **1. Organisation**

Die Gesellschaft hatte am Bilanzstichtag drei Geschäftsführer sowie weitere achtzehn Mitarbeiter.

Auf die Qualifikation der Mitarbeiter wird besonders Wert gelegt. Durch fortlaufende interne und externe Schulungen wird die Mitarbeiterqualifikation permanent auf hohem Niveau gehalten.

Vor dem Hintergrund der durch das KAGB und der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 (Level-II-Verordnung) bestehenden organisatorischen Pflichten einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) hat die Gesellschaft die in § 29 KAGB sowie in Artikel 38 bis 45 der Level-II-Verordnung genannten Anforderungen unter Berücksichtigung der in den KaMaRisk geäußerten Rechtsauffassung der BaFin für die Ausgestaltung des Risikomanagements umgesetzt. Sie hat für sich und die von ihr verwalteten AIF ein Risikomanagementsystem etabliert und dokumentiert. Die Gesellschaft überwacht die Wirksamkeit und die Angemessenheit permanent und entwickelt das Risikomanagementsystem beständig weiter.

### **2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Handelskonflikte und politische Unsicherheiten belasten die Wachstumsaussichten, schwächen das öffentliche Vertrauen und hemmen Investitionen. Wegen seiner Exportabhängigkeit gilt das insbesondere für Deutschland. Für 2019 geht die OECD von einem Weltwirtschaftswachstum von 2,9 % aus, für 2020 von 3 %. Hierbei handelt es sich um die schwächsten jährlichen Wachstumsraten seit der Finanzkrise. Für Deutschland prognostiziert die OECD ein Wachstum von 0,5 % im Jahr 2019 und 0,6 % im Jahr 2020.<sup>1</sup>

Die extrem niedrigen Zinsen und die lockere Geldpolitik konnten nicht dazu beitragen, die Konjunktur zu stimulieren.

Quelle: IOECD Interim Economic Outlook, September 2019

### **3. Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Das Zinsniveau ist extrem niedrig. Aufgrund des daraus resultierenden Anlagedrucks besteht insbesondere seitens institutioneller Anleger weiterhin eine große Nachfrage nach Sachwertinvestitionen bzw. entsprechenden Alternativen Investmentfonds. Dies wirkt sich auf die Einkaufspreise aus und stellt die Portfolioverwaltung vor die große Herausforderung, Sachwerte wie Immobilien zu attraktiven Konditionen zu akquirieren.

Daneben sind die wachsenden regulatorischen Anforderungen fortlaufend zu beobachten und angemessen in die Organisationsstrukturen zu integrieren. Dies betrifft beispielsweise die Anforderungen institutioneller Investoren an Besonderheiten von Reportings.

Die EU-Kommission hat am 24. Mai 2018 mehrere Gesetzesvorschläge zur Förderung eines nachhaltigen Finanzsystems vorgelegt, die einen Vorschlag zur Einführung eines einheitlichen EU-Klassifizierungssystems für nachhaltige Vermögenswerte enthalten. Grundlage für das Gesetzespaket ist der am 8. März 2018 veröffentlichte Aktionsplan „Financing Sustainable Growth“, der, so die Kommission, „ein Teil umfassender Bemühungen, Finanzfragen und die spezifischen Erfordernisse der europäischen und globalen Wirtschaft zum Nutzen des Planeten und unserer Gesellschaft miteinander zu verknüpfen“ ist. Absehbar ist, dass die aus dem Aktionsplan erwachsenden Anforderungen Auswirkungen auf den regulatorischen Rechtsrahmen für Kapitalverwaltungsgesellschaften und die von ihnen verwalteten Produkte haben werden. Dies wiederum bedingt, dass notwendige Anpassungen in Bezug auf Produktgestaltung und interne Prozesse, denen sich die Gesellschaft mit sich abzeichnender Konkretisierung der Gesetzesvorhaben auf europäischer und nationaler Ebene ausgesetzt sieht, fortlaufend evaluiert und gegebenenfalls umgesetzt werden.

Die europäische Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte (PRIIPs-VO) trat am 1. Januar 2018 in Kraft. Für Investmentvermögen, bei denen nach nationalem Recht wesentliche Anlegerinformationen entsprechend den OGAW-Sondervermögen erstellt werden, gilt jedoch eine Übergangsvorschrift bis zum 31. Dezember 2019. Im April hat das EU-Parlament nun im Anschluss an ein vorangegangenes Trilog-Verfahren zwischen der EU-Kommission, dem Rat der Europäischen Union und dem EU-Parlament die (erneute) Verlängerung der bestehenden Übergangsregelung für Investmentfonds, die verpflichtet sind, wesentliche Anlegerinformationen (wAI) zu erstellen in Art. 32 Abs. 1 PRIIPs-VO um 24 Monate bis zum 31. Dezember 2021 beschlossen. Diese Verlängerung eröffnet der Gesellschaft die Möglichkeit, zunächst weiterhin wAI für die von ihr verwalteten Sondervermögen zu verwenden.

### **4. Geschäftsverlauf**

Am 4. Dezember 2018 hat die Gesellschaft die Erlaubnis zur kollektiven Vermögensverwaltung von Immobilien-Sondervermögen gemäß § 230 ff. KAGB erhalten.

Mit Wirkung zum 1. Juni 2019 wurde die Auslagerung der Portfolioverwaltung auf die Quadoro Real Estate GmbH (QRE) beendet. In diesem Zuge hat die Gesellschaft Mitarbeiter von QRE übernommen.



Im Geschäftsjahr 2017/2018 wurde die Gesellschaft als KVG für den geplanten geschlossenen inländischen Publikums-AIF V&C Sachwert-Auslese I GmbH & Co. geschlossene Investment KG mandatiert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der Prospekt bei der BaFin zur Vertriebsgenehmigung eingereicht.

Nachdem der Vertriebsstart für das Immobilien-Sondervermögen Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe) im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgt ist, wurde der Fonds am 2. Oktober 2019 mit dem ersten Cash-Call im Volumen von 40,8 Millionen EUR aufgelegt. Das Produkt verfolgt – ebenso wie der QSREE – einen Nachhaltigkeitsansatz bei den Immobilieninvestitionen und hat ein Zielvolumen von 1 Milliarde EUR. Erste Immobilienankäufe sind in Vorbereitung und sollen bis Ende 2019 realisiert werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden vier Immobilien für den offenen Spezial-AIF Vontobel Sustainable Real Estate Europe erworben, der mit Wirkung zum 1. Oktober 2019 in Quadoro Sustainable Real Estate Europe (QSREE) umbenannt wurde. Von den vier Objekten sind zwei in Finnland sowie jeweils ein Objekt in Irland und den Niederlanden belegen. Darüber hinaus wurde ein Gesundheitszentrum in Berlin, unter Realisierung einer erheblichen Wertsteigerung, veräußert. Dies führte zu einer Sonderausschüttung für die Investoren.

Neben der kollektiven Vermögensverwaltung nach dem KAGB für Investmentvermögen erbringt die Gesellschaft verschiedene Dienstleistungen für diverse Altfonds; für letztere konnten im vergangenen Geschäftsjahr vier neue Mandate gewonnen werden.

Insgesamt betreut die Gesellschaft zum Geschäftsjahresende ein Immobilienvermögen mit einem Investitionsvolumen von rund 1 Milliarde EUR.

Zusammen mit den Vermögensgegenständen weiterer Beteiligungsgesellschaften, die in Flugzeuge, Schiffe sowie in Anlagen zur Produktion Erneuerbarer Energien investiert sind, beträgt das von der Gesellschaft betreute Investitionsvolumen umgerechnet rund 2,66 Milliarden EUR.

Das Investitionsvolumen umfasst auch die bei Erwerb angefallenen Anschaffungsnebenkosten und Agio.

Die Erträge aus der kollektiven Vermögensverwaltung bzw. den Dienstleistungsverträgen der Altfonds sind gegenüber dem Vorjahr um 82 % gestiegen.

## 5. Darstellung der Lage der Gesellschaft

### a) Vermögens- und Finanzlage

Bei einer Bilanzsumme von 2.576.060,90 EUR (Vorjahr: 1.434.832,07 EUR) verfügt die Gesellschaft am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Form von täglich fälligen Bankguthaben von 2.131.518,81 EUR (Vorjahr: 1.163.993,32 EUR) sowie über kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von 441.501,04 EUR (Vorjahr: 267.353,78 EUR). Die kurzfristigen Forderungen sind zwischenzeitlich bereits vollständig vereinnahmt.

Den Aktivposten stehen im Wesentlichen kurzfristige Verbindlichkeiten von 218.590,06 EUR (Vorjahr: 113.144,84 EUR), Steuer- und andere Rückstellungen von 442.645,37 EUR (Vorjahr: 66.834,16 EUR) sowie das Eigenkapital von 1.914.825,47 EUR (Vorjahr: 1.254.853,07 EUR) gegenüber. Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert aus dem im Geschäftsjahr erzielten Jahresüberschuss von 659.972,40 EUR. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind größtenteils bereits beglichen.

Die finanzielle Ausstattung der Gesellschaft ist mit einer Eigenkapitalquote (Summe Eigenkapital im Verhältnis zum Gesamtkapital) von 74 % (Vorjahr: 87 %) und mit einem Eigenkapital von 1.914.825,47 EUR (Vorjahr: 1.254.853,07 EUR) sowie ausreichender Liquidität weiterhin stabil. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit sichergestellt.

### b) Ertragslage

Die Gesellschaft erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr Provisionserträge in Höhe von 3.663.685,10 EUR (Vorjahr: 2.018.381,29 EUR) sowie sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 770.842,85 EUR (Vorjahr: 815.904,54 EUR). Den Erträgen standen im Wesentlichen Provisionsaufwendungen in Höhe von 700.521,40 EUR (Vorjahr: 742.474,88 EUR), Personalaufwendungen in Höhe von 1.454.704,18 EUR (Vorjahr: 861.232,00 EUR), andere Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 1.339.591,89 EUR (Vorjahr: 1.142.259,98 EUR), sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 12.367,95 EUR (Vorjahr: 4.813,34 EUR) sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 266.852,13 EUR (Vorjahr: 29.435,24 EUR) gegenüber.

Damit erwirtschaftete die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018/2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 659.972,40 EUR (Vorjahr: 53.552,39 EUR). Der für das Geschäftsjahr im Vorfeld prognostizierte Jahresüberschuss in Höhe von 30.000,00 EUR wurde deutlich überschritten; Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Erfolgsvergütung für den Verkauf einer Immobilie in Berlin aus dem Portfolio des QSREE, der auch zu einem deutlichen Anstieg (+82 %) der Provisionserlöse im Vergleich zum Vorjahr geführt hat. Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2018/2019 ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen wegen erhöhter Provisionserlöse gestiegen.

## 6. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage

Das Geschäftsjahr 2018/2019 verlief – mit Ausnahme des nicht realisierten geschlossenen Spezial-AIF – planmäßig. Die Gesellschaft erhält laufende Einnahmen aus der kollektiven Vermögensverwaltung und der Dienstleistungen, die sie gegenüber den Altfonds erbringt. Die Leistungsempfänger haben ihre Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt erfüllt.

Die Geschäftsleitung ist mit der Entwicklung und der Lage der Gesellschaft zufrieden.

## C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 1. Prognosebericht

#### a) Ausgangslage



Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Die Gesellschaft kann ihre Kosten durch die abgeschlossenen Dienstleistungs- und Verwaltungsverträge abdecken; sie hat somit stabile Einnahmen zur Deckung ihrer Kosten erreicht. Die Nachhaltigkeitsstrategie, die mit den beiden offenen Immobilien-AIFs der Reihe Sustainable Real Estate Europe verfolgt wird, findet zunehmend positive Resonanz im Markt. Nach der Auszeichnung von Quadoro mit dem Scope Award in der Kategorie Sustainability Ende November 2018 wurden Quadoro/Doric Ende September 2019 mit dem PLATOW Immobilien Award in der Kategorie Beteiligungen ausgezeichnet.

## **b) Zukünftige Entwicklung der Gesellschaft**

Es ist davon auszugehen, dass der Geschäftsumfang weiter zunehmen wird. Neben den beiden offenen Immobilien-AIFs QSREE und Sustainable Europe sind weitere Investmentvermögen in Planung. Es sollen kontinuierlich neue, auch innovative Produkte geschaffen werden, um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig sicherzustellen.

Die zukünftige Geschäftsstrategie ist darauf ausgerichtet, neue AIF mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien zu strukturieren. Der Zeitpunkt der Auflage und die Ausgestaltung dieser AIF werden maßgeblich von der ökonomischen Entwicklung der relevanten Märkte bestimmt.

Darüber hinaus ist geplant, das Emissions- und Investitionsvolumen der beiden offenen Immobilien-AIFs deutlich zu erhöhen und die Risikostreuung nach Standort, Branchen und Mietern innerhalb des jeweiligen Immobilienportfolios weiter auszubauen.

Es wird erwartet, dass sich an den europäischen Immobilienmärkten auch im Geschäftsjahr 2019/2020 Investitionsmöglichkeiten ergeben werden. Daher wird die künftige Ertragslage der Gesellschaft positiv beurteilt.

Mit Wirkung zum 5. November 2019 wurde seitens der BaFin die Vertriebsgenehmigung für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF V&C Sachwert-Auslese I GmbH & Co. geschlossene Investment KG erteilt. Es ist beabsichtigt, mit diesem Anlagevehikel Privatanlegern die Möglichkeit zu eröffnen, in ein breit diversifiziertes Sachwertportfolio unterschiedlicher Assetklassen zu investieren. Der Fonds wurde von Voigt & Kollegen initiiert, die Gesellschaft wurde als externe KVG mandatiert. Diese Aufgabe als „KVG für Dritte“ soll künftig lediglich in ausgewählten Fällen übernommen werden.

Das Ertragswachstum der Gesellschaft wird von der Fortsetzung des bislang erfolgreichen Geschäftes mit institutionellen Investoren, von der weiteren Nachfrage nach Alternativen Investmentvermögen, aber auch von der Verfügbarkeit wirtschaftlich nachhaltiger Produkte und deren Finanzierungsmöglichkeit abhängen.

Auf Grundlage der budgetierten Ertrags- und Kostenstruktur ist im Geschäftsjahr 2019/2020 von einem Jahresüberschuss (vor Steuern) in Höhe von 2 Millionen EUR bei zunehmender Eigenkapitalquote auszugehen.

## **2. Chancen- und Risikobericht**

### **a) Risikobericht**

#### **i. Risikomanagement**

Die Risikostrategie und das daraus abgeleitete Risikomanagement der Gesellschaft werden in dem Risikohandbuch der Gesellschaft beschrieben und festgelegt. Das Risikohandbuch wird allen Mitarbeitern der Gesellschaft in den für sie relevanten Auszügen zur Verfügung gestellt. Die Geschäftsleitung und der Bereich Risikomanagement tragen dabei die Verantwortung für die Schaffung von Risikobewusstsein sowie für die Früherkennung, Bewertung, Steuerung und Kommunikation der Risiken. Neben der Risikominimierung ist dabei die Risikotragfähigkeit das maßgebliche Ziel.

Die Gesellschaft nimmt eine detaillierte Berechnung der Risikotragfähigkeit im Rahmen der Risikoberichterstattung vor, um so das Risikobewusstsein zu stärken und die Risikotragfähigkeit sowohl auf Gesellschafts- als auch auf AIF-Ebene transparent zu dokumentieren.

Darüber hinaus stellen die Festlegung und Überwachung der Limitsysteme und Durchführung von Stresstests unter Berücksichtigung des jeweiligen Risikoprofils integrale Bestandteile des Risikomanagementsystems dar, welches durch den Aufbau einer Risikodatenbank systembasiert unterstützt wird.

Das Risikomanagement wird entsprechend in- und externer Anforderungen fortlaufend ausgebaut. Die Geschäftsführung sieht derzeit keine Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

#### **ii. Risikoarten**

Vor dem Hintergrund ihrer Geschäftstätigkeit als KVG und der damit einhergehenden Beschränkungen hinsichtlich eigener Investitionstätigkeiten, ist die Gesellschaft nur in geringem Umfang Ausfall- bzw. Kredit- oder Marktrisiken aus Objekt-/Verwertungsrisiken, Zinsänderungs- oder Währungsrisiken ausgesetzt.

Das Zahlungsunfähigkeitsrisiko steht im Vordergrund des Liquiditätsrisikomanagements.

Zur Überwachung der Liquidität wird jährlich ein Budget von der Geschäftsleitung und dem Aufsichtsrat genehmigt. Zur Sicherstellung der laufenden Zahlungsfähigkeit und Einhaltung der Eigenkapitalanforderungen werden regelmäßig die Ist-Zahlen mit dem Budget verglichen. Können die erwarteten Einnahmen nicht (Adressenausfallrisiko) oder nicht fristgerecht (Terminrisiko) realisiert werden oder führen unerwartete Mittelabflüsse zur Überschreitung der budgetierten Auszahlungen, kann ein Liquiditätsengpass nicht ausgeschlossen werden.

Um diesem Risiko Rechnung zu tragen, unterhält die Gesellschaft eine Liquiditätsreserve in Form von täglich fälligen Bankguthaben. Kann der Liquiditätsbedarf hierdurch nicht ausreichend oder nicht dauerhaft gedeckt werden, so sind im Rahmen einer Notfallplanung Optionen zur Überwindung oder Abwendung des Liquiditätsengpasses zu prüfen und entsprechende Maßnahmen umzusetzen. So kann die Geschäftsleitung in diesem Fall gegebenenfalls die Aufnahme von Darlehen prüfen.

Unerwartete Mittelabflüsse und damit Liquiditätsrisiken können auch aus der Haftung gemäß §§ 316, 307 in Verbindung mit § 306 KAGB sowie aus Haftungsüberenahmevereinbarungen resultieren.



Um das Risiko einer entsprechenden Haftung bzw. Haftungsübernahme zu reduzieren, werden die Emissionsunterlagen mit entsprechend qualifizierten externen Beratern erstellt.

Inanspruchnahmen aus einer Haftung gemäß § 306 KAGB gab es keine. Inanspruchnahmen aus einer erweiterten Prospekthaftung in Folge von Haftungsübernahmen hat es bisher nicht gegeben; entsprechende Forderungen wurden auch nicht angekündigt oder sind sonst absehbar.

Darüber hinaus besteht für die Gesellschaft ein operationelles Risiko in Bezug auf die nicht vertragskonforme Erfüllung der zu erbringenden Dienstleistungen. Aus hieraus resultierenden Schadenersatzansprüchen der Auftraggeber können sich Liquiditätsrisiken ergeben.

Die operationellen Risiken, wie Mitarbeiterfehler, Systemfehler und/oder -ausfälle, Fehler in der Aufbau- und/oder Ablauforganisation (zum Beispiel durch mangelnde Schnittstellen) sowie externe Ursachen (wie beispielsweise Betrug) sollen durch entsprechende Vorgaben in dem Organisationshandbuch zu Compliance, Geldwäsche, Datenschutz, Mitarbeitergeschäften sowie Stellen- und Prozessbeschreibungen mit der Zuordnung klarer Verantwortung vermieden werden. Die Aktualität des Organisationshandbuches und die Angemessenheit der dort getroffenen Regelungen werden regelmäßigen Prüfungen unterzogen und tragen damit maßgeblich zur Früherkennung von organisatorischen Risiken bei.

Zur Risikominimierung verfügt die Gesellschaft über eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung. Die Versicherung deckt ebenfalls Schäden aus Dokumentenverlust und Betriebsunterbrechung und berücksichtigt damit die Anforderungen gemäß Abschnitt 3 der Level II VO.

Unbeschadet von der Versicherungsabdeckung führen schlechte Produktqualität oder mangelhaft erbrachte Dienstleistungen zu einem Reputationsverlust (Reputationsrisiko) mit eventuellen Auswirkungen auf das Neugeschäft und damit zu einem Ertragsrisiko.

Die Entwicklung der Gesellschaft ist auch weiterhin abhängig von Änderungen der steuer- und investmentrechtlichen Rahmenbedingungen sowie von den Immobilien- und Kapitalmärkten. Risiken können sich aus einer erneuten Finanzmarktkrise sowie der weiteren nationalen wie internationalen wirtschaftlichen Entwicklungen ergeben. Politische Veränderungen können sich, neben realwirtschaftlichen Einbußen, zudem negativ auf das Vertrauen der Anleger und Marktteilnehmer auswirken und damit zu einer Reduzierung zukünftiger Transaktions- und Fondsvolumina führen. Dies könnte das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft negativ beeinflussen.

### iii. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Die Gesellschaft ist insbesondere einem Haftungsrisiko gemäß § 306 KAGB und einem operationellen Risiko in Bezug auf die nicht vertragskonforme Leistungserbringung sowie einem daraus gegebenenfalls resultierenden Liquiditätsrisiko aufgrund von Schadenersatzansprüchen sowie einem Reputationsrisiko bei mangelhafter Leistungserbringung ausgesetzt. Dieses Reputationsrisiko kann wiederum zu einem künftigen Ertragsrisiko führen.

Zur Risikominimierung verfügt die Gesellschaft über eine entsprechende Organisation und eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

Sofern sich konkrete Risiken für die Gesellschaft abzeichnen, hat die Geschäftsleitung den Aufsichtsrat über Handlungsoptionen zu informieren und erforderliche Maßnahmen zu deren Umsetzung einzuleiten.

Sowohl Ertrags- als auch Liquiditätsrisiken werden durch Budgetplanungen überwacht und durch die Auswahl geeigneter bzw. entsprechend qualifizierter Mitarbeiter und Vertragspartner minimiert. Gleichzeitig dienen die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung sowie die Budgetüberwachungen der Sicherstellung der Risikotragfähigkeit.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Risikodeckungsmasse ist nach Bewertung der Risiken zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes die Risikotragfähigkeit der Gesellschaft gegeben. So lag die Risikoauslastung zum 30. September 2019 bei lediglich 9,64 %.

### b) Chancenbericht

Das Marktumfeld und die rechtlichen Rahmenbedingungen, die sich kontinuierlich verändern, stellen eine Herausforderung dar, die jedoch bei aufmerksamer Beobachtung und Analyse neue Möglichkeiten eröffnen.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau und die zunehmenden regulatorischen Einschränkungen sorgen dafür, dass sich die Nachfrage institutioneller Investoren nach Sachwerten mit ausgewogenem Risiko-Rendite-Profil erhöht. Die erhöhte Nachfrage erschwert jedoch auch die Akquisition von Sachwerten. Der aufgrund des Niedrigzinsniveaus vorhandene Wettbewerb bei der Akquisition von Sachwerten stellt somit weiterhin eine große Herausforderung dar.

Die Geschäftsleitung geht – nicht zuletzt aufgrund ihres internationalen Netzwerkes – davon aus, diese Herausforderung weiterhin erfolgreich zu bewältigen und dementsprechend die erhöhte Nachfrage von Investoren als Chance für neue Produkte zu nutzen.

Offenbach am Main, den 14. November 2019

*gez. Michael Denk*

*gez. Dr. Peter E. Hein*

*gez. Tanja Kisselbach*

## Jahresbilanz zum 30. September 2019

**Aktiva**

	30.09.2019 EUR	Vorjahr EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute		
Täglich fällig	2.131.518,81	1.163.993,32
2. Forderungen an Kunden	365.209,41	97.634,67
3. Sonstige Vermögensgegenstände	76.291,63	169.719,11
4. Rechnungsabgrenzungsposten	3.041,05	3.484,97
	2.576.060,90	1.434.832,07

**Passiva**

	EUR	30.09.2019 EUR	Vorjahr EUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten		218.590,06	113.144,84
2. Rückstellungen			
a) Steuerrückstellungen	280.400,00		0,00
b) Andere Rückstellungen	162.245,37		66.834,16
		442.645,37	66.834,16
3. Eigenkapital			
a) Eingefordertes Kapital			
Gezeichnetes Kapital	325.000,00		325.000,00
b) Kapitalrücklage	450.000,00		450.000,00
c) Bilanzgewinn	1.139.825,47		479.853,07
		1.914.825,47	1.254.853,07
		2.576.060,90	1.434.832,07

### Gewinn- und Verlust-Rechnung vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019

	EUR	2018/2019 EUR	Vorjahr EUR
1. Provisionserträge	3.663.685,10		2.018.381,29
2. Provisionsaufwendungen	-700.521,40		-742.474,88
		2.963.163,70	1.275.906,41
3. Sonstige betriebliche Erträge		770.842,85	815.904,54

	EUR	2018/2019 EUR	Vorjahr EUR
4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	-1.274.880,65		-755.785,13
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-179.823,53		-105.446,87
darunter für Altersversorgung: 0,00 EUR (Vorjahr: 360,00 EUR)			
	-1.454.704,18		-861.232,00
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	-1.339.591,89		-1.142.259,98
		-2.794.296,07	-2.003.491,98
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-12.367,95	-4.813,34
6. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit		927.342,53	83.505,63
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-266.852,13	-29.435,24
8. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 5 ausgewiesen		-518,00	-518,00
9. Jahresüberschuss		659.972,40	53.552,39
10. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		479.853,07	426.300,68
11. Bilanzgewinn		1.139.825,47	479.853,07

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019

### A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss der Quadoro Investment GmbH (Gesellschaft) wurde gemäß § 38 KAGB unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des HGB sowie der Bestimmungen der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

- Forderungen an Kreditinstitute werden zum Nominalbetrag angesetzt.
- Forderungen an Kunden und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert angesetzt.
- Der Aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem darstellen.
- Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.
- Die Rückstellungen werden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei werden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt und zum Erfüllungsbetrag angesetzt.
- Erträge und Aufwendungen werden verursachungs- bzw. periodengerecht erfasst.

Die Umrechnung laufender, in fremder Währung vorgenommener Buchungen erfolgt zum amtlichen Umsatzsteuerumrechnungskurs. Die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden, die auf fremde Währung lauten, erfolgt entsprechend § 256a HGB.

Zum Bilanzstichtag auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände belaufen sich auf 144.499,67 EUR (Vorjahr: 1.079,13 EUR).

### C. Erläuterungen zur Bilanz

#### 1. Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute in Höh€ von 2.131.518,81 EUR (Vorjahr: 1.163.993,32 EUR) betreffen Guthaben bei der Sparkasse Hanau und werden in Britischen Pfund, Euro und US-Dollar gehalten.

#### 2. Forderungen an Kunden

Die gemäß § 9 RechKredV geforderte Gliederung der Forderungen nach Restlaufzeiten ergibt sich für die folgenden Bilanzposten:

	Restlaufzeit bis zu 3 Monaten TEUR	mehr als 3 Monate bis zu 1 Jahr TEUR	mehr als 1 Jahr bis zu 5 Jahren TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR
30. September 2019				
Forderungen an Kunden	365	0	0	0
darunter an verbundene Unternehmen	0	0	0	0
darunter an Gesellschafter	0	0	0	0
Vorjahr				
Forderungen an Kunden	98	0	0	0
darunter an verbundene Unternehmen	0	0	0	0
darunter an Gesellschafter	0	0	0	0

#### 3. Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche in Höh€ von 20.066,23 EUR (Vorjahr: 113.307,94 EUR) sowie Forderungen aus Anderkonten in Höh€ von 40.088,04 EUR (Vorjahr: 25.351,81 EUR). Daneben bestehen Forderungen gegen Gesellschafter in Höh€ von 0,00 EUR (Vorjahr: 21.973,35 EUR).

#### 4. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höh€ von 86.803,06 EUR (Vorjahr: 273,02 EUR), anderen verbundenen Unternehmen in Höh€ von 31.581,36 EUR (Vorjahr: 62.586,33 EUR), Verbindlichkeiten gegenüber Dienstleistern in Höh€ von 55.422,13 EUR (Vorjahr: 25.894,13 EUR) sowie gegenüber dem Finanzamt in Höh€ von 41.456,00 EUR (Vorjahr: 21.476,48 EUR).

#### 5. Rückstellungen

Unter der Position andere Rückstellungen sind im Wesentlichen nachfolgende Rückstellungen enthalten:

- Rückstellungen für Urlaub in Höh€ von 25.282,00 EUR (Vorjahr: 10.565,00 EUR).
- Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höh€ von 26.780,00 EUR (Vorjahr: 28.101,00 EUR)
- Rückstellungen für entstehende Drittkosten für die Auflage eines offenen Publikums-AIF in Höh€ von 53.759,86 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

#### 6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für diverse, nicht unter dem KAGB aufgelegte Beteiligungsgesellschaften, wurden Haftungsubernahmevereinbarungen abgeschlossen, in denen gegenüber den jeweiligen Vertriebspartnern die Richtigkeit und Vollständigkeit der relevanten Beteiligungsprospekte sowie des sonstigen zur Verfügung gestellten Informationsmaterials zugesichert wird. Mit diesen Haftungsubernahmevereinbarungen hat sich die Gesellschaft bereit erklärt, dem Vertriebspartner alle Schäden und Aufwendungen zu erstatten, die diesem aufgrund einer gerichtlich festgestellten Haftung entstehen, sofern diese auf einer Unrichtigkeit bzw. Unvollständigkeit des Informationsmaterials beruhen. Derzeit wird nicht von einer Inanspruchnahme ausgegangen.

Daneben bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:





	2019/2020 EUR	2020/2021 EUR	2021/2022 EUR	Summe EUR
Leasingverpflichtungen	15.672,87	6.747,68	0,00	22.420,55

**D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung**

Die Provisionserträge in Höhe von 3.663.685,10 EUR (Vorjahr: 2.018.381,29 EUR) enthalten in voller Höhe gegenüber Dritten erbrachte Dienstleistungen für Verwaltung und Vermittlung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus den folgenden Positionen zusammen:

	2018/2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Erträge aus Weiterbelastungen	653	703
Konzernumlage	81	81
Sonstige Erträge	37	32
Gesamt	771	816

Die anderen Verwaltungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2018/2019 TEUR	Vorjahr TEUR
Weiterbelastbare Kosten	653	703
Konzernumlage	193	129
Sonstige Personalkosten	111	67
Reisekosten	54	26
Kfz-Kosten	41	34
Buchhaltungs- und Abschlusskosten	36	40
Retrozessionszahlungen	32	0
Beratungskosten	25	16
Aufsichtsratsvergütungen	20	20
Beiträge	20	30
Sonstige Kosten	155	77
Gesamt	1.340	1.142

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Währungsumrechnung in Höhe von 7.602,86 EUR (Vorjahr: 6.297,78 EUR) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Währungsumrechnung in Höhe von 4.204,66 EUR (Vorjahr: 4.813,34 EUR) enthalten.

**E. Sonstige Angaben**

Mit dem Abschlussprüfer sind für das Geschäftsjahr 2018/2019 Honorare für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von 26.780,00 EUR (netto) vereinbart, jedoch zum Abschlussstichtag noch nicht berechnet.

Geschäftsführer der Gesellschaft sind:



- Michael Denk, Global Head of Real Estate Portfolio Management
- Dr. Peter E. Hein, Global Head of Asset Management and Compliance
- Tanja Kisselbach, Head of Risk Management

Die Gesellschaft wird gemeinschaftlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft sind:

- Sibylle Pähler, Global Head of Structuring and Financing (Vorsitzende des Aufsichtsrats)
- Horst Baumann, Geschäftsführer der LuxFundConsult S.à r.l., Luxemburg (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Bernd Reber, Global Head of Fund and Risk Management

Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden durchschnittlich 13 Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer) beschäftigt.

#### **F. Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2018/2019 (659.972,40 EUR) zusammen mit dem Gewinnvortrag (479.853,07 EUR), die den Bilanzgewinn (1.139.825,47 EUR) bilden, auf neue Rechnung vorzutragen.

Offenbach am Main, den 14. November 2019

*gez. Michael Denk*

*gez. Dr. Peter E. Hein*

*gez. Tanja Kisselbach*

## **Wirtschaftliche und rechtliche Grundlagen**

Die Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main (Quadoro KVG oder Gesellschaft), ist eine Tochtergesellschaft der Doric GmbH, Offenbach am Main (Doric).

Gegenstand des Unternehmens ist laut Gesellschaftsvertrag die kollektive Vermögensverwaltung bestimmter inländischer Investmentvermögen, vergleichbare ausländische AIF und EU-AIF, das Betreiben bestimmter Dienst- und Nebendienstleistungen i.S.d. § 20 Abs. 3 KAGB, das Betreiben von Geschäften, die zur Anlage ihres eigenen Vermögens erforderlich sind, sowie die Beteiligung an bzw. die Gründung von Unternehmen, deren Gesellschaftszweck gesetzlich oder satzungsmäßig im Wesentlichen auf die Geschäfte ausgerichtet ist, welche die Gesellschaft selbst betreiben darf und wenn die Haftung der Gesellschaft aus der Beteiligung durch die Rechtsform des Unternehmens beschränkt ist.

Seit 11. April 2014 besitzt die Gesellschaft als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft die Erlaubnis der BaFin gemäß §§ 20, 22 KAGB. Sie ist somit berechtigt, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) die kollektive Vermögensverwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) zu betreiben.

Mit Gesellschafterversammlung vom 20. März 2019 hat die Gesellschaft eine Änderung des Gesellschaftsvertrags in § 1 (Firma und Sitz) beschlossen. Mit Eintragung im Handelsregister firmiert die Gesellschaft seit dem 29. März 2019 unter dem Namen Quadoro Investment GmbH.

Die Quadoro KVG verwaltete zum 30. September 2019 zwei geschlossene Immobilien-Spezial-AIF gemäß § 285 ff. KAGB in Form von Investmentkommanditgesellschaften, die CD Dritte Immobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment KG sowie die Quadoro Gesundheitscampus Hameln GmbH & Co. Geschlossene Investment KG. Zudem verwaltet die Gesellschaft den offenen Immobilien-Spezial-AIF „Quadoro Sustainable Real Estate Europe“. Diese AIFs fallen jeweils unter die Regelungen des KAGB. Darüber hinaus verwaltet sie Alt-AIF, die unter die Übergangsvorschrift des § 353 Abs. 1 KAGB fallen.

### **3.2 Rechtliche Grundlagen**

#### **3.2.1 Rechtsform, Kapital und Gesellschaftsverhältnisse**



Firma:	Quadoro Investment GmbH
Sitz:	Offenbach am Main
Geschäftsjahr:	1. Oktober bis 30. September
Handelsregister:	Amtsgericht Offenbach am Main, HRB 43802; ein Handelsregisterauszug vom 28. Oktober 2019 mit letzter Eintragung vom 2. Oktober 2019 hat uns vorgelegen.
Stammkapital:	EUR 325.000,00
Gesellschafter:	Doric GmbH, Offenbach am Main (75 %; EUR 243.750,00) Michael Denk (12,5 %; EUR 40.625,00) Axel Wünnenberg (12,5 %; EUR 40.625,00)
Gesellschaftsvertrag:	Der letzte uns vorliegende Gesellschaftsvertrag datiert vom 20. März 2019.

### 3.2.2 Organe und Beschlüsse

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung.

Geschäftsführung: Michael Denk, Global Head of Real Estate Portfolio Management Dr. Peter E. Hein, Global Head of Asset Management and Compliance

Tanja Kisselbach, Head of Risk Management

Aufsichtsrat: Sibylle Pähler, Global Head of Structuring and Financing (Vorsitzende des Aufsichtsrats)

Horst Baumann, Geschäftsführer der LuxFundConsult S.à. r.l, Luxemburg (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Bernd Reber, Global Head of Fund and Risk Management

Vertretungsberechtigung: Die Gesellschaft wird durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Gesellschafterbeschlüsse: Im Rahmen der Gesellschafterversammlung vom 4. Februar 2019 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses zum 30. September 2018
- Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2017/2018 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.
- Der Geschäftsführung des Geschäftsjahres 2017/2018, bestehend aus Michael Denk, Tanja Kisselbach und Dr. Peter E. Hein, wurde Entlastung erteilt.
- Dem Aufsichtsrat des Geschäftsjahres 2017/2018 bestehend aus Sibylle Pähler (Vorsitzende), Bernd Reber und Horst Baumann, wurde Entlastung erteilt.
- Wir wurden zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss zum 30. September 2019 bestellt.

Im Rahmen der Gesellschafterversammlung vom 4. Februar 2019 wurde folgender Beschluss gefasst:

- Wir wurden zum Abschlussprüfer für das Sondervermögen „Quadoro Sustainable Real Estate Europe“ bezüglich des Jahresabschlusses zum 30. August 2019 bestellt

Im Rahmen der Gesellschafterversammlung vom 19. Februar 2019 wurde folgender Beschluss gefasst:

- Erlass einer neuen Geschäftsordnung. Die bisherige Geschäftsordnung vom 30. Dezember tritt außer Kraft.

Im Rahmen der Gesellschafterversammlung vom 20. März 2019 wurde folgender Beschluss gefasst:

- Umfirmierung der Gesellschaft in Quadoro Investment GmbH



Im Rahmen der Gesellschafterversammlung vom 3. Juni 2019 wurde folgender Beschluss gefasst:

· Matthias Altenrichter, Martin Dambacher und Jan Teschner wurde Prokura erteilt

Im Rahmen der Gesellschafterversammlung vom 8. August 2019 wurde folgender Beschluss gefasst:

· Tobias Reber wurde Prokura erteilt

### 3.2.3 Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Frankfurt/M. V-Höchst unter der Steuernummer 4722100779 geführt.

Im Rahmen einer Außenprüfung vom 2. Mai 2018 bis zum 1. April 2019 über den Prüfungszeitraum 2014 bis 2016 wurden die folgenden Steuerthemen durch das Finanzamt geprüft: Körperschaftsteuer, Umsatzsteuer, Gewerbesteuer, Gesonderte Feststellung nach §§ 27 Abs. 2, 28 Abs. 1 KStG und die Gesonderte Feststellung des vortragsfähigen Gewerbeerlustes (§ 10a GewStG). Die Prüfungsfeststellungen wurden am 6. März 2019 durch die Gesellschaft anerkannt.

### 3.2.4 Wesentliche Verträge

Die Gesellschaft hat mit den von ihr verwalteten Fonds Dienstleistungsverträge abgeschlossen.

Durch die Anwachsung der Doric Emissionshaus GmbH & Co. KG gehen die Haftungsüberenahmevereinbarungen für alle Beteiligungsprospekte, die von der Doric Emissionshaus GmbH & Co. KG angeboten wurden, auf die Gesellschaft über. Hierbei wird die Richtigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Beteiligungsprospekte sowie des sonstigen zur Verfügung gestellten Informationsmaterials zugesichert.

Für die Darstellung der Auslagerungen gemäß § 36 KAGB verweisen wir auf unsere Ausführungen in Abschnitt 7.3 unseres Berichts.

## Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

### An die Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, – bestehend aus der Jahresbilanz zum 30. September 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

· entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. September 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2018 bis zum 30. September 2019 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 stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 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 § 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 dem Unternehmen



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.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. 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 zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## **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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, 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 § 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.



Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 29. Januar 2020

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
*Christof Stadter, Wirtschaftsprüfer*  
*Stephan Mühlbauer, Wirtschaftsprüfer*

## **Feststellung**

Der Jahresabschluss 2018/2019 wurde am 26.02.2020 festgestellt.