

Fragen und Antworten zur Videokonferenz am 20. März 2024

Sehr geehrte Vertriebspartner,

herzlichen Dank für die Teilnahme an unserer Videokonferenz am 20. März 2024 und die Zusendung Ihrer Fragen und Anmerkungen.

Uns ist bewusst, dass Sie die Präsentation des IST-Zustandes zumindest teilweise überrascht haben muss. Es war nicht unsere Absicht, Sie mit „Schwarzmalerei“ oder „durchweg negativen Aussagen“ zu verschrecken. Ebenfalls ist es nicht unser Plan, uns mit dem aktuellen Zustand zufrieden zu geben. Die Quadoro Investment GmbH („Quadoro“) arbeitet als Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) intensiv daran, für jede einzelne Immobilie eine passende Strategie zu entwickeln. Ziel unserer Arbeit ist es, das Portfolio weiterzuentwickeln, um ein möglichst gutes Gesamtergebnis für die Anleger zu erreichen.

Dies vorausgeschickt, finden Sie nachfolgend die Fragen und Anmerkungen, welche uns während der Videokonferenz über die Q&A-Funktion oder im Nachgang per E-Mail zugegangen sind. Wie bereits in der Videokonferenz zugesagt, wurden unsererseits alle Fragen, soweit aktuell möglich, beantwortet.

1. Kann für die "uneinbringlichen" Forderungen in Höhe von 537 TEUR das vorherige Management haftbar gemacht werden?

Wir prüfen ggfs. bestehende Schadenersatzansprüche unter Einschaltung externer Rechtsberatung. Hierbei ist insbesondere die Beweislage, die Dauer der Durchsetzung von Ansprüchen sowie die Bonität des potenziellen Schuldners zu beachten, um den Fonds nicht unnötig mit Beratungskosten zu belasten. Teilweise wurden Ansprüche bereits geltend gemacht, die durch abgeschlossene Berufshaftpflichtversicherungen gedeckt sind.

2. Inwiefern ergibt sich dazu eine Nachhaftung für das bisherige Management aus Unterlassung o.ä.

Siehe Antwort auf Frage 1.

3. Warum ist die Kapitaldienstfähigkeit (1 Mio. EUR p. a.) bei 3,1 Mio. EUR Mieteinnahmen nicht gegeben?

Der auf Folie 14 dargestellte kumulierte marktübliche Jahresrohertrag in Höhe von 3,1 Mio. EUR zeigt nicht die tatsächlichen Mieteinnahmen, sondern die Jahresnettosollmiete, d. h. die Miete, die bei Vollvermietung des Portfolios zu erreichen wäre. Tatsächlich sind jedoch rund 30 % des Portfolios derzeit nicht vermietet. Die Berechnung ist daher überschlägig wie folgt:

Jahresnettosollmiete	3,1 Mio. EUR
Abzüglich Leerstand von rund 30 %	0,9 Mio. EUR
Tatsächliche Miete	2,2 Mio. EUR
Abzüglich nicht umlagefähige Kosten	1,1 Mio. EUR
Abzüglich Verwaltungskosten	0,5 Mio. EUR
Verbleibende Liquidität vor Kapitaldienst	0,6 Mio. EUR

Bei einem Kapitaldienst von rund 1 Mio. EUR p. a. resultiert hieraus die in der Präsentation ausgewiesene Deckung von ca. 60 %. Wir bitten zu beachten, dass in vorstehender Berechnung Rundungen auf volle 100 TEUR erfolgt sind, wodurch es zu geringfügigen Abweichungen von der in

der Präsentation ausgewiesenen (dort exakt berechneten) Quote kommt. Bei den nicht umlagefähigen Kosten handelt es sich überwiegend um Instandhaltung. Hinzu kommen Kosten für die Hausverwaltung, Rechtsanwälte (v.a. Mahnwesen), Buchhaltung und Bewertung. Zudem beinhaltet diese Position Kosten, die grundsätzlich umlegbar wären, die in Folge von Leerstand allerdings nicht umgelegt werden können.

4. Wofür wurden die Darlehensabrufe der Volksbank Jever im Januar 2024 verwendet?

Im Januar wurde ein Betrag in Höhe von 1,28 Mio. EUR ausgezahlt.

Mit diesem wurde ein Darlehen der P&P Group GmbH (1 Mio. EUR) getilgt. Dieses Darlehen datierte vom 19. Oktober 2022 in einer anfänglichen Höhe von 500 TEUR. Per Nachtrag vom 9. März 2023 wurde das Darlehen auf 1 Mio. EUR erhöht. Das Darlehen wurde der Fondsgesellschaft zum Zwecke der Unternehmensfinanzierung mit einem Zins von 2,5 % p. a. zur Verfügung gestellt. Das Darlehen war spätestens am 31. Dezember 2023 zur Tilgung fällig. Bis zur Auszahlung des Darlehens der Volksbank Jever war die Rückzahlung gestundet.

Der Restbetrag wurde bzw. wird für die Sanierung von zwei Immobilien verwendet.

5. Waren diese Themen nicht in der umfangreichen Due Diligence vor Übernahme des Mandats ersichtlich?

Nicht alle Themen konnten vor Übernahme des Verwaltungsmandats abschließend geprüft werden. Wir konnten uns in der Due Diligence einen ersten Überblick verschaffen, hatten aber keinen Zugang zu allen Unterlagen. Wir haben insofern mit marktüblichen Annahmen auf der Grundlage des Gesehenen gearbeitet. Wie in der Präsentation deutlich wurde, kommen noch heute nahezu täglich Themen auf, die bisher nicht bekannt waren.

Unabhängig davon hätte das Kennen von Tatsachen die Tatsachen selbst bzw. den jeweils zugrundeliegenden Sachverhalt nicht geändert.

Unser Ziel ist es, das Immobilienportfolio organisiert und strukturiert auf Basis des gegebenen Standes zum Zeitpunkt unserer Verwaltungsübernahme bestmöglich im Sinne der Anleger zu verwalten.

6. Gibt es Haftungsansprüche gegen Hausverwaltung, Creditreform, Fondsmanagement und Gutachter? Wird oder wurde dies bereits geprüft?

Siehe Antwort auf Frage 1.

7. Sind Klagen wegen der Wahl der Quadoro anhängig?

Gesellschafter haben am 10. Januar 2024 den Gesellschafterbeschluss vom 25. Oktober 2023 gerichtlich angefochten.

Ein Verhandlungstermin ist für Oktober 2024 anberaumt.

8. Bei der Vielzahl von geschilderten Problemen bietet sich doch an, dass Quadoro das Mandat aufgibt und an die WIDE überträgt, die die nötigen Mittel zur Verfügung stellen würde.

Nach intensiver Durchsicht über einen Zeitraum von rund fünf Monaten tauchen weiter neue Tatsachen auf, die Berücksichtigung finden müssen. Derzeit ist daher noch nicht abschließend klar, welche Mittel in welcher Höhe sinnvoll eingesetzt werden können.

Die Aussage, dass WIDe die „nötigen Mittel“ zur Verfügung stellen würde, ist daher nicht nachvollziehbar, da der konkrete Mittelbedarf derzeit noch nicht feststeht.

Uns ist zudem nicht bekannt, in welcher Form und zu welchen Konditionen WIDe Mittel zur Verfügung stellen möchte; es ist daher unklar, inwieweit eine solche Finanzierung von der Fonds- bzw. der Objektgesellschaft getragen werden kann.

Wie dargestellt, sind die Beleihungsgrenzen des Immobilienvermögens weitgehend ausgereizt. Bisher liegen noch nicht alle Wertgutachten vor; Banken können derzeit keine verbindliche Aussage treffen, ob sie noch weitere Darlehen und wenn ja zu welchen Konditionen zur Verfügung stellen können. Eine KVG ist regulatorisch daran gehindert, Darlehen an den von ihr verwalteten Alternativen Investment Fund („AIF“) zu begeben. Darlehen aus dem Gesellschafterkreis einer KVG führen zu signifikanten Interessenkonflikten, da die KVG gehalten ist, die Interessen der Anleger in dem AIF und nicht die Interessen der Darlehensgeber des AIF wahrzunehmen.

Eine Erhöhung des Eigenkapitals aus dem bestehenden Gesellschafterkreis erfordert eine Änderung des Gesellschaftsvertrages; sofern fremdes Eigenkapital eingeworben werden soll, sind darüber hinaus neue Vertriebsdokumente unter Einbindung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erforderlich. Inwieweit bestehende Gesellschafter bereit sind, fremdes Eigenkapital zuzulassen und dadurch ihre Beteiligung zu verwässern ist unklar.

Wir haben – wie dargestellt – nach der bisherigen Bewertung der Gesamtlage bereits erste Maßnahmen eingeleitet, um das Portfolio zu stabilisieren. Es zählt hier jeder Tag, weshalb die Umsetzung der als sinnvoll identifizierten Maßnahmen nicht durch eine weitere Prüfungs- und Einarbeitungsphase verzögert werden sollte. Auch wenn die Herausforderungen zahlreich sind, ist dies für Quadoro kein Grund, das Mandat aufzugeben; wir haben uns mit unserer Bewerbung um das Mandat der Herausforderung gestellt, das Portfolio bestmöglich zu verwalten und wollen dem nun auch unter den gegebenen Umständen gerecht werden.

Die Mehrheit der abgegebenen Stimmen haben während der Beschlussfassung am 25. Oktober 2023 die Geschäftsführung zum Abschluss des Verwaltungsvertrages mit der Quadoro beauftragt.

Ein Wechsel des Managements verursacht zudem bei allen Beteiligten erhebliche Kosten. Wir sehen daher aus Sicht der Gesellschafter nur Nachteile eines erneuten Wechsels der KVG.

Im Rahmen unseres Verwaltungsmandats werden wir Vertriebspartner und Anleger transparent stets informieren. Daher haben wir den Stand zum Zeitpunkt unserer Verwaltungsübernahmen detailliert und zeitnah präsentiert.

Im Sinne der Transparenz und im Interesse der Anleger bitten wir um Offenlegung der angebotenen Finanzierungskonditionen von WIDe, die wir mit den sonst im Markt verfügbaren Angeboten vergleichen können, sobald wir entschieden haben, welche Mittel für was verwendet werden sollen.

9. Grundsätzlich finde ich es sehr verwunderlich, dass die folgenden Aussagen gestern getroffen wurden: D-Standort Wilhelmshaven, Sanierungsstau, Älterer Objektbestand, Kleinteiligkeit. Dies sind alles Themen, die bekannt waren! Dem Anleger, dem Vertrieb und auch der PI. Es entsprach der Investitionsstrategie der Fonds, in solche Objekte zu investieren. Das kann also für die Quadoro als neue KVG nicht überraschend gekommen sein.

Standorte, Objektalter und Kleinteiligkeit waren für uns in der Tat nicht überraschend, sondern allen Beteiligten bekannt. Es gehört aber zu einer vollständigen Analyse, das Gesamtbild darzustellen, zumal sich aus diesen Eckdaten des Portfolios in einem zweiten Schritt wirtschaftliche Konsequenzen ergeben. Beispielsweise führt das Alter der Objekte und die damit zusammenhängende energetische Situation zu einem konkreten wirtschaftlichen Risiko. Auch das thematisierte „Klumpenrisiko“ Wilhelmshaven wird spätestens im Verkauf zu einem relevanten Faktor, da es unvermeidbar sein wird, in einem relativ engen Zeitfenster viele Objekte in einem Markt mit geringen Umsätzen zu verkaufen.

- 10. Das Portfolio wurde „vor Ort besichtigt und die aktiven Teams und Personen als proaktiv und professionell kennengelernt. Die Standorte und Lagen der Objekte seien aus Sicht von Quadoro in Ordnung, der Mietermix gut, das Mietniveau dem Zustand der Immobilien angemessen. Die Gebäudequalität sei überwiegend in Ordnung, im Übrigen hätten plausible Sanierungskonzepte vorgelegen.“**

Diese Aussage ist grundsätzlich auch weiterhin zutreffend und spiegelt den damaligen Stand wider. Wir konnten uns in der Due Diligence einen ersten Überblick verschaffen, hatten aber keinen Zugang zu allen Unterlagen. Bis heute sind Unterlagen nicht vollständig. Wir haben insofern mit marktüblichen Annahmen auf der Grundlage des Gesehenen gearbeitet. Nicht erwartet haben wir dabei in der Tat Sachverhalte wie eine zu löschende Grundschuld im Grundbuch. Wie in der Präsentation deutlich wurde, kommen noch heute nahezu täglich Themen auf, die bisher nicht bekannt waren und die Tatsachenbasis weiterhin beständig verändern.

- 11. Die Erklärung der gesunkenen Verkehrswerte überzeugt nicht. Stuttgart als Beispiel heranzuziehen ist geradezu grotesk: in Stuttgart sind die Immobilienpreise in den letzten Jahren extrem gestiegen, sodass jetzt auch eine entsprechende Korrektur dort stattfindet. Diese Preisentwicklung auf den „D-Standort“ Wilhelmshaven zu übertragen finde ich sehr weit hergeholt. Zumal durch wenige im Klicks im Internet Entwicklungen von Immobilienpreisen in Wilhelmshaven zu finden sind.**

Klicks im Internet ersetzen leider nicht eine detaillierte Analyse durch unabhängige Gutachter. Wir versuchen nicht Stuttgart mit Wilhelmshaven zu vergleichen, sondern haben einen Überblick über die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland insgesamt gegeben, die auch vor Wilhelmshaven nicht Halt gemacht hat.

- 12. Fand von 2022 zu 2023 ein Wechsel des Bewerbers statt? Und falls ja: war dieser turnusmäßig wie vorgeschrieben oder vorzeitig?**

Im Rahmen der Übernahme eines Verwaltungsmandates ist es sachgerecht und professionell eine Neubewertung vorzunehmen, um eine unabhängige Basis für die weitere Arbeit zu etablieren. Angesichts der in Deutschland insgesamt gesunkenen Immobilienpreise sehen wir dies sogar als unsere Pflicht an, da eine Vielzahl der vom AIF zu tragenden Gebühren auf der Basis des Net Asset Value berechnet werden. Eine aufgrund gesunkener Immobilienpreise indizierte Neubewertung kommt also in erster Linie den Anlegern zugute. Abgesehen davon ist zu beachten, dass Gutachtenwerte keine Realverluste darstellen, sondern lediglich Bewertungen sind, die sich auch in Zukunft wieder ändern werden. Wir hoffen und arbeiten daran, diese wieder nach oben zu korrigieren.

- 13. Wann fanden denn bei den nicht geräumten Wohnungen, die abgebildet sind, der Mieterauszug statt? Vor oder nach der Übernahme des Mandats durch Quadoro?**

Die Wohnung in der Mozartstraße 41 wurde von der Polizei geöffnet, da der gemeldete Mieter per Haftbefehl gesucht wurde. Dies fand vor der Übernahme des Mandats durch Quadoro statt. Das Mietverhältnis ist inzwischen beendet. Nach Inaugenscheinnahme des Zustands der Wohnung wurde die Entrümpfung beauftragt. Die Entrümpfung der Wohnung in der Börsenstraße 41 wurde bewusst nicht in Auftrag gegeben, da die Flächen nicht wirtschaftlich sinnvoll zu sanieren sind und somit keine Vermietung möglich ist.

- 14. Wieso wird das Objekt Börgerweg / Freiligrathstr. gerade jetzt verkauft?**

Wie in der Präsentation zum Ausdruck gebracht, prüfen wir mehrere Wege der Kapitalbeschaffung. Der Verkauf einzelner Immobilien ist einer davon. Wir haben deshalb mit Hilfe der Immobilie eine Marktsondierung vorgenommen, um auch die Gutachterwerte weiter zu plausibilisieren. Der Verkauf des Börgerwegs ist somit lediglich eine Option.

Die Tatsache, dass wir den Börgenweg als mögliches Verkaufsobjekt identifiziert haben, liegt einerseits an dessen großen Volumen (ein Verkaufsüberschuss von z. B. 100 TEUR aus einem kleinen Objekt hilft nicht weiter) und andererseits an der Tatsache, dass der absehbar erzielbare Verkaufserlös deutlich über dem auf dem Objekt lastenden Fremdkapital liegt. Von daher wäre eine relevante Liquiditätsfreisetzung zu erwarten, was nicht auf alle Objekte des Portfolios zutrifft.

15. In welcher Höhe kann aus dem Verkauf des Börgenwegs Liquidität erzielt werden? Macht es Sinn, dass bis zum 30.4.2028 zu 1,93 % p. a. festgeschriebene Darlehen abzulösen und im Gegenzug Mezzaninekapital für 5 % p. a. hereinzunehmen?

Der Verkauf des Börgenwegs (oder einer anderen Immobilie) und die Aufnahme von Mezzaninekapital sind Handlungsalternativen, d. h. wir planen das Eine oder das Andere, nicht beides. Wieviel Liquiditätsüberschuss am Ende aus einem Verkauf erzielt werden könnte, wäre vom tatsächlichen Verkaufspreis abhängig.

16. Warum hat sich die Quadoro nach einer ausführlichen Due-Diligence so intensiv um die Übernahme der PI-Fonds bemüht, wenn man jetzt alle bekannten Punkte als negativ beurteilt?

Wir sind Verwalter von Immobilien; unsere Aufgabe ist die professionelle Verwaltung von gegebenen Immobilien im jeweiligen Marktumfeld. Wir sehen die Lage hier weder positiv noch negativ, sondern als Aufgabenstellung vom gegenwärtigen Zustand aus, die Erträge für die Anleger zu verbessern.

17. Auf der Gesellschafterversammlung mit der Wahl zur neuen KVG wurden deutlich optimistischere Darstellungen bezüglich Werthaltigkeit, Liquidität und Umsetzungsmaßnahmen seitens des bisherigen Geschäftsführers, Hr. Heinen, als auch nach Ihrer Einschätzung vorgenommen. Warum? Hier drängt sich eine nicht angemessene Einflussnahme zu Gunsten Ihrer Wahl als neue KVG auf? Bitte nehmen Sie Stellung dazu, insbesondere zu den Abweichungen von damals zu heute!

Zu den Punkten Werthaltigkeit der Objekte, Liquidität der Fonds und konkreten Maßnahmen im Bestand wurden von uns keine Aussagen getätigt. Wie schon erläutert, konnten wir uns vor der Versammlung im November 2023 einen ersten Überblick verschaffen, hatten aber keinen Zugang zu allen Unterlagen.

Siehe hierzu auch Antwort auf Frage 10.

18. Aktuell steht der angeschobene Verkauf eines Objektpaketes in Wilhelmshaven aus dem PI 3 sehr kritisch in der Berichterstattung. Warum will man ein Objekt, welches im Dezember 2022 im Jahresbericht mit 8,35 Mio. EUR bewertet wird zu 5,95 Mio. EUR veräußern? Der günstige Objekteinkauf lag 2018 schon 30.000 EUR darüber zzgl. der üblichen Ankaufsgebühren von weiteren rd. 700.000 EUR. Wo kommt denn dieser Verkaufspreis her? Üblicherweise muss es dazu doch ein aktuelles Gutachten geben. Und hat der Bewerter eigentlich eine Ahnung für den Standort Wilhelmshaven? Wer ist der Gutachter? Das Objekt bietet noch Aufbaumöglichkeiten. Es gibt doch Planungen ein Geschoss mit 40 Wohnungen darauf zu bauen mit mindestens 2.500 qm Wohnfläche. Warum tut man das nicht und verschenkt dieses Potential?

Zur Veräußerungsabsicht siehe Antwort auf Frage 14.

Der aktuelle Verkehrswert liegt bei rund 5,3 Mio. EUR, wie hoch die Bewertung 2022 war und wie diese zustande kam, ist für den Blick in die Zukunft nicht mehr relevant.

Gutachter ist bulwiengesa appraisal GmbH. Wir haben uns bewusst für bulwiengesa entschieden, weil wir der Meinung sind, dass die Qualität der Gutachten dieses renommierten Unternehmens nicht zur

Diskussion steht.

Aufstockungen der Liegenschaften im Börgerweg sind technisch möglich. Allerdings müssen dazu die bestehenden Satteldächer abgetragen werden und Vollgeschosse in Ständerbauweise mit Flachdächern errichtet werden. Dies ist bereits mit einem lokalen Architekten besprochen worden. Die groben Kosten belaufen sich jedoch auf ca. 2.500 EUR pro m² vermietbarer Fläche. Im aktuellen Marktumfeld wären diese Kosten im Rahmen eines Verkaufs nicht zu realisieren. Darüber hinaus hätte diese Maßnahme massiven Einfluss auf die bestehenden Mietverhältnisse. Mietminderungen aufgrund von Beeinträchtigungen durch Baulärm etc. oder Kündigungen wären vorprogrammiert.

19. Vielleicht wäre doch ein auf diesen Bereich spezialisierter Immobilienmanager wie die WIDe besser geeignet damit umzugehen? Was sagen Sie selbst dazu?

Siehe Antwort auf Frage 8.

20. WIDe würde Darlehen von 2 bis 3 Mio. EUR beschaffen bzw. selbst zur Verfügung stellen; warum macht das Quadoro nicht?

Wir sind selbstverständlich ebenfalls bestrebt Kapital zu beschaffen. Die aus unserer Sicht relevanten Möglichkeiten wurden in der Präsentation aufgezeigt. Die Bereitstellung von Kapital durch die KVG ist nicht zulässig und durch die Gesellschafter der KVG aus unserer Sicht wegen möglicher Interessenskonflikte nicht ratsam.

21. Glauben Sie eigentlich selbst an den Standort Wilhelmshaven? Wer ist wie vor Ort?

Wilhelmshaven ist eine Stadt mit allgemein bekannten Rahmenbedingungen. Insbesondere liegt die Arbeitslosigkeit (rund 11 %) weit über dem Bundesdurchschnitt (rund 6 %) und die Kaufkraft deutlich darunter (rund 90 % vom Bundesdurchschnitt). Dies hat Gründe. Von daher sind wir bestrebt, aus der nicht von uns zu verantwortenden Konzentration der Investments in Wilhelmshaven, das Bestmögliche zu machen. Würden die Immobilien in strukturstärkeren Gegenden liegen wäre die Aufgabe sicherlich leichter.

Die beauftragte Hausverwaltung sitzt in Wilhelmshaven. Darüber hinaus sind regelmäßig Mitarbeiter von Quadoro vor Ort.

22. Die im PI 3 besprochenen Objekte mit Totalverlust liegen am Ende der Fußgängerzone in Wilhelmshaven. Es ist gut vorstellbar, dass die Stadt ein immanentes Interesse an der Wiederbelebung hat und es dazu Zuschüsse geben könnte. Was wird diesbezüglich unternommen?

Bislang haben wir uns vorrangig mit der Bestandsaufnahme befasst. Konkrete Strategien für die einzelnen Objekte, insbesondere die schwierigen Fälle, sind der nächste Schritt. Wir werden in alle Richtungen prüfen.

23. Die Wahl zur Abstimmung zwischen Quadoro und WIDe war damals mehr als fragwürdig. Warum hat Quadoro das Vorgehen der PI so geduldet bzw. mitgetragen?

Quadoro war, wie auch WIDe, Gast in der Veranstaltung und nicht in die Organisation und Abwicklung der Veranstaltung involviert.

24. Der Anlegerwunsch für eine neuerliche Gesellschafterversammlung wurde schriftlich geäußert: Wann wird dazu eine Versammlung einberufen?

Am 18. April 2024 in Präsenz in Nürnberg.

25. Ist Quadoro bereit, zum Wohle der Anleger das Mandat aufzugeben und auf WIDe zu übertragen?

Nach unserer Einschätzung wäre das nicht zum Wohle der Anleger. Siehe hierzu Antwort auf Frage 8.

26. Wie ermitteln Sie die in Aussicht gestellte „zukünftige Auszahlung“ des Fonds (25 %)? Soll das der maximal mögliche Rückfluss bezogen auf das gezeichnete Kommanditkapital sein? Wenn ja, in welchem Zeitraum?

Hierbei handelt es sich nicht um den maximal möglichen Rückfluss, sondern um den Rückfluss, der zu erwarten wäre, wenn die Immobilien zu den aktuellen Verkehrswerten verkauft werden würden (nach Abzug von Fremdkapital und Transaktionskosten). Wir arbeiten daran, die Situation zu verbessern, um am Ende höhere Rückflüsse zu erreichen.

27. Insgesamt werden sämtliche Kennzahlen sehr negativ ausgelegt und dargestellt. Werte und Einnahmen werden tendenziell eher niedriger als höher dargestellt. Wenn es um Zukunft und „Fantasie“ geht, ist diese ebenfalls eher negativ bis katastrophal dargestellt. Was hat das für einen Sinn?

Bei Einnahmen mit gewissen Abschlägen zu rechnen, ist aus kaufmännischer Vorsicht geboten, zumal es in der Vergangenheit tatsächliche Ausfälle gab, die sogar noch über unseren Abschlägen lagen.

Für die Zukunft haben wir in der Präsentation keine konkreten Zahlen genannt. Die ausgewiesenen Ausschüttungsprognosen basieren auf den Verkehrswerten zum 31. Dezember 2023. Wir erachten die Darstellung daher als „ausgewogen“ und objektiv. Wir versuchen, sowohl das „Schönreden“ als auch das „Schlechtreden“ zu vermeiden.

28. Der Instandhaltungsstau sollte doch beim VW-Gutachten berücksichtigt sein, oder?

Korrekt.

29. Ein funktionierendes Bestandsobjekt ist zum möglichen Verkauf gestellt worden. Leider ist gestern kein Wort dazu verloren worden, dass das so ist und was die Strategie dahinter ist.

In der Präsentation kam an mehreren Stellen zum Ausdruck, dass wir Verkäufe prüfen (nicht nur eines Objektes, sondern generell) und aus welchem Grund. Mehr gibt es dazu aktuell nicht zu sagen, da ein Verkauf bei weitem nicht so konkret ist, wie derzeit auf Basis reiner Gerüchte spekuliert wird. Verkäufe nicht zu prüfen wäre aus unserer Sicht ein klares Versäumnis des Managements. Es sollten möglichst immer alle relevanten Optionen geprüft werden.

30. Unterm Strich ist es schockierend, wie die drei Fonds dastehen. Was hat denn das vorherige Management gemacht bzw. eben gerade und leider NICHT gemacht?! Da hat man ihnen ein herausforderndes Vermächtnis gemacht. Und dennoch: was soll die Schwarzmalerei?

Siehe Antwort auf Frage 1.

Vielleicht wäre es fair, sich mit dem Gedanken anzufreunden, dass unsere Darstellung in der Wahrnehmung so düster ist, weil die Dinge zuvor wesentlich zu gut dargestellt wurden. Wir vermeiden Schönrederei sowie Schlechtrederei, sondern stellen die Fakten dar. Die Augen vor den bestehenden Fakten zu verschließen wäre ein erhebliches Managementversagen.

Die Liquidität ist wie sie ist (auf Kontoauszügen nachzulesen), die Verkehrswerte sind wie sie sind (in unabhängigen Gutachten nachzulesen) und ein Blick in die Bilanzen der Vorjahre zeigt, dass keine

Gewinne erwirtschaftet wurden. Wir versuchen, die Sachlage so real wie möglich darzustellen, nicht mehr, nicht weniger.