

ERKLÄRUNG ZU DEN WICHTIGSTEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN VON INVESTITIONSENTSCHEIDUNGEN AUF NACHHALTIGKEITSAKTOREN

Für den Referenzzeitraum vom 01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

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 2025 bis zum 31. Dezember 2025. 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:

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

■ **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.

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

Ein zentraler Aspekt des Berichtszeitraums 2025 sind die ersten Investitionen des Infrastruktur-Sondervermögens QEEE. Die erste Transaktion wurde bereits zum Stichtag 31. Dezember 2024 in Form einer neu gegründeten Infrastruktur-Projektgesellschaft getätigt, da diese aber keine operativen Anlagen erworben hatte, konnten für die Anlageklasse der Unternehmensbeteiligungen noch keine quantitativen PAI-Daten erfasst werden. Somit wird im Rahmen dieses Berichtes der QEEE erstmalig vollständig berücksichtigt.

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 2025	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	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	10,0 %	13,9 %	16,1 %	Die Reduktion des Anteils der ineffizienten Immobilien im Zeitverlauf ist ein Ergebnis unseres „Manage-to-Green“-Ansatzes. Die weitere Senkung im Berichtsjahr ist insbesondere auf die volle Wirkung der im Vorjahr durchgeführten Verbesserungsmaßnahmen zurückzuführen.	Um die europäischen Klimaziele für den Gebäudesektor bis 2050 zu erreichen, werden wir für Objekte mit unterdurchschnittlicher Effizienz gezielte energetische Sanierungsmaßnahmen umsetzen.
Freiwilliger Wahlindikator (Tabelle 2)						
19. Energieverbrauchsintensität	Energieverbrauch in kWh pro m ²	148,6	159,8	159,7	Der im Berichtsjahr niedrigere Verbrauch lässt sich auf Optimierungen und Reparaturen der Gebäudetechnik sowie diverse Sanierungsmaßnahmen (z. B. Fassadensanierung, Erneuerung der HLK) zurückführen. Der Anteil der zur Berechnung herangezogenen Schätzwerte lag im Berichtsjahr wegen Verzögerungen bei der Datenlieferung bei 55 %. Die überwiegende Mehrheit der Schätzwerte basiert auf gemessenen Vorjahreswerten.	Die Gebäudetechnik wird laufend optimiert (z. B. LED-Beleuchtung, effizientere Pumpen, Heizungsersatz). Die Steuerung der Maßnahmen orientiert sich u. a. an den wissenschaftsbasierten Energieverbrauchsintensitätspfaden des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). 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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die ermittelten Werte für die PAI-Indikatoren des von Quadoro verwalteten Infrastruktur-Sondervermögen „Quadoro Erneuerbare Energien Europa“ (QEEE), ein Fonds nach Artikel 9 der SFDR, welcher am 18. Dezember 2024 aufgelegt wurde. Die Strategie des Fonds liegt in den Investitionen in Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien. Die Investitionen erfolgen sowohl in Form von Direktinvestitionen als auch im Erwerb von Projektgesellschaften.

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 2025	Auswirkungen 2024	Erläuterungen	Ergriffene und geplante Maßnahmen
Pflichtindikatoren (Tabelle 1)					
1. THG-Emissionen	Scope 1 in Tonnen pro Jahr	0,13	n. a.	Durch den Neubau von Anlagen zur Erzeugung Erneuerbarer Energien.	Die Erfassung der THG-Emissionen als zentrales Steuerungselement wird genutzt, um den Beitrag zum Klimaschutz (SDG 13) zu messen.
	Scope 2 in Tonnen pro Jahr	8,10	n. a.	Emissionen durch den Bezugsstrom der Betreibergesellschaften.	
	Scope 3 in Tonnen pro Jahr	2,19	n. a.	Emissionen entstehen vor allem durch Wartungseinsätze.	
	Scope 1-3 in Tonnen pro Jahr	10,42	n. a.		
2. THG-Fußabdruck	THG-Emissionen Scope 1-3 in Tonne pro Mio. Euro Unternehmenswert	0,52	n. a.	Siehe Nr. 1	Durch das gezielte Investieren in Anlagen zur Erzeugung von Erneuerbaren Energien sowie durch die Berücksichtigung von Ausschlusskriterien wurden die THG-Emissionen, inkl. der anknüpfenden PAIs, berücksichtigt. Diese Maßnahmen werden auch im kommenden Bezugszeitraum umgesetzt.
3. THG-Intensität	THG-Intensität Scope 1-3 in Tonnen pro Mio. Euro Umsatz	23,39	n. a.	Siehe Nr. 1	
4. Unternehmen im Bereich fossiler Brennstoffe	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	0,0 %	n. a.	Keine Investitionen in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind.	
5. Anteil Energieverbrauch und -erzeugung aus nicht erneuerbaren Energiequellen	Anteil des Energieverbrauchs aus nicht erneuerbaren Energiequellen	40,7 %	n. a.	Die Gesellschaft hat keinen Einfluss auf Eigenstromvertrag der Betreibergesellschaften.	Darüber hinaus schließt die Anlagestrategie des QEEE Investitionen in Unternehmen mit wesentlichen Umsätzen aus fossilen Brennstoffen gemäß den PAB-Mindestausschlüssen kategorisch aus.
	Anteil der Energieerzeugung aus nicht erneuerbaren Energiequellen	0,0 %	n. a.		
6. Intensität des Energieverbrauchs nach klimaintensiven Sektoren: Sektor Stromerzeugung	Intensität des Energieverbrauchs in GWh pro Mio. Euro Umsatz	0,048	n. a.	Siehe Nr. 1	
7. Biodiversität	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die sich nachteilig auf Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität auswirken	0,0 %	n. a.	Es wurden keine Investitionen in Unternehmen getätigt, die sich nachteilig auf Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität auswirken.	Durch die Prüfung der Umweltgenehmigungen vor der Durchführung von Investitionen im Bereich der Direktinvestitionen und darin enthaltenen Auflagen bzw. die Berücksichtigung von Ausschlusskriterien wurden Biodiversitäts-, Wasser- sowie Abfall-PAIs berücksichtigt. Diese Maßnahmen werden auch im kommenden Bezugszeitraum umgesetzt.
8. Wasseremissionen	Emissionen in Wasser pro Mio. Euro Unternehmenswert	0,00	n. a.	Keine Emissionen in Wasser.	
9. Abfall	Gefährliche und radioaktive Abfälle in Tonnen je Mio. Euro Unternehmenswert	0,00	n. a.	Keine gefährlichen und radioaktiven Abfälle.	

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2025	Auswirkungen 2024	Erläuterungen	Ergriffene und geplante Maßnahmen
10. Verstöße gegen die UNGC-Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die an Verstößen beteiligt waren.	0,0 %	n. a.	Keine Verstöße gegen die UNGC-Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen.	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.
11. Fehlende Prozesse und Compliance-Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen ohne entsprechende Richtlinien oder Verfahren.	0,0 %	n. a.	Keine fehlenden Prozesse und Compliance-Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen.	Dabei wirken UN Global Compact und OECD-Leitsätze auch auf die Beseitigung von Diskriminierung bei der Anstellung und Erwerbstätigkeit hin.
12. Geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	Durchschnittliches unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle in investierten Unternehmen.	11,0 %	n. a.	Die Projektgesellschaften selbst sind SPV und haben keine Mitarbeiter und sind daher nicht relevant.	Unternehmen, die nachgewiesen sehr schwerwiegende und systematische Verstöße gegen den UN Global Compact oder die Leitsätze der OECD für multinationale Unternehmen aufweisen, waren nicht investierbar.
13. Geschlechtvielfalt in Leitungs- und Kontrollorganen	Anteil männlicher Personen in Leitungs- und Kontrollorganen der investierten Unternehmen.	83,6 %	n. a.	Die Projektgesellschaften selbst sind SPV und haben keine Mitarbeiter und sind daher nicht relevant.	
14. Engagement in umstrittenen Waffen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die an der Herstellung oder dem Verkauf von umstrittenen Waffen beteiligt sind.	0,0 %	n. a.	Keine Investitionen in Unternehmen, die an der Herstellung oder dem Verkauf von umstrittenen Waffen beteiligt sind.	Unternehmen, die kontroverse Waffen produzieren sind gemäß Anlagebedingungen nicht investierbar.
Wahlindikatoren zur Erfüllung der Mindestberichterstattung					
6. Emissionen von Luftschadstoffen (Umwelt, Tab. 2)	Emissionen von Luftschadstoffen in Tonnen pro Mio. Euro Unternehmenswert	0,0 %	n. a.	Es erfolgten keine Emissionen von Luftschadstoffen.	Durch das gezielte Investieren in erneuerbare Energien sowie durch die Berücksichtigung von Ausschlusskriterien wurden die THG-Emissionen, inkl. der anknüpfenden PAIs, berücksichtigt. Diese Maßnahmen werden auch im kommenden Bezugszeitraum umgesetzt.
12. Unfallquote (Soziales, Tab. 3)	Durchschnittliche Anzahl Unfälle in investierten Unternehmen	0,0 %	n. a.	Im Rahmen der Investitionen wurden der Gesellschaft keine Unfälle gemeldet.	Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz sind ein wesentliches Kriterium. Die mit dem Bau und Betrieb von Energieinfrastruktur verbundenen Risiken erfordern ein aktives Management. Wir wirken auf die Implementierung hoher Arbeitssicherheitsstandards hin.

C. ANLAGEKLASSE: INVESTITIONEN IN STAATEN UND SUPRANATIONALE EMITTENTEN

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2025	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.	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.	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 2025, 2024 und 2023. Ein konsolidierter historischer Vergleich, der auch die Anlageklasse der Unternehmensbeteiligungen (Infrastruktur) umfasst, wird erstmals in dieser Erklärung 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.