

# Wesentliche Anlegerinformationen

Gegenstand dieses Dokumentes sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokumentes, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

## QUADORO SUSTAINABLE REAL ESTATE EUROPE PRIVATE

**Der Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private ist ein Sondervermögen.**

**WKN/ISIN:** A2PFZU/DE000A2PFZU6

Dieser Fonds wird von der Quadoro Investment GmbH als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet.

### Ziele und Anlagepolitik

Ziel des Fonds ist es, aus den gehaltenen Immobilien bzw. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten zu erwirtschaften sowie einen kontinuierlichen Wertzuwachs zu erzielen.

Um dies zu erreichen, investiert der Fonds überwiegend in Immobilien, die in den Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) belegen sind und die festgelegten Nachhaltigkeitskriterien erfüllen bzw. in Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die entsprechende Immobilien halten. Es sollen überwiegend Bestandsimmobilien mit nachhaltigem wirtschaftlichem Entwicklungspotential erworben werden, die in europäischen Metropolregionen und weiteren Ballungsräumen belegen sind. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Immobilien darf der Fonds auch Grundstücke für eigene oder in Auftrag gegebene Projektentwicklungen erwerben. Dabei wird das Immobilienvermögen nach Lage, Größe, Nutzung und Objektstatus gemischt.

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen trägt der Fonds. Sie entstehen zusätzlich zu den unten unter Kosten aufgeführten Prozentsätzen und mindern die Rendite des Fonds.

Bis zu 49 % des Fondsvermögens können in Liquiditätsanlagen, z. B. Bankguthaben und Geldmarktinstrumente, angelegt werden. Während der Aufbauphase in den ersten 4 Jahren nach Fondsaufgabe können Anlagegrenzen überschritten werden.

Bis zu 30 % der Verkehrswerte aller direkt und indirekt erworbenen Immobilien dürfen durch Kredite fremdfinanziert werden.

Der Fonds kann Derivategeschäfte einsetzen, um mögliche Verluste in Folge von Zins-, Währungs- oder Wechselkurschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Ein Derivat ist ein Finanzinstrument, dessen Wert – nicht notwendig 1:1 – von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte wie z. B. Wertpapieren, Immobilien, Währungen oder Zinssätzen abhängt.

Die Anlageentscheidungen werden auf Basis von aktuellen Immobilien-, Standort- und Kapitalmarkt einschätzungen getroffen.

Die Erträge des Fonds werden in der Regel ausgeschüttet.

Die Anleger können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteile beauftragen. Allerdings ist für Anleger eine Rückgabe nur möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat. Die Rücknahme erfolgt einmal pro Monat jeweils zum letzten Tag des Kalendermonats, an dem an der Frankfurter Wertpapierbörse ein Börsenhandel stattfindet. Zwischen der Rückgabeerklärung des Anlegers und dem Zeitpunkt der Anteilrückgabe kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Anteilrückgabe höher oder niedriger ausfallen.

Die KVG kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen. Sie kann die Rücknahme auch aussetzen, wenn die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

### Risiko und Ertragsprofil

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken. Folgende Risiken können für den Fonds von Bedeutung sein:

#### Immobilienrisiken

Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Immobilien an bestimmten Standorten können an Attraktivität verlieren, sodass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Immobilien selbst können durch elementare Ereignisse beschädigt werden. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.

#### Projektentwicklungen

Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung aus verschiedensten Gründen verzögern oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertiggestellte Gebäude ggf. nicht sofort vermietet werden oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.

#### Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

#### Fremdfinanzierte Immobilien, Immobilien-Gesellschaften und Bewirtschaftungsgegenstände

Wenn Vermögensgegenstände des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

#### Liquiditätsrisiken

Immobilien und andere Vermögensgegenstände können – anders als z. B. Aktien – nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anteilrücknahme mit der Folge, dass die Anleger – ggf. längere Zeit – nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können, aussetzen. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.

#### Währungsrisiken und Geschäfte mit Derivaten

Sofern für den Fonds Vermögensgegenstände erworben werden, die auf eine andere Währung als „Euro“ lauten, besteht ein Währungsrisiko. Bei Geschäften mit Derivaten ist neben dem Risiko einer Veränderung der Kurse der Derivate auch ein Ausfall eines Geschäftspartners möglich.

### Besonderes Preisänderungsrisiko

Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbes oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist.

### Nachhaltigkeitsrisiko

Anlageentscheidungen über Anlageziele des Fonds werden unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken getroffen. Nachhaltigkeitsrisiken können sich aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung ergeben und bei Eintreten negative Auswirkungen auf ein potenzielles Anlageobjekt haben. Nachhaltigkeitsrisiken können entweder ein eigenständiges Risiko darstellen oder Auswirkungen auf andere Portfoliorisiken wie z. B. Marktrisiken, Liquiditätsrisiken oder operationelle Risiken haben und wesentlich zum Gesamtrisiko beitragen.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken findet sich in dem Abschnitt „Risikohinweise“ des Verkaufsprospektes.

### Kosten

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten werden die Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten und Gebühren verringern die Ertragschancen des Anlegers.

### Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

<b>Ausgabeaufschlag</b>	3 %
<b>Rücknahmeabschlag</b>	0 %

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrem Anlagebetrag vor der Anlage abgezogen wird

Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Ausgabeaufschlag können Sie beim Vertreter der Fondsanteile erfragen.

### Kosten, die dem Fonds im Laufe des Jahres in Rechnung gestellt wurden

<b>Laufende Kosten</b>	1,45 %
------------------------	--------

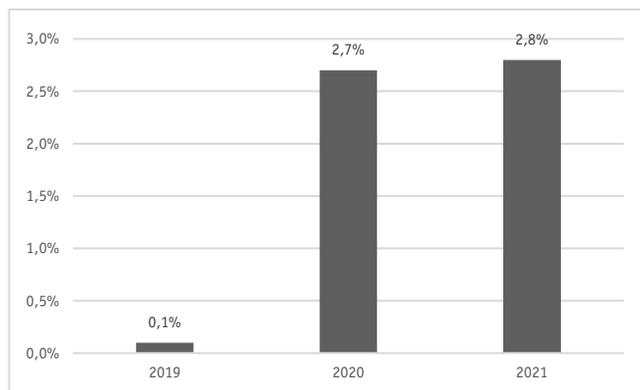
### Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

<b>Gebühren bei Ankauf und Verkauf von Immobilien bis zu 1,75 % des Kauf- bzw. Verkaufspreises der Immobilie.</b>	Im letzten Geschäftsjahr des Fonds betragen diese Kosten 0,92 % bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen
<b>Werden vom Verkäufer nach Abschluss des Kaufvertrages noch zu errichtende oder in wesentlichen Teilen fertig zu stellende Immobilien erworben, wird eine Vergütung in Höhe von 2,75 % des Kaufpreises der Immobilie erhoben.</b>	Im letzten Geschäftsjahr des Fonds betragen diese Kosten 0 % bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen
<b>Bei von der Gesellschaft durchgeführten Projektentwicklungen wird eine Vergütung in Höhe von 3,5 % der Baukosten erhoben.</b>	Im letzten Geschäftsjahr des Fonds betragen diese Kosten 0 % bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen
<b>An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren</b>	0 %

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten werden die Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten und Gebühren verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Die hier angegebenen laufenden Kosten und Gebühren fielen im letzten Geschäftsjahr, das am 30. Juni 2021 endete, für den Fonds an. Die laufenden Kosten beinhalten nicht die Gebühren und die Transaktionskosten sowie die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften und können von Jahr zu Jahr schwanken. § 11 der Besonderen Anlagebedingungen sowie der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthalten näheres zu den Kosten und Gebühren.

### Wertentwicklung in der Vergangenheit



Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung.

Der Fonds wurde am 2. Oktober 2019 aufgelegt. Bei dem Geschäftsjahr 2019/2020 handelt es um ein Rumpfgeschäftsjahr. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Rücknahmeabschlags berücksichtigt. Die historische Wertentwicklung wurde in EUR berechnet.

### Praktische Informationen

Verwahrstelle des Fonds ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München.

Den Verkaufsprospekt und die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilspreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Internetseite [www.sustainable realestate.de/europe](http://www.sustainable realestate.de/europe).

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter [kvg.doric.com](http://kvg.doric.com) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von der KVG kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.

Die KVG kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist.

Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 27. Mai 2022.

**Quadoro Investment GmbH**

Berliner Straße 114  
63065 Offenbach am Main  
Telefon 069 247 559 310  
Telefax 069 247 559 311  
[kvg@doric.com](mailto:kvg@doric.com) | [www.doric.com](http://www.doric.com)