



## Quadoro Investment GmbH

### Offenbach am Main

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.10.2019 bis zum 30.09.2020

### Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.10.2019 bis zum 30.09.2020

#### 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 dem 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 investieren dürfen.

2. Gegenstand der kollektiven Vermögensverwaltung sind daneben EU-AIF sowie ausländische AIF, die mit den oben genannten inländischen Investmentvermögen vergleichbar sind.

3. Die Gesellschaft betreibt folgende Dienst- und Nebendienstleistungen:

- Die Verwaltung einzelner nicht in Finanzinstrumenten im Sinne des § 1 Abs. 11 des Kreditwesengesetzes angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum sowie die Anlageberatung (individuelle Vermögensverwaltung und Anlageberatung),

- 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 Anlageberatung bezogen auf Finanzinstrumente im Sinne des § 1 Abs. 11 des Kreditwesengesetzes,

- die Verwahrung und Verwaltung von Anteilen an inländischen Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen und ausländischen AIF für andere,

- den 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 Transport, 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 die weiteren in Anhang I der AIFMD definierten administrativen Tätigkeiten.

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 die Bereitstellung der 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 3 Geschäftsführer sowie weitere 24 Mitarbeiter.

Auf die Qualifikation der Mitarbeiter wird besonderer 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**

Die COVID-19-Pandemie hat schwerwiegende Auswirkungen auf die Weltwirtschaft. Diese sind jedoch bislang nicht ganz so tiefgreifend wie zunächst angenommen. So haben die großen Volkswirtschaften die Folgen der Krise im 2. Quartal auch aufgrund der weitreichenden staatlichen Stützungsmaßnahmen besser bewältigt als anfangs erwartet. Entsprechend hat der Internationale Währungsfonds IWF seine Prognose vom Juni 2020 korrigiert und geht in seinem Wirtschaftsausblick vom Oktober für das Jahr 2020 von einem Rückgang der Weltwirtschaft um 4,4 % aus. Für Deutschland rechnet der IWF mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 6 % und für die Eurozone von 8,3 %.

Für 2021 erwartet der IWF eine Erholung mit einem Wirtschaftswachstum von 5,2 % für die Eurozone und auch weltweit. Für Deutschland wird ein Wachstum von 4,2 % prognostiziert. Gemäß IWF bleibt der konjunkturelle Ausblick für Europa durchwachsen. Die Erholung werde längere Zeit in Anspruch nehmen. Das größte Risiko liege für die europäischen Staaten in der weiteren Ausbreitung der Pandemie sowie in einem harten Brexit ohne Handelsabkommen.

Quelle: IWF

### **3. Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Das Zinsniveau ist weiterhin extrem niedrig. Aufgrund des daraus resultierenden Anlagedrucks besteht insbesondere seitens institutioneller Anleger eine anhaltend 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.

Seit Anfang 2020 erschweren zudem Reise- und Einreisebeschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie die Produktbeschaffung. So war z. B. der Immobilienmarkt im 2. Quartal 2020 nahezu zum Erliegen gekommen. Im 3. Quartal nahmen die Transaktionen wieder zu. Der für November 2020 angeordnete 2. (Teil-)Lockdown in Deutschland sowie anderen europäischen Ländern wird sich erneut negativ auf die wirtschaftlichen Aktivitäten auswirken.

Daneben sind die wachsenden regulatorischen Anforderungen fortlaufend zu beobachten und angemessen in die Organisationsstrukturen zu integrieren. Dies betrifft beispielsweise die Anforderungen institutioneller Investoren an spezialgesetzliche Reportings oder auch die Umsetzung der Anfang Oktober 2019 von der BaFin veröffentlichten Anforderungen an die IT von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAIT).

Die Anforderungen der KAIT betreffen alle Kapitalverwaltungsgesellschaften im Sinne des § 17 KAGB, soweit diese über eine Erlaubnis nach § 20 Abs. 1 KAGB verfügen. Die Anforderungen an die IT, die in den Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) enthalten sind, bleiben dabei unberührt. Zentrales Ziel der KAIT ist, die IT-Sicherheit im Markt zu erhöhen und das IT-Risikobewusstsein in den Kapitalverwaltungsgesellschaften zu verstärken.

### **4. Geschäftsverlauf**

Am 2. Oktober 2019 wurde der offene Publikumsfonds Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe) mit einem Emissionsvolumen von 40,8 Millionen EUR aufgelegt. Der erste Immobilienankauf für den Fonds erfolgte im Dezember 2019 mit dem Erwerb des Allianz House in Dublin, Irland. Im Juli 2020 wurde das Portfolio des Fonds durch zwei Ankäufe in Finnland erweitert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde für den offenen Spezial-AIF Quadoro Sustainable Real Estate Europe (QSREE) jeweils eine weitere Immobilie in Dänemark und Irland erworben.



Der geschlossene inländische Publikums-AIF V&C Sachwert-Auslese I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, für den die Gesellschaft als KVG mandatiert wurde, hat mit Wirkung zum 5. November 2019 seitens der BaFin die Vertriebsgenehmigung erhalten. Auf Wunsch des Produktinitiators Voigt & Kollegen hat die Gesellschaft gegenüber der BaFin den unwiderruflichen Vertriebsstopp im 2. Quartal 2020 erklärt. Da zu diesem Zeitpunkt noch kein Anlegerbeitritt erfolgt war, galt der Fonds noch nicht als aufgelegt.

Darüber hinaus befindet sich die Gesellschaft in der Vorbereitung eines weiteren offenen ImmobilienSpezial-AIF. Die Anlagestrategie dieses Fonds fokussiert sich auf nachhaltige Objekte aus Bereichen der sozialen Infrastruktur wie z. B. Bildung oder Gesundheit/Pflege. Analog der beiden Fonds aus der Serie Quadoro Sustainable Real Estate wird auch bei diesem Fonds die Sustainable Real Estate AG, Schweiz, als Nachhaltigkeitsberater fungieren.

Neben der kollektiven Vermögensverwaltung nach dem KAGB für Investmentvermögen erbringt die Gesellschaft verschiedene Dienstleistungen für diverse Altfonds.

Insgesamt betreut die Gesellschaft zum Geschäftsjahresende ein Immobilienvermögen mit einem Investitionsvolumen von rund 1,2 Milliarden 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 2,7 Milliarden EUR.

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

Die Erträge aus der kollektiven Vermögensverwaltung bzw. den Dienstleistungsverträgen der Altfonds sind gegenüber dem Vorjahr um 78 % gestiegen.

## 5. Darstellung der Lage der Gesellschaft

### a) Vermögens- und Finanzlage

Bei einer Bilanzsumme von 2.881.913,42 EUR (Vorjahr: 2.576.060,90 EUR) verfügt die Gesellschaft am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Form von täglich fälligen Bankguthaben von 2.278.807,88 EUR (Vorjahr: 2.131.518,81 EUR) sowie über kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von 600.105,60 EUR (Vorjahr: 441.501,04 EUR). Die kurzfristigen Forderungen sind zwischenzeitlich fast vollständig vereinnahmt.

Den Aktivposten stehen im Wesentlichen kurzfristige Verbindlichkeiten von 769.978,65 EUR (Vorjahr: 218.590,06 EUR), Steuer- und andere Rückstellungen von 292.165,28 EUR (Vorjahr: 442.645,37 EUR) sowie das Eigenkapital von 1.819.769,49 EUR (Vorjahr: 1.914.825,47 EUR) gegenüber. Der Rückgang der Rückstellung resultiert insbesondere aus dem Verbrauch von Steuerrückstellungen i.H.v. 280 TEUR des Vorjahres und keiner Zuführung von Steuerrückstellungen für das Geschäftsjahr. Die Reduzierung des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus der Rückzahlung der Kapitalrücklage in Höhe von 450.000,00 EUR sowie aus einer Ausschüttung in Höhe von 239.825,47 EUR. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind größtenteils bereits beglichen.

Die finanzielle Ausstattung der Gesellschaft ist mit einer Eigenkapitalquote (Summe Eigenkapital im Verhältnis zum Gesamtkapital) von 63 % (Vorjahr: 74 %) und mit einem Eigenkapital von 1.819.769,49 EUR (Vorjahr: 1.914.825,47 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 6.504.747,80 EUR (Vorjahr: 3.663.685,10 EUR) sowie sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 128.975,10 EUR (Vorjahr: 770.842,85 EUR). Den Erträgen standen im Wesentlichen Provisionsaufwendungen in Höhe von 1.532.745,07 EUR (Vorjahr: 700.521,40 EUR), Personalaufwendungen in Höhe von 2.927.381,55 EUR (Vorjahr: 1.454.704,18 EUR), andere Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 1.285.717,06 EUR (Vorjahr: 1.339.591,89 EUR), sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 16.427,91 EUR (Vorjahr: 12.367,95 EUR) sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 276.234,33 EUR (Vorjahr: 266.852,13 EUR) gegenüber.

Damit erwirtschaftete die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019/2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von 594.768,98 EUR (Vorjahr: 659.972,40 EUR). Der für das Geschäftsjahr im Vorfeld prognostizierte Jahresüberschuss in Höhe von 2 Millionen EUR wurde nicht erreicht. Ursachen hierfür sind neben geringeren Provisionserträgen auch höhere Personal- und Verwaltungskosten.

## 6. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage

Die Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2019/2020 ungeachtet eines schwierigen Marktumfelds sehr erfolgreich entwickelt. Auch wenn die Immobilienankäufe für den QSREE nicht in der ursprünglich erwarteten Größenordnung erfolgten, konnte das verwaltete Vermögen weiter ausgebaut werden mit einer entsprechenden Erhöhung der laufenden Einnahmen. 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

Die Gesellschaft kann ihre Kosten durch die abgeschlossenen Dienstleistungs- und Verwaltungsverträge abdecken; sie hat stabile Einnahmen zur Deckung ihrer Kosten erreicht. Die Nachhaltigkeitsstrategie, die mit den beiden offenen Immobilien-AIFs der Reihe Quadoro Sustainable Real Estate verfolgt wird, findet zunehmend positive Resonanz im Markt. So wurde die Gesellschaft erneut für den Scope Award in der Kategorie Sustainability nominiert.

#### 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 bzw. in Vorbereitung. Es sollen kontinuierlich neue, auch innovative Produkte geschaffen werden, um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig sicherzustellen.

Die zukünftige Geschäftsstrategie ist darauf ausgerichtet, neue AIFs mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien zu strukturieren. Der Zeitpunkt der Auflage und die Ausgestaltung dieser AIFs 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 insbesondere bei dem Publikumsfonds die Risikostreuung nach Standort, Branchen und Mietern innerhalb des Portfolios weiter zu optimieren. Diesbezüglich bestehen aktuell jedoch erhebliche Einschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie, die die Produktverfügbarkeit und damit die Beschaffung der Sachwerte erschweren.

Die künftige Geschäftsentwicklung wird derzeit wesentlich davon beeinflusst, inwieweit die wirtschaftliche Tätigkeit und das gesellschaftliche Leben durch die COVID-19-Pandemie beeinträchtigt bleiben. Grundsätzlich wird das Ertragswachstum der Gesellschaft 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. Es wird erwartet, dass sich trotz der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen aufgrund von COVID-19 an den europäischen Immobilienmärkten auch im Geschäftsjahr 2020/2021 Investitionsmöglichkeiten ergeben werden. Daher wird die künftige Ertragslage der Gesellschaft positiv beurteilt.

Auf Grundlage der budgetierten Ertrags- und Kostenstruktur ist im Geschäftsjahr 2020/2021 von einem Jahresüberschuss (vor Steuern) in Höhe von 4 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 die 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 Haftungsübernahmevereinbarungen 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 Organisationshandbuchs 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-Verordnung.

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 investimentrechtlichen Rahmenbedingungen sowie von den Immobilien- und Kapitalmärkten. Risiken bestehen aufgrund der COVID-19-bedingten aktuellen weltweiten Wirtschaftskrise sowie der weiteren nationalen wie internationalen wirtschaftlichen Entwicklungen. 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.

So ist das Transaktionsvolumen infolge der COVID-19-Pandemie stark zurückgegangen. Sollte es nicht gelingen, im größeren Umfang vorhandene liquide Mittel der verwalteten Investmentvermögen in angemessener Zeit unmittelbar oder mittelbar in Immobilien anzulegen und diese für eine längere Zeit oder in größerem Umfang als geplant in kurzfristigen, liquiden Vermögensanlagen angelegt werden, besteht das Risiko, dass die hierdurch generierten Erträge deutlich hinter denen zurückbleiben, die aus einer Investition dieser Mittel in Immobilien erzielt worden wären. Dies wirkt sich entsprechend auf die Ertragsituation der Gesellschaft aus.

Die Gesellschaft verfolgt die laufende Entwicklung im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie genau und hat im Rahmen ihrer Fürsorgepflicht gegenüber der Belegschaft sowie zur Sicherstellung der fortgesetzten Leistungserbringungen gegenüber den verwalteten Investmentvermögen im März ihren Pandemieplan aktiviert. Zu diesem Zweck wurden präventive Maßnahmen wie die vermehrte Verlagerung der Arbeitskraft in das Homeoffice sowie die räumliche Trennung der Belegschaft am Dienstsitz umgesetzt. Weiterhin wurden, sofern dies aus Gründen der Geschäftskontinuität möglich war, Geschäftsreisen sowie der Empfang von Gästen am Dienstsitz der Gesellschaft deutlich reduziert.

Derzeitig erbringt die Gesellschaft auch während der Pandemie ihre Dienstleistungen störungsfrei.

### 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.

Vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken für die verwalteten Investmentvermögen unverzüglich COVID-19-bezogene Stresstests durchgeführt, die sich insbesondere auf die Liquiditätssituation der Investmentvermögen beziehen. Die konkreten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die mittel- bis langfristige Marktpreisentwicklung und die allgemeinen Immobilienrisiken müssen abgewartet werden. Durch die üblicherweise zeitlich verzögerte Reaktion der Immobilienmärkte auf derartige Marktverwerfungen kann derzeit noch keine verlässliche Prognose zu den Auswirkungen abgegeben werden.

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 2020 bei lediglich 15,43 %.

### b) Chancenbericht

Das Marktumfeld und die rechtlichen Rahmenbedingungen, die sich kontinuierlich verändern, stellen eine Herausforderung dar, die jedoch bei aufmerksamer Beobachtung und Analyse auch 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 durch das Niedrigzinsniveau bedingte Wettbewerb bei der Akquisition von Sachwerten stellt somit weiterhin eine große Herausforderung dar, die durch die Reise-/Einreisebeschränkungen aufgrund von COVID-19 noch verstärkt wird.

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 nutzen zu können.

Offenbach am Main, den 30. Dezember 2020

*gez. Michael Denk*

*gez. Dr. Peter E. Hein*

*gez. Tanja Kisselbach*



## Jahresbilanz zum 30. September 2020

## Aktiva

	30.09.2020 EUR	Vorjahr EUR
1. Forderungen an Kreditinstitute		
Täglich fällig	2.278.807,88	2.131.518,81
2. Forderungen an Kunden	299.806,07	365.209,41
3. Sonstige Vermögensgegenstände	300.299,53	76.291,63
4. Rechnungsabgrenzungsposten	2.999,94	3.041,05
	2.881.913,42	2.576.060,90

## Passiva

	30.09.2020 EUR	Vorjahr EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden		
Andere Verbindlichkeiten	7.869,46	0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten	762.109,19	218.590,06
3. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	180,12	280.400,00
b) Andere Rückstellungen	291.985,16	162.245,37
	292.165,28	442.645,37
4. Eigenkapital		
a) Eingefordertes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	325.000,00	325.000,00
b) Kapitalrücklage	0,00	450.000,00
c) Bilanzgewinn	1.494.769,49	1.139.825,47
	1.819.769,49	1.914.825,47
	2.881.913,42	2.576.060,90

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.10.2019 bis zum 30.09.2020



	2019/2020		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Provisionserträge	6.504.747,80		3.663.685,10
2. Provisionsaufwendungen	-1.532.745,07		-700.521,40
		4.972.002,73	2.963.163,70
3. Sonstige betriebliche Erträge		128.975,10	770.842,85
4. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen			
a) Personalaufwand			
aa) Löhne und Gehälter	-2.616.877,86		-1.274.880,65
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-310.503,69		-179.823,53
darunter für Altersversorgung: 459,07 EUR (Vorjahr: 224,96 EUR)			
	-2.927.381,55		-1.454.704,18
b) Andere Verwaltungsaufwendungen	-1.285.717,06		-1.339.591,89
		-4.213.098,61	-2.794.296,07
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-16.427,91	-12.367,95
6. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit		871.451,31	927.342,53
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-276.234,33	-266.852,13
8. Sonstige Steuern, soweit nicht unter Posten 5 ausgewiesen		-448,00	-518,00
9. Jahresüberschuss		594.768,98	659.972,40
10. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		900.000,51	479.853,07
11. Bilanzgewinn		1.494.769,49	1.139.825,47

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 01.10.2019 bis zum 30.09.2020

### 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 1.235,94 EUR (Vorjahr: 144.499,67 EUR).

### C. Erläuterungen zur Bilanz

#### 1. Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute in Höhe von 2.278.807,88 EUR (Vorjahr: 2.131.518,81 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 2020				
Forderungen an Kunden	300	0	0	0
darunter an verbundene Unternehmen	0	0	0	0
darunter an Gesellschafter	0	0	0	0
Vorjahr				
Forderungen an Kunden	365	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 Höhe von 200.357,32 EUR (Vorjahr: 20.066,23 EUR) sowie Forderungen aus Anderkonten in Höhe von 57.578,03 EUR (Vorjahr: 40.088,04 EUR).

#### 4. Verbindlichkeiten gegenüber Kunden

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kunden in Höhe von 7.869,46 EUR (Vorjahr: 0,00) sind täglich fällig.

#### 5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber anderen verbundenen Unternehmen in Höhe von 501.099,19 EUR (Vorjahr: 31.581,36 EUR), Verbindlichkeiten gegenüber Dienstleistern in Höhe von 202.010,47 EUR (Vorjahr: 55.422,13 EUR) sowie gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 57.578,03 EUR (Vorjahr: 41.456,00 EUR). Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bestehen in Höhe von 500.619,52 EUR (Vorjahr: 86.803,06 EUR).

#### 6. Rückstellungen

Unter der Position „andere Rückstellungen“ in Höhe von 291.985,16 EUR (Vorjahr: 162.245,37) sind im Wesentlichen nachfolgende Rückstellungen enthalten:

– Rückstellungen für Urlaub in Höhe von	89.586,00 EUR	(Vorjahr: 25.282,00 EUR)
– Rückstellungen für Boni in Höhe von	146.200,00 EUR	(Vorjahr: 0,00 EUR)

– Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von

28.080,00 EUR

(Vorjahr: 26.780,00 EUR)

Die im Vorjahr vorhandene Rückstellung für entstehende Drittkosten für die Auflage eines offenen Publikums-AIF besteht nicht mehr (Vorjahr: 53.759,86 EUR).

#### 7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für diverse, nicht nach den Vorschriften des KAGB aufgelegte Beteiligungsgesellschaften, wurden Haftungsüberebnahmevereinbarungen 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 Haftungsüberebnahmevereinbarungen 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 aus den Haftungsüberebnahmevereinbarungen ausgegangen.

Daneben bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

	2020/2021 EUR	2021/2022 EUR	2022/2023 EUR	Summe EUR
Leasingverpflichtungen	20.511,68	13.764,00	2.714,57	36.990,25

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

Die Provisionserträge in Höhe von 6.504.747,80 EUR (Vorjahr: 3.663.685,10 EUR) entfallen in voller Höhe auf gegenüber Dritten erbrachte Dienstleistungen für Verwaltung und Vermittlung.

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

	2019/2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Konzernumlage	61	81
Erträge aus Weiterbelastungen	38	653
Sonstige Erträge	30	37
Gesamt	129	771

Die anderen Verwaltungsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2019/2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Konzernumlage	659	193
Retrozessionszahlungen	90	32
Sonstige Personalkosten	79	111
Reisekosten	67	54
Kfz-Kosten	44	41
Buchhaltungs- und Abschlusskosten	42	36
Weiterbelastbare Kosten	37	653
Aufsichtsratsvergütungen	28	20
Beiträge	21	20
Beratungskosten	17	25
Sonstige Kosten	202	155



	2019/2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Gesamt	1.286	1.340

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Währungsumrechnung in Höhe von 3.973,32 EUR (Vorjahr: 7.602,86 EUR) enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Währungsumrechnung in Höhe von 11.640,76 EUR (Vorjahr: 4.204,66 EUR) enthalten.

Die Vorjahresangaben in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurden hinsichtlich der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen unter Punkt 4. ab) i.H.v. 224,96 EUR richtiggestellt.

#### **E. Sonstige Angaben**

Mit dem Abschlussprüfer sind für das Geschäftsjahr 2019/2020 Honorare für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von 27.040,00 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 2019/2020 wurden durchschnittlich 20 Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer) beschäftigt.

#### **F. Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von 1.494.769,49 EUR, bestehend aus dem Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2019/2020 in Höhe von 594.768,98 EUR und dem Gewinnvortrag in Höhe von 900.000,51 EUR, auf neue Rechnung vorzutragen.

Offenbach am Main, den 30. Dezember 2020

*gez. Michael Denk*

*gez. Dr. Peter E. Hein*

*gez. Tanja Kisselbach*

## **Wirtschaftliche und rechtliche Grundlagen**

### **3.1 Wirtschaftliche 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 2020 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“ und den offenen Immobilien-Publikums-AIF „Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private“. 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 4. Dezember 2020 mit letzter Eintragung vom 9. Oktober 2020 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 15. September 2020.
Geschäftstätigkeit:	Die Gesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).

Die Erlaubnis umfasst die kollektive Vermögensverwaltung von:

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 folgenden Vermögensgegenstände investieren dürfen:

- Immobilien, einschließlich Wald, Forst- und Agrarland,
- Schiffe, Schiffsaufbauten, Schiffsbestandteile und Schiffersatzteile,
- Luftfahrzeuge, Luftfahrzeugbestandteile und Luftfahrzeugsatzteile,
- Anlagen zur Erzeugung, Transport und Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien,
- Infrastruktur, die für Vermögensgegenstände im Sinne von lit. b) bis d) genutzt wird,
- Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 7 KAGB



• Offenen inländischen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gemäß § 284 KAGB, welche in folgende Vermögensgegenstände investieren: Die in § 284 Abs. 1 und 2 KAGB genannten Vermögensgegenstände, mit Ausnahme der in § 284 Abs. 2 lit. h) und i) KAGB genannten Vermögensgegenstände.

Die Erlaubnis der BaFin umfasst zudem die Erbringung der folgenden Dienstleistungen und Nebendienstleistungen:

- Verwaltung einzelner nicht in Finanzinstrumenten im Sinne des § 1 Abs. 11 des Kreditwesengesetzes angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum sowie die Anlageberatung (individuelle Vermögensverwaltung und Anlageberatung gemäß § 20 Abs. 3 Nr. 1 KAGB).
- Die Verwaltung einzelner in Finanzinstrumenten im Sinne des § 1 Abs. 11 des Kreditwesengesetzes (KWG) angelegter Vermögen für andere mit Entscheidungsspielraum einschließlich der Portfolioverwaltung fremder Investmentvermögen (Finanzportfolioverwaltung gemäß § 20 Abs. 3 Nr. 2 KAGB).
- Die Anlageberatung gemäß § 20 Abs. 3 Nr. 3 KAGB.
- Die Vermittlung von Geschäften über die Anschaffung und Veräußerung von Finanzinstrumenten (Anlagevermittlung § 20 Abs. 3 Nr. 5 KAGB).
- Der Vertrieb von Anteilen oder Aktien an fremden Investmentvermögen (§ 20 Abs. 3 Nr. 6 KAGB).

## 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 von mehreren Gesellschafterversammlungen vom 26. Februar 2020 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Wir wurden zum Abschlussprüfer für das Sondervermögen „Quadoro Sustainable Real Estate Europe“ bezüglich des Jahresabschlusses zum 31. August 2020 bestellt
- Wir wurden zum Abschlussprüfer für das Sondervermögen „Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private“ bezüglich des Jahresabschlusses zum 30. Juni 2020 bestellt
- Feststellung des Jahresabschlusses zum 30. September 2019
- Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2018/2019 wurde abzüglich einer getätigten Ausschüttung von 239.825,47 EUR auf neue Rechnung vorgetragen.
- Der Geschäftsführung des Geschäftsjahres 2018/2019, bestehend aus Michael Denk, Tanja Kisselbach und Dr. Peter E. Hein, wurde Entlastung erteilt.
- Dem Aufsichtsrat des Geschäftsjahres 2018/2019 bestehend aus Sibylle Pähler (Vorsitzende), Bernd Reber und Horst Baumann, wurde Entlastung erteilt.
- Der amtierende Aufsichtsrat wurde für eine weitere Amtszeit bestätigt. Diese endet am 31. März 2023.
- Wir wurden zum Abschlussprüfer für den Jahresabschluss zum 30. September 2020 bestellt.

Im Rahmen der Gesellschafterversammlung vom 6. März 2020 wurde folgender Beschluss gefasst:

- Herrn Ricardo Reuter wurde die Prokura entzogen.

Im Rahmen der Gesellschafterversammlung vom 24. März 2020 wurde folgender Beschluss gefasst:



- Herrn Bertram Früh wurde Prokura erteilt.

Im Rahmen der Gesellschafterversammlung vom 18. Mai 2020 wurde folgender Beschluss gefasst:

- Es wurde eine Ausschüttung an die Gesellschafter Michael Denk und Axel Wünnenberg beschlossen.

### 3.2.3 Steuerliche Verhältnisse

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

Die steuerlichen Verhältnisse der Gesellschaft sind bis zum Geschäftsjahr 2016 (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag bzw. Gewerbesteuer) veranlagt und geprüft. Die steuerlichen Verhältnisse der Wirtschaftsjahre 2017 bis 2018 sind unter dem Vorbehalt der Nachprüfung veranlagt.

### 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.

### 3.2.5 Wirtschaftliche Grundlagen

Die Gesellschaft verwaltet zum 30. September 2020 für Rechnung der Investmentvermögen folgende Immobilien-Gesellschaften:

Investmentvermögen	Immobilien-Gesellschaft	Land
Quadoro Sustainable Real	Nordhuset Kastrup DK S.à.r.l.	Luxemburg
Estate Europe	One Grand Parade Dublin IR S.à.r.l.	Luxemburg
	City Land NV	Belgien
	Frederiksborggade Copenhagen DK S.à.r.l.	Luxemburg
	Yrjökatu Holding Helsinki KY	Finnland
	VSREE Yrjökatu Holding Oy	Finnland
	Yliopistonkatu Holding Turku Ky	Finnland
	VSREE Management FI Oy	Finnland
	Amager Copenhagen DK S.à.r.l.	Luxemburg
Quadoro Sustainable Real	Gemini Holding Oy	Finnland
Estate Europe Private		



## 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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 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 2019 bis zum 30. September 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2020 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 2021

**Deloitte GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Kai Cullmann, Wirtschaftsprüfer*

*Christof Stadter, Wirtschaftsprüfer*

## Feststellung

Der Jahresabschluss 2019/2020 wurde am 23.02.2021 festgestellt.