Basisinformationsblatt

Zweck
Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt
Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private („Fonds" oder „Produkt")
Hersteller: Quadoro Investment GmbH ("Gesellschaft")
Die Gesellschaft gehört zur Quadoro Gruppe.
ISIN: DE000A2PFZU6
Webseite: https://www.quadoro.com/kvg
Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 69 247559 310
Dieses PRIIP ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen.
Die Gesellschaft ist in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.
Dieses Basisinformationsblatt entspricht dem Stand vom 30.09.2026

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?
Art
Bei dem Fonds handelt es sich um einen offenen inländischen Publikums-AIF gemäß § 230 KAGB in der Form eines Sondervermögens.

Laufzeit
Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit. In Bezug auf die Rückgabemöglichkeit sowie die Häufigkeit der Rückgabemöglichkeit wird auf den Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen" verwiesen.

Ziele
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 durch eine Erhöhung der Verkehrswerte der Immobilien zu erzielen. Um dies zu erreichen, investiert der Fonds durch die Verwendung von Eigen- und/oder Fremdkapital hauptsächlich 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 wirtschaftlichen Entwicklungspotenzial erworben werden, die in europäischen Metropolregionen und weiteren Ballungsräumen im EWR-Raum 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. Der Fonds darf auch Gegenstände erwerben, die er zur Bewirtschaftung seiner Immobilien benötigt.
Der Fonds ist ein in Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 („**Offenlegungsverordnung**") genanntes Finanzprodukt, mit dem ökologische Merkmale beworben und umgesetzt werden. Um die beworbenen ökologischen Merkmale zu erreichen, investiert der Fonds mindestens 80 % der ESG-Bemessungsgrundlage in Immobilien, deren Klima-Indikator mindestens 50 von 100 Punkten im letzten Kalenderjahr erreicht hat („**Klimakonforme Immobilie**"). Für die Berechnung der 80 %-Quote wird auf den Verkehrswert der Klimakonformen Immobilien abgestellt. Die „**ESG-Bemessungsgrundlage**" ist die Summe aus den Verkehrswerten aller vom Fonds direkt und indirekt gehaltenen Immobilien und den Liquiditätsanlagen (insbesondere Bankguthaben) des Fonds ohne etwaige Derivate. Der Klima-Indikator einer Immobilie wird nach Maßgabe eines proprietären Punktesystems ermittelt, das sowohl die jährlichen betrieblichen CO_2-Emissionen nach CRREM (*Carbon Risk Real Estate Monitor*) als auch die grauen CO_2-Emissionen (Emissionen aus Baumaterialien und -prozessen seit Errichtung der Immobilien) berücksichtigt. In einem Umfang von mindestens 51 % der ESG-Bemessungsgrundlage qualifizieren die Klimakonformen Immobilien zugleich als nachhaltige Investitionen gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz leisten. Eine Immobilie qualifiziert erst nach einer Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb für den Fonds als Klimakonforme Immobilie bzw. nachhaltige Investition gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung und wird erst dann in die Berechnung der 80 %- bzw. 51 %-Quote einbezogen. Für die Immobilien des Fonds gelten bestimmte Mieter-Ausschlusskriterien; zudem schließt der Fonds Investitionen in Unternehmen (einschließlich Immobilien-Gesellschaften) aus, die in Artikel 12 Absatz 1 Buchstaben a bis g der Delegierten Verordnung (EU) 2020/1818 genannt sind (*Paris-aligned Benchmarks*-Mindestausschlüsse).
Informationen über die beworbenen ökologischen Merkmale sind im ESG-Anhang zum Informationsdokument gemäß § 307 Absatz 1 und Absatz 2 KAGB enthalten. Verwahrstelle des Fonds ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch.
Der Verkaufsprospekt, das Basisinformationsblatt, die Anlagebedingungen, die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache unter https://qsreep.sustainablerealestate.de.

Kleinanleger-Zielgruppe
Der Fonds richtet sich an alle Arten von Anlegern, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und langfristig investieren wollen. Sie sollten in der Lage sein, Verluste bis zu Höhe des eingesetzten Kapital zu tragen. Der Fonds ist nicht geeignet für Anleger, die einen kurzfristigen Anlageerfolgt erzielen wollen. Bei dem vorliegenden Fonds handelt es sich um ein Produkt für Kunden mit Basiskenntnissen und/oder -erfahrungen mit Finanzprodukten. Der Kunde kann einen finanziellen Verlust tragen und legt keinen Wert auf Kapitalschutz.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?
Risikoindikator[1]

1	2	**3**	4	5	6	7

Niedrigeres Risiko ◄——————————► Höheres Risiko

Dieser Risikoindikatior beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt fünf Jahre halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück. Sie können die Anlage möglicherweise nicht frühzeitig einlösen. Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht

[1]Zur Ermittlung des SRI und dem in diesem Zusammenhang ergangenen Urteil des LG Nürnberg-Fürth sind unsere (Risiko-)Hinweise im Verkaufsprospekt, dort Seiten 12 und 21 - 22 zu beachten.

ohne weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 3 eingestuft, wobei 3 einer mittelniedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als mittelniedrig eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt wird, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren können.

Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts und eines geeigneten Stellvertreters in den letzten zehn Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer: **Anlagebeispiel:**	**5 Jahre** **10 000 EUR**	**Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen [2]**	**Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen**
Szenarien			
Minimum	**Es gibt keine garantierte Mindestrendite.**		
Stressszenario	***Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten***	8.156 EUR	8.110 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-18,4 %	-4,1 %
Pessimistisches Szenario	***Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten***	9.580 EUR	9.836 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-4,2 %	-0,3 %
Mittleres Szenario	***Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten***	10.246 EUR	11.339 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	2,5 %	2,5 %
Optimistisches Szenario	***Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten***	10.909 EUR	12.423 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	9,1 %	4,4 %

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.
Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.
Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen August 2016 und August 2026.
Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden. Wenn Sie früher als zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, können zusätzliche Kosten anfallen, insbesondere in Form einer Rückgabegebühr.
Schlimmstenfalls könnten Sie Ihre gesamte Anlage verlieren.

Was geschieht, wenn die Gesellschaft nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der Gesellschaft hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der KVG das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt.

Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.
Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0 % Jahresrendite).
- Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt
- 10.000 EUR werden angelegt

Anlage: 10.000 EUR		
	Wenn Sie nach 1 Jahr [3] aussteigen	**Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen**
Kosten insgesamt	598 EUR	1.788 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)	6,0 %	3,6 % pro Jahr

(*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer Ihre Anteile zurückgeben, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 6,1 % vor Kosten und 2,5 % nach Kosten betragen.

Diese Zahlen enthalten die höchste Vertriebsgebühr, die die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, berechnen kann (3 % des Anlagebetrags). Diese Person teilt Ihnen die tatsächliche Vertriebsgebühr mit.

[2]Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen.
[3]Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
Einstiegskosten	Bis zu 3 % des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen.	300 EUR
Ausstiegskosten	Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr für dieses Produkt. Die Person, die Ihnen das Produkt verkauft, kann jedoch eine Gebühr berechnen.	0 EUR
Laufende Kosten [pro Jahr]		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	2,2 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	220 EUR
Transaktionskosten	0,8 % des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	78 EUR
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren	Bis zu 20 % des Betrages, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode (Geschäftsjahr) den Höchststand des Anteilwertes am Ende der fünf vorangegangenen Abrechnungsperioden übersteigt („High Water Mark“), dies allerdings nur, soweit der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode darüber hinaus den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um mindestens 6 % übersteigt („Hurdle Rate“) und jedoch insgesamt höchstens bis zu 1,00 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Produkts in der Abrechnungsperiode. Die geschätzte Erfolgsgebühr für dieses Produkt beträgt 0,0 %. Der tatsächliche Betrag hängt von den der Erfolgsvergütung zugrundeliegenden Bedingungen ab. Die vorstehende Schätzung der kumulierten Kosten enthält den Durchschnitt der letzten fünf Jahre.	0 EUR

Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre

Dieses Produkt ist für langfristige Investitionen geeignet. Die Gesellschaft ist berechtigt die Verwaltung des Fonds durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen.
Anteile an dem Fonds können grundsätzlich monatlich zum zehnten Tag des Monats zurückgegeben werden. Allerdings ist die Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von zwölf Monaten möglich. Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen.
Die Gesellschaft kann die Ausgabe und Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen. Die Gesellschaft ist zur Aussetzung verpflichtet, 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. Die Gesellschaft kann Verfahren einsetzen, mit denen die durch Rückgaben entstehenden Kosten (z. B. Transaktionskosten) verursachergerecht auf die Anleger verteilt werden und sich damit das Risiko vor einer Verwässerung für die im Fonds verbleibenden Anleger reduziert. Wenn die Rückgabe durch Vermittlung Dritter erfolgt, können zusätzliche Kosten anfallen. Die Gesellschaft kann insoweit hierfür eine Rückgabegebühr von bis zu 10 % der Bruttorückgaben erheben (§ 13 der Allgemeinen Anlagebedingungen i. V. m. § 9 der Besonderen Anlagebedingungen). Die Gebühr wird nur erhoben, wenn die Bruttorückgaben an einem Bewertungstag 1,5 % des Nettoinventarwerts übersteigen. Die Höhe wird nach pflichtgemäßem Ermessen festgelegt und dient dem Schutz der im Fonds verbleibenden Anleger vor Verwässerung. Die Rückgabegebühr fließt dem Fondsvermögen zu. Sie ist keine Ausstiegsgebühr im Sinne der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 (PRIIPs-Verordnung).

Das Risiko-Rendite-Profil des Produkts ändert sich nicht, wenn Sie Ihre Anteile vorzeitig zurückgeben. Wenn jedoch eine Vielzahl von Anlegern in engem zeitlichen Zusammenhang ihre Anteile zurückgeben, kann sich dies nachteilig auf das Risiko-Rendite-Profil des Produkts auswirken. Näheres entnehmen Sie bitte dem Abschnitt „Risikohinweise“ des Verkaufsprospekts.

Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich unter folgender Anschrift an die Quadoro Investment GmbH (www.quadoro.com/kvg) wenden: Quadoro Investment GmbH, Berliner Straße 114, 63065 Offenbach oder via E-Mail an: kvg@quadoro.com. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie direkt an diese Person richten.

Sonstige zweckdienliche Angaben

Informationen zur vergangenen Wertentwicklung aus den vergangenen zehn Jahren sowie eine monatlich aktualisierte Veröffentlichung der Berechnungen früherer Performance-Szenarien finden Sie unter https://qsreep.sustainablerealestate.de.
Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter https://www.quadoro.com/kvg veröffentlicht.
Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.
Ausführliche Informationen zu den Anlagezielen und der Strategie des Produkts finden Sie im Verkaufsprospekt.