

ERKLÄRUNG ZU DEN WICHTIGSTEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN VON INVESTITIONSENTSCHEIDUNGEN AUF NACHHALTIGKEITSAKTOREN

Für den Referenzzeitraum vom 01. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

I. ZUSAMMENFASSUNG

Die Quadoro Investment GmbH (nachfolgend „Quadoro“ oder die „Gesellschaft“, LEI: 5299008Z4FV4734MX264) ist eine nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vollregulierte Kapitalverwaltungsgesellschaft. Obwohl die Gesellschaft weniger als 500 Mitarbeiter beschäftigt und somit nicht unter die verpflichtende Berichtspflicht fällt, hat sie sich freiwillig dazu entschieden, die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impacts, PAI) gemäß Artikel 4 der Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“ oder „SFDR“) zu berücksichtigen und offenzulegen. Dies beinhaltet jedoch keine Verpflichtung für die Zukunft.

Diese Erklärung bezieht sich auf den Referenzzeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024. Die Berücksichtigung wesentlicher negativer Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ist in der internen Organisation von Quadoro verankert. Damit wird sichergestellt, dass Transparenz zu Nachhaltigkeitsrisiken und -auswirkungen auf Unternehmensebene und im Rahmen der Verwaltung der nachhaltigen Investmentvermögen hergestellt wird. In diesem Dokument wird beschrieben, wie die Berücksichtigung der PAI in den Geschäftsbetrieb eingebunden ist.

Die Verfolgung von Nachhaltigkeitsaspekten ist integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie von Quadoro. Die Unterzeichnung der UN PRI (Principles for Responsible Investments) gehört dabei ebenso zum Bestandteil der Geschäfts- und Risikostrategie wie das Bekenntnis zum UN Global Compact.

Diese Erklärung legt die Berücksichtigung der PAI für die folgenden, im regulatorischen Rahmen der SFDR vorgesehenen Anlageklassen dar:

I Immobilienvermögen: Investitionen in Immobilien, die über offene Spezial-AIF und andere Immobilienfonds getätigt werden, welche als Artikel-8-Produkte klassifiziert sind.

I Unternehmensbeteiligungen (Infrastruktur): Investitionen in Unternehmen im Bereich Erneuerbare Energien über das neu aufgelegte Sondervermögen „Quadoro Erneuerbare Energien Europa“ (QEEE), ein als Artikel-9-Produkt klassifiziertes Sondervermögen.

I Staatsanleihen und supranationale Emittenten: Quadoro tätigt keine Investitionen in diese Anlageklasse.

Ein zentraler Aspekt des Berichtszeitraums 2024 ist die erstmalige Einbeziehung des Infrastruktur-Sondervermögens QEEE. Da dieses Sondervermögen am 18. Dezember 2024 aufgelegt wurde und zum Stichtag 31. Dezember 2024 zwar eine erste Investition in eine neu gegründete Infrastruktur-Projektgesellschaft getätigt, diese aber keine operativen Anlagen erworben hatte, konnten für die Anlageklasse der Unternehmensbeteiligungen noch keine quantitativen PAI-Daten erfasst werden. Dieser Sachverhalt wird im entsprechenden Abschnitt transparent erläutert.

Diese Erklärung wird auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht und jährlich aktualisiert.

II. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF NACHHALTIGKEITSAKTOREN

Die Offenlegungsverordnung wird durch technische Regulierungsstandards (Regulatory Technical Standards, nachfolgend „RTS“) konkretisiert, die in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 festgelegt sind. Gemäß diesen RTS werden die PAI anhand spezifischer Indikatoren gemessen. Quadoro berücksichtigt und berichtet über alle verbindlichen Indikatoren gemäß Anhang I, Tabelle 1 der RTS für die relevanten Anlageklassen. Zusätzlich berücksichtigt und berichtet Quadoro über weitere strategisch ausgewählte Indikatoren, um die Mindestanforderungen zu erfüllen oder die für die jeweilige Anlagestrategie wesentlichsten Aspekte abzudecken.

A. ANLAGEKLASSE: INVESTITIONEN IN IMMOBILIEN

Die nachfolgende Tabelle zeigt die ermittelten Werte für die PAI-Indikatoren des von Quadoro verwalteten Immobilienportfolios. Die Strategie für diese Fonds verfolgt einen aktiven „Manage-to-Green“-Ansatz, der darauf ausgerichtet ist, den CO₂-Ausstoß der Objekte aktiv zu reduzieren und das Wohlbefinden der Mieter zu steigern.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterungen	Ergriffene und geplante Maßnahmen
Pflichtindikatoren (Tabelle 1)						
17. Engagement in fossilen Brennstoffen durch Immobilienanlagen	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	0 %	0 %	0 %	Quadoro investiert strategiekonform nicht in Immobilien, die für Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen genutzt werden.	Dieser Ausschluss ist integraler Bestandteil unserer Ankaufsprüfung (Due Diligence) und wird, wie in den Fondsdokumenten verankert, fortlaufend überwacht.
18. Engagement in energieineffizienten Immobilienanlagen	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	13,9 %	16,1 %	17,7 %	Die Reduktion des Anteils der ineffizienten Immobilien im Zeitverlauf ist ein erster Erfolg unseres „Manage-to-Green“-Ansatzes. Allein im Berichtsjahr wurden fünf Energieausweise erneuert und elf Energiegutachten in Auftrag gegeben bzw. erstellt.	Um die europäischen Klimaziele für den Gebäudesektor bis 2050 zu erreichen, werden wir für Objekte mit unterdurchschnittlicher Effizienz gezielte energetische Sanierungsmaßnahmen umsetzen. Die Steuerung erfolgt aktiv entlang der wissenschaftsbasierten Decarbonisierungspfade des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), um die Objekte zukunftsfähig auszurichten.
Freiwilliger Wahlindikator (Tabelle 2)						
19. Energieverbrauchsintensität	Energieverbrauch in kWh pro m ²	159,8	159,7	147,1	Die Erhöhung im Zeitverlauf ist u.a. auf reduzierten Verbrauch in der Covid-Zeit und punktuelle Defekte in der Gebäudetechnik zurückzuführen. Gleichzeitig wurden bei mehreren Objekten Sanierungsmaßnahmen umgesetzt (z.B. Fassadensanierung, Erneuerung der HLK). Der Anteil der zur Berechnung herangezogenen Schätzwerte blieb im Berichtsjahr wegen Verzögerungen bei der Datenerlieferung unverändert bei 38 %.	Die Gebäudetechnik wird laufend optimiert (z.B. LED-Beleuchtung, effizientere Pumpen, Heizungsersatz). Um die Datenverfügbarkeit zu verbessern, werden vermehrt Smart Meter eingebaut.

Hinweis: In Übereinstimmung mit den jeweiligen Fondsdokumenten werden Immobilien für einen Zeitraum von bis zu vier Jahren nach Ankauf sowie denkmalgeschützte Immobilien bei der Berechnung von PAI 18 nicht berücksichtigt.

B. ANLAGEKLASSE: INVESTITIONEN IN UNTERNEHMEN (INFRASTRUKTUR)

ERLÄUTERUNG DES SONDERSACHVERHALTS

Das Infrastruktur-Sondervermögen „Quadoro Erneuerbare Energien Europa“ (QEEE), ein Fonds nach Artikel 9 der SFDR, wurde am 18. Dezember 2024 aufgelegt. Noch im Dezember 2024 hat das Sondervermögen eine erste Investition getätigt, indem es eine Infrastruktur-Projektgesellschaft gegründet und diese mit Eigenkapital sowie einem Gesellschafterdarlehen ausgestattet hat.

Zum Stichtag des Referenzzeitraums, dem 31. Dezember 2024, hielt diese Projektgesellschaft jedoch weder unmittelbar noch mittelbar operative Anlagen (z. B. Wind- oder Solarparks), sondern ausschließlich die zugeführten Finanzmittel. Aufgrund dieses Sachverhalts können für den Referenzzeitraum 2024 keine aussagekräftigen quantitativen Daten für die PAI-Indikatoren berichtet werden, da die gehaltene Unternehmensbeteiligung keine operative Tätigkeit mit entsprechenden Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren aufwies. Die Angabe „n. a.“ (nicht anwendbar) erfolgt daher, da keine Daten verfügbar sind.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Erläuterungen	Ergriffene und geplante Maßnahmen
Pflichtindikatoren (Tabelle 1)					
1. - 9. (Umwelt)	THG-Emissionen, CO ₂ -Fußabdruck, THG-Intensität, Engagement in fossilen Brennstoffen etc.	n. a.	n. a.	Die einzige Investition im Referenzzeitraum war eine neu gegründete Projektgesellschaft ohne operative Tätigkeit zum Stichtag 31.12.2024.	Sobald Investitionen in operative Anlagen getätigt werden, wird Quadoro die PAI-Daten der Portfoliounternehmen erheben. Die Anlagestrategie des QEEE schließt Investitionen in Unternehmen mit wesentlichen Umsätzen aus fossilen Brennstoffen gemäß den PAB-Mindestausschlüssen kategorisch aus. Die Erfassung der THG-Emissionen wird ein zentrales Steuerungselement sein, um den Beitrag zum Klimaschutz (SDG 13) zu messen.
10. - 14. (Soziales & Governance)	Verstöße gegen UN Global Compact/OECD-Leitsätze, Geschlechtervielfalt etc.	n. a.	n. a.	Die einzige Investition im Referenzzeitraum war eine neu gegründete Infrastruktur-Projektgesellschaft ohne operative Tätigkeit zum Stichtag 31.12.2024.	Die Einhaltung sozialer Mindeststandards und guter Unternehmensführung ist fester Bestandteil der Due Diligence. Die Konformität mit den OECD-Leitsätzen und UN-Leitprinzipien wird als Teil des Mindestschutzes für taxonomiekonforme Investitionen sichergestellt.
Wahlindikatoren zur Erfüllung der Mindestberichterstattung					
6. Emissionen von Luftschadstoffen (Umwelt, Tab. 2)	Tonnen an SO _x , NO _x , etc. pro Mio. EUR investiert	n. a.	n. a.	Die einzige Investition im Referenzzeitraum war eine neu gegründete Projektgesellschaft ohne operative Tätigkeit zum Stichtag 31.12.2024.	Dieser Indikator wurde als wesentlich ausgewählt, da die Reduzierung von Luftschadstoffen ein direktes Ergebnis des Ersatzes fossiler Brennstoffe durch erneuerbare Energien ist und somit das Kernziel des Fonds widerspiegelt. Die Daten werden nach Investitionstätigkeit erhoben.
12. Unfallquote (Soziales, Tab. 3)	Arbeitsunfallrate (z.B. Unfälle mit Ausfallzeit pro 1 Mio. Arbeitsstunden)	n. a.	n. a.	Die einzige Investition im Referenzzeitraum war eine neu gegründete Projektgesellschaft ohne operative Tätigkeit zum Stichtag 31.12.2024.	Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz sind ein wesentliches Kriterium. Die mit dem Bau und Betrieb von Energieinfrastruktur verbundenen Risiken erfordern ein aktives Management. Wir werden auf die Implementierung hoher Arbeitssicherheitsstandards hinwirken und die Unfallraten erfassen.

C. ANLAGEKLASSE: INVESTITIONEN IN STAATEN UND SUPRANATIONALE EMITTENTEN

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Erläuterungen	Ergriffene und geplante Maßnahmen
Pflichtindikatoren (Tabelle 1)					
15. THG-Emissionsintensität	THG-Emissionen pro BIP (in tCO ₂ e/Mio. EUR)	n. a.	n. a.	Quadoro tätigt keine Investitionen in Staatsanleihen oder Anleihen supranationaler Emittenten.	Keine Maßnahmen geplant, da diese Anlageklasse nicht Teil der Strategie ist.
16. Engagement in Staaten, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen	Anteil der Investitionen in Anleihen von Staaten, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen	n. a.	n. a.	Quadoro tätigt keine Investitionen in Staatsanleihen oder Anleihen supranationaler Emittenten.	Keine Maßnahmen geplant, da diese Anlageklasse nicht Teil der Strategie ist.

III. STRATEGIEN ZUR FESTSTELLUNG UND GEWICHTUNG DER PAI

Quadoro hat einen systematischen Prozess zur Identifizierung, Priorisierung und Steuerung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen etabliert.

- 1. Identifizierung und Priorisierung:** Die Identifizierung basiert auf den in den RTS definierten Indikatoren. Die Priorisierung erfolgt auf Basis einer Wesentlichkeitsanalyse, die die potenziellen Auswirkungen und unsere Einflussmöglichkeiten berücksichtigt. Für Immobilien sind dies Energieeffizienz und -verbrauch. Für Infrastruktur sind es die Effektivität der CO₂-Vermeidung und die Arbeitssicherheit.
- 2. Datenerhebung:** Die Datenerhebung stellt eine der größten Herausforderungen dar. Wir nutzen eine Kombination aus direkter Datenerhebung bei Portfoliounternehmen und Mietern, Dokumentenanalysen (z. B. Energieausweise) und, wo nötig, fundierten Schätzungen auf Basis von Branchendaten (z. B. von GRESB). Die Methodik und der Anteil der Schätzungen werden transparent ausgewiesen.
- 3. Integration in Investitionsentscheidungen:** Die Ergebnisse der PAI-Analyse fließen direkt in die Due Diligence und die Investitionsentscheidung ein. Investitionen können abgelehnt werden, wenn untragbare negative Auswirkungen identifiziert werden, die nicht durch aktive Managementmaßnahmen mitigiert werden können. Dies gilt insbesondere für die PAB-Mindestausschlüsse.

IV. MITWIRKUNGSPOLITIK

Unsere Mitwirkungspolitik (Engagement) ist ein zentrales Instrument zur Minderung von PAI.

- Immobilien:** Wir führen einen aktiven Dialog mit Mietern und Property Managern, um Nachhaltigkeitsziele gemeinsam umzusetzen. Dies umfasst die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen sowie die Steigerung des Mieterwohlbefindens durch verbesserte Servicequalität und Kommunikation.
- Unternehmensbeteiligungen (QEEE):** Als Gesellschafter der Portfoliounternehmen wird Quadoro seine Stimmrechte aktiv ausüben und einen regelmäßigen Dialog mit dem Management führen. Ziel ist es, die Einhaltung und kontinuierliche Verbesserung von ESG-Standards sicherzustellen, insbesondere in den Bereichen Umweltmanagement, Arbeitssicherheit und gute Unternehmensführung, im Einklang mit den Zielen des Fonds.

V. BEZUGNAHME AUF INTERNATIONALE STANDARDS

Quadoro orientiert sich bei der Umsetzung seiner Nachhaltigkeitsstrategie an anerkannten internationalen Standards und Rahmenwerken. Dazu gehören:

- **UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) & UN Global Compact:** Als Unterzeichner sind wir zur Einhaltung dieser fundamentalen Prinzipien für verantwortliches Investieren und unternehmerisches Handeln verpflichtet.
- **OECD-Leitsätze & UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte:** Diese bilden die Grundlage für den Mindestschutz im Rahmen der EU-Taxonomie und unserer Due-Diligence-Prozesse.
- **Branchenspezifische Standards:** Wir nutzen führende Branchen-Frameworks wie **CRREM** und **GRESB** für Immobilien zur Leistungsbewertung.

VI. HISTORISCHER VERGLEICH

Diese Erklärung enthält einen Vergleich der Indikatoren für Immobilienvermögen für die Referenzzeiträume 2024, 2023 und 2022. Ein konsolidierter historischer Vergleich, der auch die Anlageklasse der Unternehmensbeteiligungen (Infrastruktur) umfasst, wird erstmals in der Erklärung zum 30. Juni 2026 für den Referenzzeitraum 2025 vorgelegt. Ein früherer Vergleich wäre aufgrund der fundamentalen Änderung der Berichtsbasis durch die Auflage des QEEE-Fonds Ende 2024 nicht aussagekräftig und potenziell irreführend.

Quadoro Investment GmbH

Berliner Straße 114 - 116
63065 Offenbach am Main
www.quadoro.com/kvg