

PI 3 - Telko Quadoro am 20.03.2024

Fragen an Quadoro:

Als Berater sind wir und auch unsere Anleger mehr als enttäuscht. Es gab bisher keinerlei Informationen über die Strategie wie man die Fonds 3, 4 und 5 vorwärts bringen/weiterführen möchte.

Nach der angabegemäß umfangreich durchgeführten Due Diligence (vor Übernahme der Fonds) hat man eigentlich zeitnah ein Konzept erwartet.

Stattdessen erfährt man über die Medien, dass 1 Objekt in Wilhelmshaven „verschenkt“ werden soll. Mehrere Makler haben das Objekt bundesweit angeboten.

Das Vertrauen von uns und auch von den Anlegern ist damit gänzlich verspielt.

Es gibt derzeit genug Probleme/Pleiten am Markt; One Group, Projekt-Gruppe, ZBI usw.

Die Anleger haben Angst um ihr Geld!

Fragen:

1) Objektverkauf Wilhelmshaven:

Warum will man ein Objekt welches im Dezember 2022 im Jahresbericht mit € 8,35 Mio. bewertet wird zu € 5,95 Mio. verschenken?

Der günstige Objekteinkauf lag 2018 schon € 30.000 darüber zzgl. der üblichen Ankaufgebühren von weiteren rd. € 700.000.

2) Wo kommt den dieser Verkaufspreis her?

Üblicherweise muss es dazu doch ein aktuelles Gutachten geben. Und hat der Bewerter eigentlich eine Ahnung für den Standort Wilhelmshaven?

3) Das Objekt bietet noch Aufbaumöglichkeiten. Es gibt doch Planungen ein Geschoss mit 40 Wohnungen darauf zu bauen mit mind. 2.500 qm Wohnfläche. Warum tut man das nicht und verschenkt dieses Potential?

4) Wieviel Geld bleibt den eigentlich aus dem Verkaufspreis übrig: Ablösung der Bankdarlehen, Vorfälligkeitsentschädigungen der Banken, Maklerkosten, Transaktionskosten der KVG (lt. Prospekt 1,5%) usw.

5) Liquidität:

Geht dem Fonds das Geld aus? Können die laufenden anfallenden Kosten für Unterhalt, Bankdarlehen, Gebühren der KVG und sonstiges aus den Mieteinnahmen bezahlt werden.

Können erforderliche Renovierungen/Reparaturen etc., um die Objekte voranzubringen bezahlt werden?

6) Besteht die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit und wenn ja, wann?

Selbst wenn ein Objekt verkauft werden sollte, vergehen bis zur Fälligkeit des Kaufpreises mind. 6 – 8 Wochen oder noch länger

- 7) Wurden die BaFin bzw. die Verwahrstelle von den „Zahlungsschwierigkeiten“ informiert und was sagen diese dazu?
- 8) Können weitere Bankdarlehen beschafft werden oder stellt Quadoro eigene Mittel zur Verfügung?
- 9) Konnten in den letzten Monaten die Leerstände abgebaut werden oder steigt er oder wie hoch ist der Leerstand eigentlich?
- 10) Wie viele Wohnungen wurden in den letzten Monaten renoviert/saniert und konnten neu vermietet werden?
- 11) Konten die Mietrückstände abgebaut werden oder steigen diese weiter? Wie hoch sind diese zur Zeit?
- 12) Glauben Sie eigentlich selbst an den Standort Wilhelmshaven?
- 13) Hat sich Quadoro überschätzt? Die Kleinteiligkeit der Immobilien und auch der Zustand der Objekte (man hat ja eine umfangreiche Due Diligence gemacht) war doch bekannt.
- 14) Vielleicht wäre doch ein auf diesen Bereich spezialisierter Immobilienmanager wie die WIDe besser geeignet damit umzugehen? Was sagen Sie selbst dazu?
- 15) WIDe würde Darlehen von € 2 bis 3 Mio. beschaffen bzw. selbst zur Verfügung stellen; warum macht das Quadoro nicht?
- 16) Warum verlängert man die Fondslaufzeit nicht um 2 Jahre und wartet auf einen besseren Verkaufszeitpunkt? Bis dahin kann man auch die Objekte voranbringen und dann vermutlich wesentlich bessere Verkaufspreise erzielen.
- 17) Wenn man den jetzigen Verkauf eines „guten“ Objektes ca. 30% unter dem Verkehrswert von 2022 nimmt und das auf den ganzen Fonds hochrechnet, verliert man aus heutiger Sicht als Anleger ca. € 10 Mio.
- 18) Die Wahl zur Abstimmung zwischen Quadoro und WIDe war damals mehr als fragwürdig. Warum hat Quadoro das Vorgehen der PI so geduldet bzw. mitgetragen?
- 19) Die Anleger haben das Vertrauen zur Quadoro verloren, haben Angst um ihr Geld und wollen einen Wechsel zur WIDe; man traut WIDe mehr zu als den Konzern Quadoro.
- 20) Der Anlegerwunsch für eine neuerliche Gesellschafterversammlung wurde schriftlich geäußert: Wann wird dazu eine Versammlung einberufen?
- 21) Ist Quadoro bereit zum Wohle der Anleger das Mandat aufzugeben und auf WIDe zu übertragen?