

Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe)

Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2019

Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main



Elm Park, Dublin, Irland

Inhaltsverzeichnis

1	Fondsdaten im Überblick	3
2	Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	4
2.1	Portfoliobericht	4
2.1.1	Übersicht über die getätigten Käufe.....	4
2.1.2	Portfolio	4
2.1.3	Vermietungssituation	6
2.1.4	Kreditportfolio	6
2.1.5	Währungspositionen	7
2.2	Risikobericht.....	7
3	Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 31. Dezember 2019	11
4	Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2019	13
4.1	Teil I: Immobilienverzeichnis	13
4.2	Teil II: Liquiditätsübersicht.....	14
4.3	Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	14
5	Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV	15
5.1	Sonstige Angaben	15
5.2	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV	15
6	Gremien	16

Die Zahlendarstellungen in den Diagrammen dieses Berichtes werden grundsätzlich gerundet ausgewiesen. Da die Berechnungen mit den exakten Werten erfolgen, können sich bei den Werten darstellungsbedingt Rundungsdifferenzen ergeben.

1 Fondsdaten im Überblick

Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private	Stand 31. Dezember 2019
International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2PFZU6
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2PFZU
Auflagedatum	2. Oktober 2019

Fondsdaten zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	49.886.705,91 EUR
Immobilienvermögen gesamt	53.100.000,00 EUR
davon direkt gehalten	53.100.000,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0 EUR
Fondsimmobilien gesamt	1
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
Vermietungsquote ¹	100 %
Fremdfinanzierungsquote ²	30 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

Ankäufe (Zahl der Immobilien)	1
Verkäufe (Zahl der Immobilien)	0
Mittelzufluss ³	49.819.900,00 EUR
Rücknahmepreis	100,13 EUR
Ausgabepreis	105,14 EUR

¹Inklusive Mietgarantien.

²Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien (ohne Gesellschafterdarlehen), Fremdkapitalquote gemäß BVI.

³Inklusive Ertragsausgleich.

2 Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Das Immobilien-Sondervermögen mit der Bezeichnung Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (AIF-Sondervermögen) wird von der Quadoro Investment GmbH verwaltet. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Entwicklungen des AIF-Sondervermögens im Zeitraum vom 2. Oktober 2019 (Fondsaufgabe) bis 31. Dezember 2019 (Berichtszeitraum).

2.1 Portfoliobericht

2.1.1 Übersicht über die getätigten Käufe

Im Berichtszeitraum hat das AIF-Sondervermögen eine Immobilie am Standort Dublin (Irland) mit einem Kaufpreis von 53,10 Millionen EUR erworben.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Büroimmobilie im Büroпарк „Elmpark Green“, erworben auf Basis eines Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 999 Jahren ab 2016. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von rund 7.800 m² und verfügt über 75 Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Mietflächen und Stellplätze sind zu 100,0 % an die irische Landesgesellschaft der Allianz Gruppe vermietet. Bei dem Mieter handelt es sich um einen der weltweit führenden Versicherungs- und Finanzdienstleistungskonzerne. Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit bis zum 31. Dezember 2033 und eine Gesamtlaufzeit bis 31. Dezember 2038.

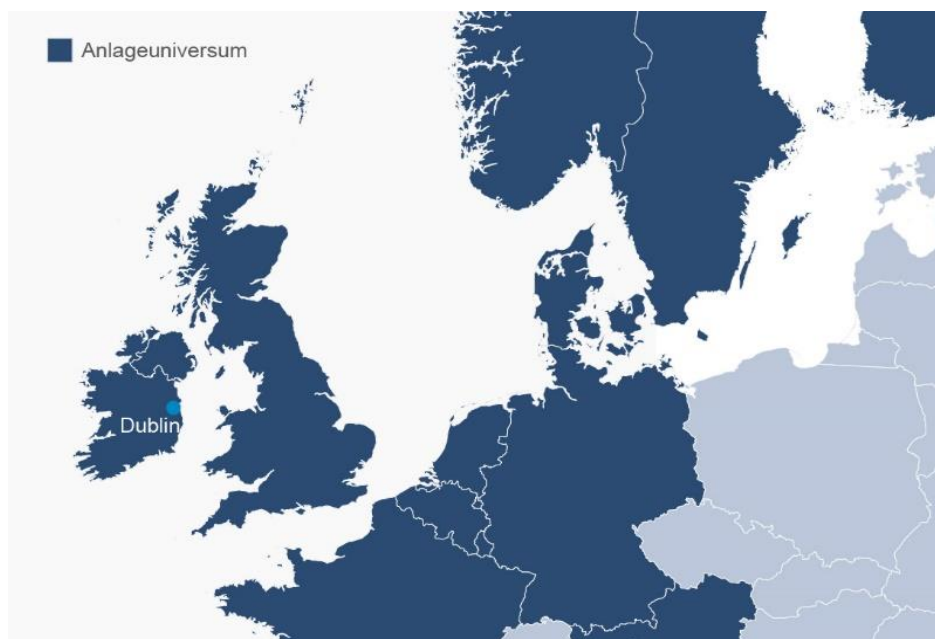
2.1.2 Portfolio

Geografische Verteilung der Immobilien

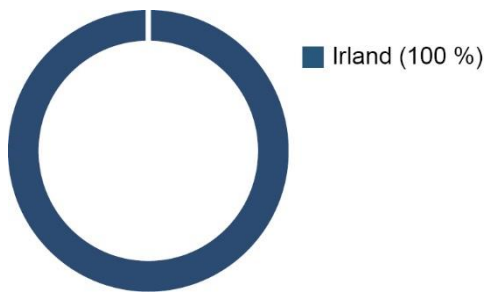
Das AIF-Sondervermögen hat seit Auflage eine Immobilie (siehe 2.1.1) in Irland erworben. Damit sind zum Stichtag nach Verkehrswerten 100,0 % in Irland investiert.

Mit Ankäufen in weiteren ausgewählten Zielmärkten wird ab dem nächsten Halbjahr eine geografische Diversifikation des Portfolios angestrebt.

Immobilienstandorte



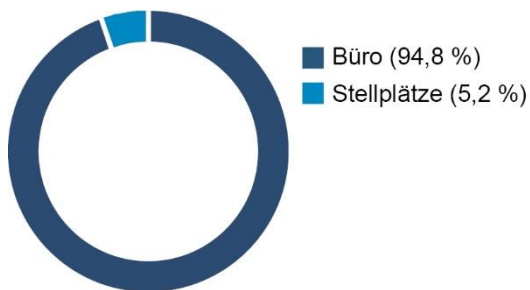
Länder



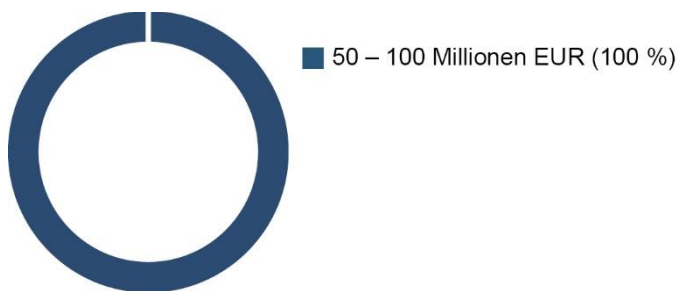
Basis: Verkehrswerte

Nutzungsarten

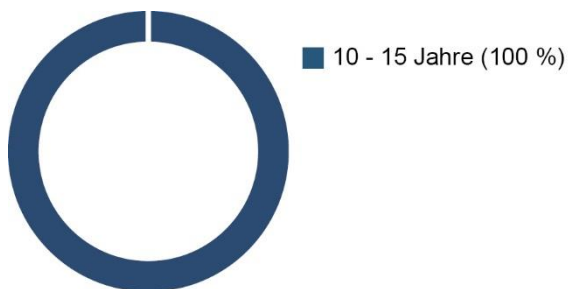
Mit einem Anteil von 94,8 % werden die Mieterträge des Portfolios im Wesentlichen aus der Nutzungsart Büro erzielt, gefolgt von Stellplatznutzungen mit einem Anteil von 5,2 %.



Größenklassen der Immobilien



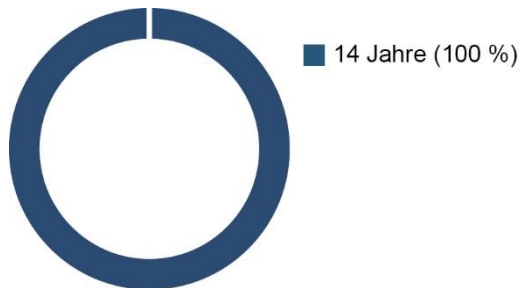
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien



2.1.3 Vermietungssituation

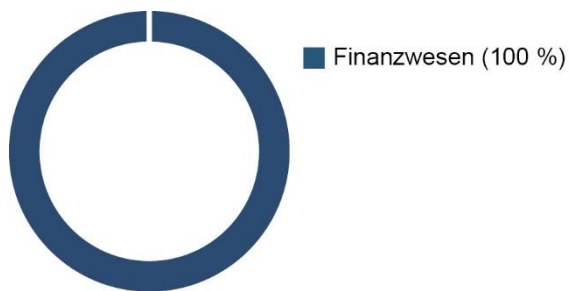
Restlaufzeiten der Mietverträge

Das Portfolio des AIF-Sondervermögens verfügt zum Stichtag über eine vermietbare Fläche von rund 7.800 m² und 75 Stellplätze. Die Mietflächen und Stellplätze sind zum Stichtag zu 100,0 % vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag rund 14,01 Jahre.



Basis: Nettosollmieten

Zum Stichtag sind sämtliche Flächen an ein Unternehmen aus dem Sektor Finanzwesen vermietet.



Basis: Nettosollmieten

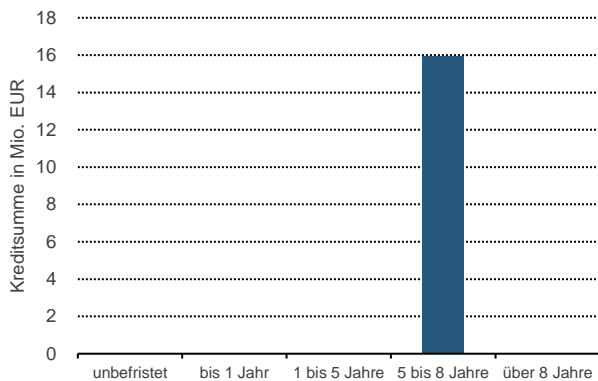
2.1.4 Kreditportfolio

Übersicht Kredite⁴

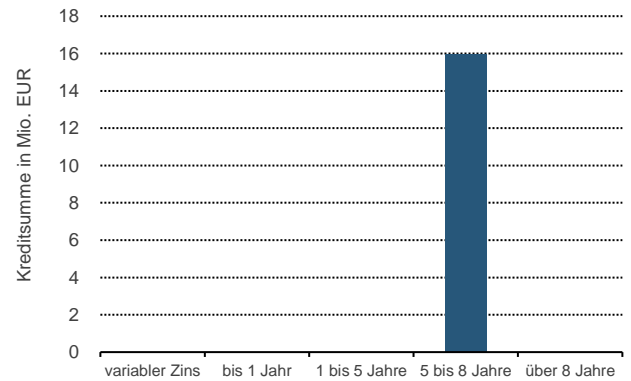
	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien
EUR-Kredite	15.930	30	0	0,0

⁴Zur Absicherung der Kredite wurden die Grundstücke mit Grundschulden belastet sowie übliche Kreditsicherheiten gewährt.

Restlaufzeit Kreditverträge

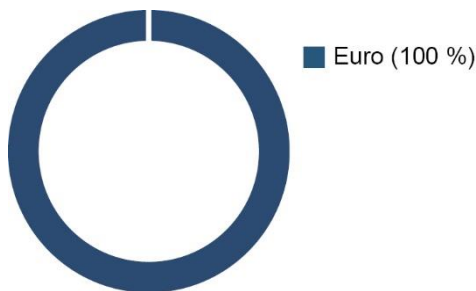


Restlaufzeit Zinsfestschreibungen



2.1.5 Währungspositionen

Währungen⁵



Basis: Fondsvermögen

2.2 Risikobericht

Die Quadoro Investment GmbH verfügt über ein ganzheitliches und unternehmensweites Risikomanagementsystem, das sowohl den Anforderungen der KAMaRisk als auch § 29 KAGB genügt. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig auf seine Aktualität und Angemessenheit überprüft und entsprechend weiterentwickelt.

Nachfolgend werden die Hauptanlagerisiken erläutert, denen das AIF-Sondervermögen unter Berücksichtigung seiner getätigten Investitionen und deren Finanzierung im Berichtszeitraum ausgesetzt war. Ungeachtet des Umstandes, dass bislang nur eine Immobilie für das AIF-Sondervermögen erworben wurde, bezieht sich die nachfolgende Risikodarstellung auf den Umgang mit Risiken eines Immobilienportfolios insgesamt.

Adressenausfall- beziehungsweise Kontrahentenrisiko

Hinsichtlich der ausgewiesenen Liquiditätsanlagen bestehen Adressenausfallrisiken darin, dass bei der Anlage liquider Mittel Forderungen gegenüber Geschäftspartnern bei Fälligkeit nicht oder nur unter Hinnahme von Verlusten realisiert werden können. Diesen Risiken wird durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und eine Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten entgegengewirkt.

⁵Exposure vor Währungsabsicherung.

Um Adressenausfallrisiken aus der Immobilienvermietung und -bewirtschaftung zu minimieren, werden die Mieter der von dem AIF-Sondervermögen gehaltenen Immobilien vor Mietvertragsabschluss einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der Mieter im Bestand erfolgt ein fortlaufendes Monitoring auf Basis der im Limitsystem des AIF-Sondervermögens festgesetzten Kriterien. Eine entsprechende Betrachtung im Limit- und Frühwarnsystem verhindert eine Risikokonzentration und folglich eine zu große Abhängigkeit von einzelnen Mietern. Eine regelmäßige Überwachung der Auswirkungen eines erhöhten Ausfalls von Mietern im Portfolio ist Teil der Stresstests.

Marktpreisrisiko

Immobilienpezifische Marktrisiken

Immobilienpezifische Marktrisiken umfassen Standortrisiken, die insbesondere durch makroökonomische und soziodemografische Entwicklungen sowie durch die politischen, steuerlichen und juristischen Rahmenbedingungen des Belegenheitsstaates geprägt werden. Auf Objektebene stellen die Substanz des Gebäudes, die Größe des lokalen Immobilienmarktes für die Nutzungsart(en) der Immobilien, die Bewirtschaftungskosten und die Wertentwicklung der Immobilien entscheidende Risikodeterminanten dar. Sowohl Vermietung als auch Verwertbarkeit der Immobilien bestimmen in wesentlichem Maße die wirtschaftliche Entwicklung des AIF-Sondervermögens. Um vorstehende Risiken zu steuern, erfolgt eine kontinuierliche Beobachtung des (gesamt-)wirtschaftlichen Umfeldes. Die Beobachtung von Frühwarnindikatoren soll dazu dienen, Risiken rechtzeitig zu erkennen, um Maßnahmen zur Risikosteuerung einzuleiten beziehungsweise umzusetzen. So soll insbesondere Leerstand in den Immobilien durch das Betreiben einer aktiven Portfolioverwaltung vermieden und ein nachhaltiger Mietertrag generiert werden. Die laufende Evaluierung von quantitativen und qualitativen Objektfaktoren bildet die Entscheidungsgrundlage für regelmäßige Hold-Sell-Analysen der Immobilien.

Zinsänderungsrisiken

Zinsänderungsrisiken resultieren aus Fremdfinanzierung bei auslaufender Zinsbindung sowie der Liquiditätsanlage. Neue Abschlüsse oder die Prolongation der bestehenden Fremdfinanzierung werden stets unter Berücksichtigung der durch Zinsansprüche bestehenden Gesamtbelastung des Portfolios im Zeitverlauf erfolgen. In diesem Zusammenhang wird eine fortlaufende Überwachung der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten durchgeführt, sowohl auf Ebene des individuellen Darlehens als auch auf aggregierter Ebene für das Gesamtportfolio. Die Liquidität des AIF-Sondervermögens wird auf Sichteinlagekonten geführt. Die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsanlagen erfolgt in Übereinstimmung mit der Anlagepolitik. Vor dem Hintergrund des derzeitigen Kapitalmarktumfeldes ist davon auszugehen, dass in Zukunft bei der Anlage von liquiden Mitteln des Fonds Einlageinstitute weiterhin eine negative Verzinsung in Rechnung stellen werden bzw. insgesamt eine höhere negative Verzinsung hingenommen werden muss.

Weiterhin werden im Rahmen von regelmäßig durchzuführenden Stresstests die Auswirkungen der wertmäßigen Entwicklungen der Liquiditätsanlagen in Bezug auf ihre Auswirkungen auf das AIF-Sondervermögen überwacht.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken können im Wesentlichen durch die Fälligkeit von Darlehen sowie durch unvorhergesehen hohe Anteilsrückgaben oder sonstige Zahlungsverpflichtungen hervorgerufen werden.

Liquiditätsrisiken werden durch die Erstellung von Budgets und Abweichungsanalysen sowie im Rahmen des Limitsystems überwacht. Sie werden darüber hinaus im Rahmen von Stressszenarien analysiert. Weiterhin wirken vertragliche Bestimmungen wie Mindesthalte- und Kündigungsfristen risikoreduzierend.

Operationelles Risiko

Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im AIF-Sondervermögen zu verzeichnen. Operationelle Risiken existieren auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Wirtschaftliche Unsicherheiten

Die Immobilienmärkte waren 2019 erneut durch eine Eintrübung der Weltkonjunktur geprägt. Schwächere Exporte aufgrund des starken Euros und Bedrohungen im globalen Handel durch anhaltende Handelskonflikte zwischen den USA, China und der EU führten zu einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum.⁶

Des Weiteren war das Jahr 2019 durch Rekordabflüsse aus britischen Immobilienfonds geprägt, was zum Großteil auf die unsicheren politischen Gegebenheiten zurückzuführen ist. Die nun herrschende politische Klarheit durch den Wahlerfolg von Premierminister Johnson im Dezember 2019 lässt Investoren aufatmen. Es gilt jedoch zu beachten, dass der Austrittstermin von Großbritannien am 31. Januar 2020 einen eher symbolischen Charakter hat, da sich die zukünftigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch die weiteren Verhandlungen mit der Europäischen Union ergeben werden. Der Londoner Immobilienmarkt, welcher sich durch die hohen Durchschnittspreise vom Rest des britischen Immobilienmarkts abgekoppelt hat, verzeichnet in den letzten Monaten einen Transaktionsanstieg sowie eine erhöhte Nachfrage nach zentralen Büroflächen.⁷

Dennoch bleiben die Fundamentaldaten gut. Die Arbeitslosigkeit in der Eurozone ist im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorquartal um 0,1 % weiter gesunken. Die Arbeitslosenquote liegt damit aktuell bei 7,4 %. Das ist der niedrigste Stand seit September 2008.⁸ Insgesamt prognostiziert die Europäische Kommission für das Jahr 2020 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in der Eurozone von 1,2 %.⁹

Obwohl Büroimmobilien weiterhin die bevorzugte Anlageklasse der Investoren bilden, scheinen sich die Renditen in Spitzenlagen zu stabilisieren. 2019 lag die durchschnittliche Spitzenrendite für europäische Büroimmobilien in Bestlagen bei 3,25 %. Aufgrund der niedrigen Spitzenrenditen und des Mangels an verfügbaren Büroimmobilien in Bestlagen, gerieten die Renditen in peripheren Standorten noch stärker unter Druck. Die solide Nachfrage nach hochwertigen Büros in gut vernetzten Randlagen hatte zur Folge, dass sich die Renditeunterschiede reduzierten und die Mieten anstiegen. Bedingt durch eine solide Nachfrage nach Flächen und einer begrenzten Zahl neuer spekulativer Projektentwicklungen werden auf europäischer Ebene weiterhin steigende Mieten erwartet. In London blieben die Spitzenmieten im 4. Quartal stabil.¹⁰

Der europäische Mietpreisindex stieg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorquartal um 1,2 %. In diesem Zeitraum fand der Zuwachs vor allem in Deutschland und dort in den Städten Düsseldorf (+1,8 %), München (+2,3 %), Frankfurt (+2,5 %) und Berlin (+2,8 %) statt. Berlin verzeichnete im Gesamtjahr 2019 mit einem Mietwachstum von 8,8 % ein weiteres herausragendes Jahr. Für 2020 wird ein moderater Anstieg des europäischen Mietpreisindex von 2,2 % prognostiziert.¹¹

Der europäische Büroflächenumsatz erreichte im 4. Quartal 2019 eine Vermietungsleistung von 3,5 Millionen m². Dies entspricht einem Minus von 9 % gegenüber dem Vorjahr. Damit bewegt sich der europäische Vermietungsmarkt weiterhin auf einem hohen Niveau.¹²

⁶Catella, Analyse von Immobilieninvestments in Europa bis 2023, Q4 2019.

⁷Neue Zürcher Zeitung, <https://www.nzz.ch/wirtschaft/britische-immobilien-johnson-bonus-treibt-preise-in-london-ld.1535731>, Stand: 07.02.2020.

⁸Handelsblatt, <https://www.handelsblatt.com/meinung/kommentare/kommentar-jetzt-kann-boris-johnson-durchregieren/25331262.html?ticket=ST-2762899-gV3nBNr704o2pod6sbAX-ap3>, Stand: 07.02.2020.

⁹Eurostat, <https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=de&pcode=teil020&plugin=1>; Stand: 05.02.2020.

¹⁰EU-Kommission, <https://www3.kaiserslautern.de/wb/pages/posts/fruehjahrensprognose-2019-wachstum-setzt-sich-in-moderaterem-tempo-fort-7293.php?p=160>, Stand: 05.02.2020.

¹¹Jones Lang LaSalle IP, Inc: JLL, EMEA Office Research, Office Property Clock Q4 2019. Cushman & Wakefield, Europe the dna of real estate, Q3 2019.

¹²Catella, Analyse von Immobilieninvestments in Europa bis 2023, Q4 2019.

¹³Jones Lang LaSalle IP, Inc: JLL, EMEA Office Research, Office Property Clock Q4 2019.

Die Leerstandsrate bei den Büroflächen sank im europäischen Durchschnitt zum Ende des 4. Quartals 2019 um rund 20 Basispunkte auf 5,5 % im Vergleich zum Vorjahresquartal und damit auf das niedrigste Niveau seit 2002. Insgesamt sind die Leerstandsdaten nach wie vor niedrig. In ganz Europa verzeichneten 18 von 24 Märkten im 4. Quartal 2019 einen Rückgang des Leerstandes.

Ausnahmen bildeten Rotterdam, Utrecht, Prag, Dublin und Moskau. Am stärksten sanken die Leerstandsdaten in Den Haag, Amsterdam und Barcelona.¹³

Offenbach am Main, 25. Februar 2020

Quadoro Investment GmbH

Geschäftsführung

Michael Denk

Dr. Peter E. Hein

Tanja Kisselbach

¹³Jones Lang LaSalle IP, Inc: JLL, EMEA Office Research, Office Property Clock Q4 2019.

3 Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 31. Dezember 2019

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke		53.100.000,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		53.100.000,00	106,44
II. Liquiditätsanlage			
1. Bankguthaben		7.806.155,14	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		7.806.155,14	15,65
III. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		0,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Anschaffungsnebenkosten		5.212.463,31	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
a) bei Immobilien		5.212.463,31	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Andere		690.736,63	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		5.903.199,94	11,83
Summe Vermögensgegenstände		66.809.355,08	133,92
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		15.930.000,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben		870.837,30	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		0,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Andere Gründen		64.920,54	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		16.865.757,84	33,81
II. Rückstellungen		56.891,33	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		56.891,33	0,11
Summe Schulden		16.922.649,17	33,92
C. Fondsvermögen		49.886.705,91	100,00
umlaufende Anteile (Stück)		498.199	
Anteilwert (EUR)		100,13	

Erläuterungen zur Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2019

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 49.886.705,91 EUR. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 100,13 EUR.

Immobilien

Zum 31. Dezember 2019 wird ein Geschäftsgrundstück im Wert von 53,1 Millionen EUR gehalten. Die Liegenschaft befindet sich in Irland.

Liquiditätsanlagen

Die Bankguthaben werden bei inländischen Kreditinstituten gehalten und weisen zum Stichtag einen Saldo von insgesamt 7,81 Millionen EUR aus.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen insgesamt 5,9 Millionen EUR. Es bestehen keine Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung. Die Position Anschaffungsnebenkosten (5,2 Millionen EUR) beinhaltet die bis zur Berichterstattung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten aus Immobilien. Unter anderen Vermögensgegenständen (0,7 Millionen EUR) werden Forderungen aus Körperschaftsteuer Irland (0,1 Millionen EUR), Forderungen aus Immobilienkauf (0,1 Millionen EUR), Finanzierungskosten (0,2 Millionen EUR) sowie sonstige Forderungen (0,2 Millionen EUR) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 16,9 Millionen EUR beinhalten im Wesentlichen eine Verbindlichkeit aus einem Kredit (15,9 Millionen EUR). Zur Absicherung des Kredites wurde das Grundstück mit einer Grundschuld belastet.

Die verbleibenden Verbindlichkeiten (0,93 Millionen EUR) bestehen im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Grundstückskauf (0,87 Millionen EUR), Zinsverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus der Verwaltung des AIF-Sondervermögens (0,06 Millionen EUR).

Rückstellungen

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen (0,04 Millionen EUR) sowie Rückstellungen für Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung und Instandhaltung der Immobilien (0,02 Millionen EUR).

4 Vermögenaufstellung zum 31. Dezember 2019

4.1 Teil I: Immobilienverzeichnis

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung	
Lage des Grundstückes	IR, Dublin, Elmpark Green, Dublin 4
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2019
Bau-/Umbaujahr	2006
Grundstücksgröße (in m ²)	Erbbaurecht
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	7.791,96
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	-
Ausstattungsmerkmale	Gas/Pellet-Heizung, Klimaanlage, Lift, 75 Tiefgaragenstellplätze
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	53,4
Kaufpreis (in Mio. EUR)	53,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	2,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	58
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	
- davon Gebühren und Steuern	3,9
- davon sonstige Kosten	1,4
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,9
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,04
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	5,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	30,0
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mieterträge im Geschäftsjahr /-halbjahr (in Mio. EUR)	0,24
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	14

2. Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilie beträgt zum Stichtag 53,1 Millionen EUR.

4.2 Teil II: Liquiditätsübersicht

	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Bankguthaben bei Kreditinstituten		
Deutschland	7.806.155,14	15,6
Bankguthaben gesamt	7.806.155,14	15,6

4.3 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der			
Grundstücksbewirtschaftung		0,00	0,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Anschaffungsnebenkosten		5.212.463,31	10,4
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Andere		690.736,63	1,4
(davon in Fremdwährung)	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		15.930.000,00	31,9
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben		870.837,30	1,7
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		0,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Andere Gründen		64.920,54	0,1
(davon in Fremdwährung)	0,00		
III. Rückstellungen		56.891,33	0,1
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Fondsvermögen		49.886.705,91	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)		498.199	
Anteilwert (EUR)		100,13	

5 Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

5.1 Sonstige Angaben

Anteilwert	100,13 EUR
Umlaufende Anteile	498.199

5.2 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV

Nachfolgend werden die Bewertungsverfahren für die in der Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden erläutert.

Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis, anschließend mit dem arithmetischen Mittelwert der von zwei unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie alle drei Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Quartal verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Ferner ist innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstückes mit einem Erbbaurecht der Wert des Grundstückes neu festzustellen. Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Herstellungskosten angesetzt.

Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

a) Bankguthaben

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

b) Forderungen

Forderungen werden zu ihrem Nennwert angesetzt.

c) Anschaffungsnebenkosten

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

d) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

e) Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

6 Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Quadoro Investment GmbH
Berliner Straße 114 - 116
Offenbach am Main
Amtsgericht Offenbach am Main
HRB 43802

Gesellschafter

Doric GmbH (75,0 %)
Berliner Straße 114 - 116
Offenbach am Main
Amtsgericht Offenbach am Main
HRB 41509

Michael Denk (12,5 %)
Axel Wünnenberg (12,5 %)

Geschäftsführung

Michael Denk

Dr. Peter E. Hein,
zugleich geschäftsführender Gesellschafter der Doric GmbH

Tanja Kisselbach,
zugleich Gesellschafterin der Doric GmbH

Aufsichtsrat

Sibylle Pähler, Vorsitzende,
zugleich geschäftsführende Gesellschafterin der Doric GmbH

Horst Baumann,
stellvertretender Vorsitzender

Bernd Reber,
zugleich geschäftsführender Gesellschafter der Doric GmbH

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Lilienthalallee 36
München
Amtsgericht München
HRB 229834

Abschlussprüfer

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Rosenheimer Platz 4
München
Amtsgericht München
HRB 83442

Berater Nachhaltigkeit

Sustainable Real Estate AG
Zürich, Schweiz

Ankaufsbewerter/-innen

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Hagen

Reinhard Möller
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
München

Stefan Kremm
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
München

Thorsten Finn
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Tobias Aegerter
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Klaus Gerhard Dallafina
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Christoph Gerlinger
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Sabine Kese
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Frankfurt am Main

Bestandsbewerter

Rainer Düvel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Stefan Adam Piosczyk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Augsburg