

# Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe)

**Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2023**

Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main



Elm Park, Dublin, Irland

## Inhaltsverzeichnis

1.	Fondsdaten im Überblick.....	3
2.	Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung.....	4
2.1.	Portfoliobericht.....	4
2.1.1.	Übersicht über die getätigten Käufe.....	4
2.1.2.	Portfolio.....	4
2.1.3.	Vermietungssituation.....	7
2.1.4.	Kreditportfolio.....	7
2.1.5.	Währungspositionen.....	8
2.2.	Risikobericht.....	9
3.	Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 31. Dezember 2023.....	13
4.	Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023.....	166
4.1.	Teil I: Immobilienverzeichnis.....	166
4.2.	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe.....	255
4.3.	Teil II: Liquiditätsübersicht.....	255
4.4.	Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	266
5.	Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV.....	277
5.1.	Angaben zu Anteilswert und -Umlauf.....	277
5.2.	Angaben nach der Derivateverordnung.....	277
5.3.	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARB.....	277
6.	Gremien.....	299
7.	Ankaufsbewerter / Bestandsbewerter.....	30

Die Zahlendarstellungen in den Diagrammen dieses Berichtes werden grundsätzlich gerundet ausgewiesen. Da die Berechnungen mit den exakten Werten erfolgen, können sich bei den Werten darstellungsbedingt Rundungsdifferenzen ergeben.

## 1. Fondsdaten im Überblick

### Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private

Stand 31. Dezember 2023

International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2PFZU6
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2PFZU
Aufledgedatum	02.10.2019

### Fondsdaten zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	207.954.133,63 EUR
Immobilienvermögen gesamt	252.224.021,49 EUR
davon direkt gehalten	137.375.000,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	114.849.021,49 EUR
Fondsimmobilien gesamt	12
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6
Vermietungsquote <sup>1</sup>	93,8 %
Fremdfinanzierungsquote <sup>2</sup>	26,6 %

### Veränderungen im Berichtszeitraum

Ankäufe (Zahl der Immobilien)	0
Verkäufe (Zahl der Immobilien)	0
Mittelzufluss <sup>3</sup>	-611.757,15 EUR
Rücknahmepreis	101,28 EUR
Ausgabepreis	104,32 EUR

<sup>1</sup> Inklusive Mietgarantien.

<sup>2</sup> Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien (ohne Gesellschafterdarlehen), Fremdkapitalquote gemäß BVI.

<sup>3</sup> Inklusive Ertragsausgleich.

## 2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Das Immobilien-Sondervermögen mit der Bezeichnung Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (AIF-Sondervermögen) wird von der Quadoro Investment GmbH verwaltet. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Entwicklungen des AIF-Sondervermögens im Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023 (Berichtszeitraum).

### 2.1. Portfoliobericht

#### 2.1.1. Übersicht über die getätigten Käufe

Im Berichtszeitraum hat der Sustainable Europe keine Immobilie erworben oder veräußert.

#### 2.1.2. Portfolio

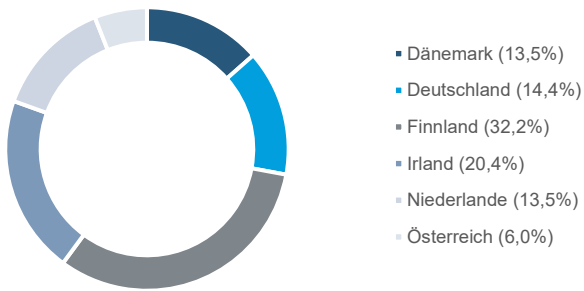
##### Geografische Verteilung der Immobilien

Der Sustainable Europe hat je drei Immobilien in Finnland und Dänemark, je zwei Immobilien in Deutschland und den Niederlanden sowie je eine Immobilie in Irland und Österreich im Bestand. Nach Verkehrswerten sind rund 32,2 % in Finnland, 20,4 % in Irland, 14,4 % in Deutschland, 13,5 % in Dänemark, 13,5 % in den Niederlanden und 6,0 % in Österreich investiert.

##### Immobilienstandorte



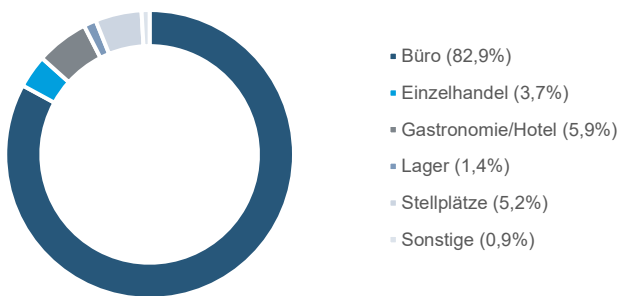
## Länder



Basis: Verkehrswerte

## Nutzungsarten

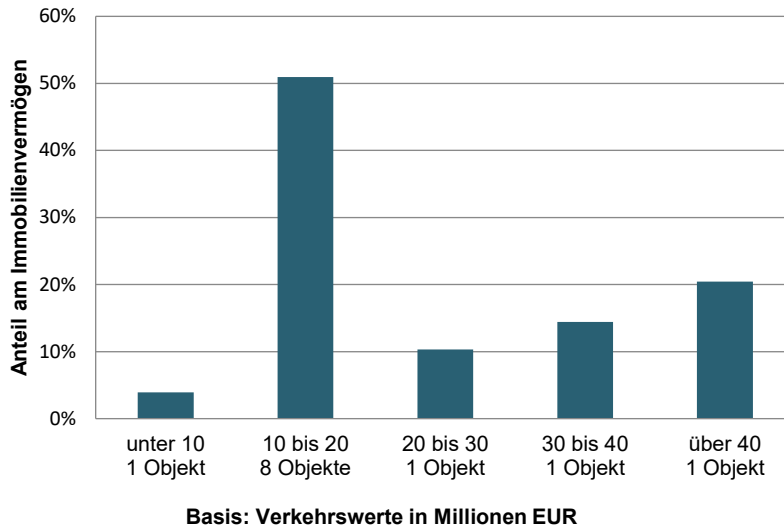
Zum Stichtag entfällt mit 82,9 % der wesentliche Teil der Nettosollmieten auf die Nutzungsart Büro. Weitere Nutzungsarten sind Einzelhandel (3,7 %), Gastronomie/Hotel (5,9 %), Lager (1,4 %), Stellplätze (5,2 %) und Sonstige (0,9 %).



Basis: Nettosollmieten

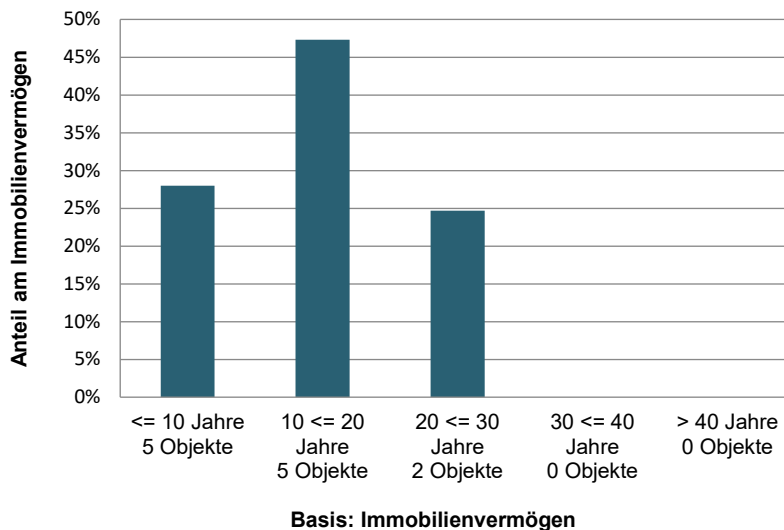
## Größenklassen der Immobilien

Zum Stichtag entfällt 3,9 % des Immobilienvermögens auf 1 Objekt der Größenklasse unter 10 Millionen EUR. Ein Anteil von 50,9 % des Immobilienvermögens auf insgesamt 8 Objekte der Größenklasse 10 bis 20 Millionen EUR, ein Anteil von 10,3 % des Immobilienvermögens entfällt auf 1 Objekt der Größenklasse 20 bis 30 Millionen EUR, ein Anteil von 14,4 % auf 1 Objekt der Größenklasse 30 bis 40 Millionen EUR und ein Anteil von 20,4 % auf 1 Objekt der Größenklasse über 40 Millionen EUR.



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

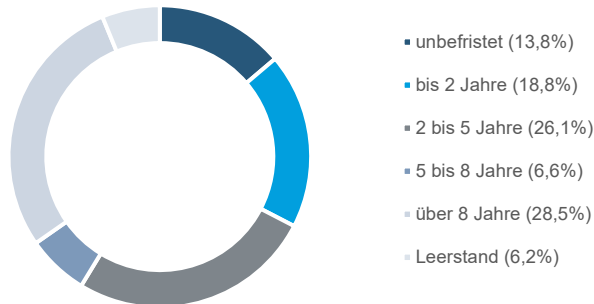
Zum Stichtag haben 5 Immobilien ein wirtschaftliches Alter von unter 10 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 28,0 % am Portfolio. 5 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 47,3 % am Portfolio. 2 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 20 und 30 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 24,7 % am Portfolio.



## 2.1.3. Vermietungssituation

### Restlaufzeiten der Mietverträge

Das Portfolio des Sustainable Europe verfügt zum Stichtag über eine vermietbare Fläche von rund 94.420 m<sup>2</sup> und rund 1.663 Stellplätze. Die Mietflächen und Stellplätze sind zum Stichtag zu 93,8 % vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 5,59 Jahre.



Basis: Nettosollmieten

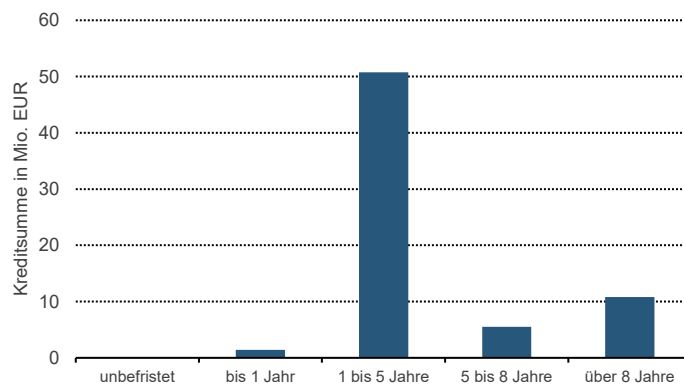
## 2.1.4. Kreditportfolio

### Übersicht Kredite<sup>4</sup>

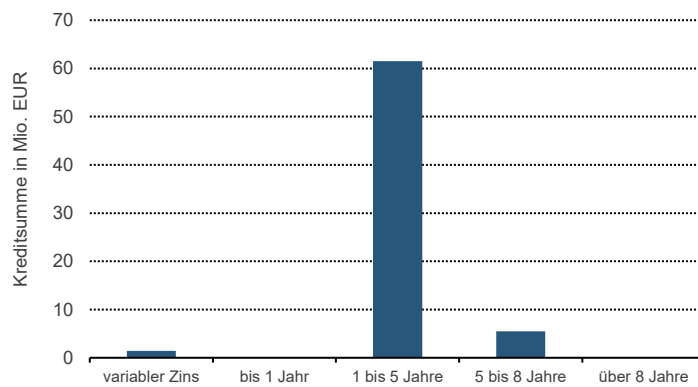
	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien
EUR-Kredite	36.730	14,6	20.900	8,3
DKK-Kredite	0	0,0	10.803	4,3

<sup>4</sup> Zur Absicherung der Kredite wurden die Grundstücke mit Grundschulden belastet sowie übliche Kreditsicherheiten gewährt.

## Restlaufzeit Kreditverträge

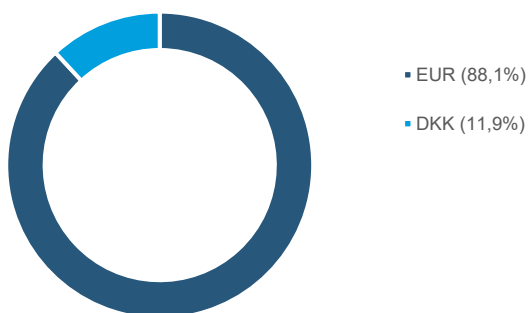


## Restlaufzeit Zinsfestschreibungen



## 2.1.5. Währungspositionen

### Währungen<sup>5</sup>



Basis: Fondsvermögen

<sup>5</sup> Exposure vor Währungsabsicherung.



## **2.2. Risikobericht**

Die Quadoro Investment GmbH verfügt über ein ganzheitliches und unternehmensweites Risikomanagementsystem, das sowohl den Anforderungen der KAMaRisk als auch § 29 KAGB genügt. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig auf seine Aktualität und Angemessenheit überprüft und entsprechend weiterentwickelt.

Nachfolgend werden die Hauptanlagerisiken erläutert, denen der Sustainable Europe unter Berücksichtigung seiner getätigten Investitionen und deren Finanzierung im Berichtszeitraum ausgesetzt war.

### **Adressenausfall- beziehungsweise Kontrahentenrisiko**

Hinsichtlich der ausgewiesenen Liquiditätsanlagen bestehen Adressenausfallrisiken darin, dass bei der Anlage liquider Mittel Forderungen gegenüber Geschäftspartnern bei Fälligkeit nicht oder nur unter Hin- nahme von Verlusten realisiert werden können. Diesen Risiken wird durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und eine Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten ent- gegengewirkt.

Um Adressenausfallrisiken aus der Immobilienvermietung und -bewirtschaftung zu minimieren, werden die Mieter der von dem Sustainable Europe gehaltenen Immobilien vor Mietvertragsabschluss einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der Mieter im Bestand erfolgt ein fortlaufendes Monitoring auf Basis der im Limitsystem des Sustainable Europe festgesetzten Kriterien. Eine entsprechende Betrachtung im Limit- und Frühwarnsystem verhindert eine Risikokonzentration und folglich eine zu große Abhängigkeit von einzelnen Mietern. Eine regelmäßige Überwachung der Auswirkungen eines erhöhten Ausfalls von Mietern im Portfolio ist Teil der Stresstests.

### **Marktpreisrisiko**

#### **Immobilienpezifische Marktrisiken**

Immobilienpezifische Marktrisiken umfassen Standortrisiken, die insbesondere durch makro- ökonomische und soziodemografische Entwicklungen sowie durch die politischen, steuerlichen und juristischen Rahmenbedingungen des Belegenheitsstaates geprägt werden. Auf Objektebene stellen die Substanz des Gebäudes, die Größe des lokalen Immobilienmarktes für die Nutzungsart(en) der Immobilien, die Bewirtschaftungskosten und die Wertentwicklung der Immobilien entscheidende Risikodeterminanten dar. Sowohl Vermietung als auch Verwertbarkeit der Immobilien bestimmen in wesentlichem Maße die wirtschaftliche Entwicklung des Sustainable Europe. Um vorstehende Risiken zu steuern, erfolgt eine kontinuierliche Beobachtung des (gesamt-)wirtschaftlichen Umfeldes. Die Beobachtung von Frühwarnindikatoren soll dazu dienen, Risiken rechtzeitig zu erkennen, um Maß- nahmen zur Risikosteuerung einzuleiten beziehungsweise umzusetzen. So soll insbesondere Leerstand in den Immobilien durch das Betreiben einer aktiven Portfolioverwaltung vermieden und ein nachhaltiger Mietertrag generiert werden. Die laufende Evaluierung von quantitativen und qualitativen Objektfaktoren bildet die Entscheidungsgrundlage für regelmäßige Hold-Sell-Analysen der Immobilien.

## **Zinsänderungsrisiken**

Zinsänderungsrisiken resultieren aus Fremdfinanzierung bei auslaufender Zinsbindung sowie der Liquiditätsanlage. Neue Abschlüsse oder die Prolongation der bestehenden Fremdfinanzierung werden stets unter Berücksichtigung der durch Zinsansprüche bestehenden Gesamtbelastung des Portfolios im Zeitverlauf erfolgen. In diesem Zusammenhang wird eine fortlaufende Überwachung der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten durchgeführt, sowohl auf Ebene des individuellen Darlehens als auch auf aggregierter Ebene für das Gesamtportfolio. Die Liquidität des Sustainable Europe wird auf Sichteinlagekonten geführt. Die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsanlagen erfolgt in Übereinstimmung mit der Anlagepolitik. Vor dem Hintergrund gestiegener Inflationsraten und damit einhergehender Erhöhungen des Zinsniveaus ist davon auszugehen, dass bei der Neuaufnahme sowie Prolongation von Fremdmitteln durch den Sustainable Europe höhere Zinslasten zu tragen sein werden.

Weiterhin werden im Rahmen von regelmäßig durchzuführenden Stresstests die Auswirkungen der wertmäßigen Entwicklungen der Liquiditätsanlagen in Bezug auf ihre Auswirkungen auf den Sustainable Europe überwacht.

## **Liquiditätsrisiko**

Liquiditätsrisiken können im Wesentlichen durch die Fälligkeit von Darlehen sowie durch unvorhergesehen hohe Anteilsrückgaben oder sonstige Zahlungsverpflichtungen hervorgerufen werden.

Liquiditätsrisiken werden durch die Erstellung von Budgets und Abweichungsanalysen sowie im Rahmen des Limitsystems überwacht. Sie werden darüber hinaus im Rahmen von Stressszenarien analysiert. Weiterhin wirken vertragliche Bestimmungen wie Mindesthalte- und Kündigungsfristen risikoreduzierend.

## **Nachhaltigkeitsrisiko**

Als Nachhaltigkeitsrisiken werden hier Ereignisse oder Bedingungen im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung bezeichnet, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert des Sustainable Europe haben könnte.

Nachhaltigkeitsrisiken sind dabei keine eigene Risikoart, sondern fungieren als Faktoren anderer Risikoarten bzw. Risikokategorien, in dem sie auf diese einwirken und zu deren Wesentlichkeit beitragen können. Dies betrifft beispielsweise Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Kontrahentenrisiken oder operationelle Risiken. Zusätzlich sind die Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der Sustainable Europe einem Reputationsrisiko als einer wesentlichen Ausprägung von Nachhaltigkeitsrisiken ausgesetzt, da beispielsweise finanzielle Schäden infolge von sich negativ auf den Wert des Fonds auswirkender Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen oder durch das Unterlassen ausreichender nachhaltiger Aktivitäten Vertrauensverluste bei den Anlegern und Vertragspartnern auslösen können.

Im Bereich Klima und Umwelt lassen sich die Nachhaltigkeitsrisiken dabei in physische Risiken und Transitionsrisiken unterteilen:

Physische Risiken können sich als Folgen einzelner Extremwetterereignisse (wie zum Beispiel Hitze und Trockenperioden oder Überflutungen) ergeben oder sich als langfristige Veränderung klimatischer und ökologischer Bedingungen manifestieren. Realisieren sich physische Risiken zum Beispiel durch Klimaveränderung oder Naturkatastrophen, so kann dies zu direkten Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit von Immobilien des Fonds führen oder auch indirekte Wertverluste bewirken, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird oder die Mietersuche erschwert oder unmöglich wird.

Transitionsrisiken bestehen im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft, in deren Rahmen politische Maßnahmen zu einer Verknappung oder Verteuerung fossiler Energieträger

führen oder hohe Investitionskosten aufgrund der Sanierung von Gebäuden und technischen Anlagen bewirken können. Insoweit besteht die Möglichkeit, dass die Änderung von politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu erhöhten Kostenbelastungen des Sustainable Europe führt und sich diese damit als das Marktrisiko einer negativen Wertentwicklung des Fonds realisiert.

Physische Risiken und Transitionsrisiken können dabei in einer starken Wechselbeziehung stehen, wenn beispielsweise die Zunahme physischer Risiken eine abruptere Umstellung der Wirtschaft erforderlich machen würde. Die Nachhaltigkeitsrisiken können damit über die Einwirkung auf andere Risiken zu einer wesentlichen Verschlechterung des Wertes, der Liquidität, der Rentabilität oder der Reputation des Fonds führen und sich dadurch nachteilig auf den Anteilwert und das von dem Anleger investierte Kapital auswirken, sofern die Nachhaltigkeitsrisiken nicht bereits erwartet worden sind und in den Bewertungen der Investments berücksichtigt werden können.

Mehrere Immobilien des Sustainable Europe liegen in Gebieten, die von Rückversicherungsgesellschaften hinsichtlich der Gefährdung durch Sturmfluten in die höchste Risikokategorie eingestuft werden. Neben einem erhöhtem Überschwemmungsrisiko besteht somit auch ein konkretes Sturmflutrisiko. Da bestimmte Elementarschäden, beispielsweise Sturmfluten und Tsunamis, teils gar nicht bzw. teils nicht wirtschaftlich vernünftig versicherbar sind, besteht für ein eintretendes Sturmflutrisiko für die betroffenen Immobilien des Sustainable Europe kein Versicherungsschutz. Sollte sich ein solches Risiko bei einer dieser Immobilien materialisieren, würde für das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Immobilie sowie eines damit verbundenen Nutzungs- und Mieteinnahmeausfalls seitens des Versicherers kein Ersatz geleistet werden, sondern der finanzielle Schaden vollständig zu Lasten des Sustainable Europe gehen. Weitere operationelle Risiken existieren auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

### **Operationelles Risiko**

Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im AIF-Sondervermögen zu verzeichnen. Operationelle Risiken existieren auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

### **Wirtschaftliche Unsicherheiten**

Dem internationalen Währungsfonds IWF zufolge erholt sich die Weltwirtschaft nur langsam von den Folgen der COVID-19-Pandemie, des russischen Krieges gegen die Ukraine sowie der hohen Inflation. In seinem jüngsten Wirtschaftsausblick vom Oktober 2023 stellt der IWF jedoch fest, dass die Widerstandsfähigkeit der Weltwirtschaft unter Berücksichtigung der verschiedenen Krisen bemerkenswert sei. Dabei berücksichtigt der Bericht noch nicht den durch den Angriff auf Israel neu entflammten Nahost-Konflikt. Der IWF erwartet weiterhin, dass das globale Wachstum von 3,5 % im Jahr 2022 auf 3,0 % im Jahr 2023 sinken wird und somit im historischen Vergleich schwach bleibt. Die straffe Geldpolitik aufgrund der hohen Inflation, die Rücknahme fiskalischer Stützungsmaßnahmen sowie extreme Wetterereignisse tragen ebenfalls dazu bei.

Für die Eurozone prognostiziert der IWF ein Wirtschaftswachstum von 0,7 % im Jahr 2023, nach 3,3 % im Jahr 2022. Für Deutschland wird als einzige Industrienation aufgrund der Schwäche zinsempfindlicher Sektoren, geringerer Nachfrage durch Handelspartner und folglich einer Schwäche der Industrieproduktion ein Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 0,5 % erwartet, nach einem Wirtschaftswachstum von 1,8 % im Jahr 2022. Da die Wirtschaft in Deutschland stark von der Industrie geprägt ist, falle die Erholung des Dienstleistungssektors kaum ins Gewicht.

Für 2024 wird weltweit mit einem Wirtschaftswachstum von 2,9 %, in der Eurozone von 1,2 % und in Deutschland von 0,9 % gerechnet. Für China korrigierte der IWF die Wachstumsprognose für 2023 mit 5,0 % und für 2024 mit 4,2 % nach unten. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die Krise im chinesischen Immobiliensektor, die auch für die Weltwirtschaft ein Risiko bedeute.

Für 2023 rechnet der IWF weltweit mit einer Inflationsrate von 6,9 %, das sind 0,1 Prozentpunkte mehr als im Juli prognostiziert. Im Jahr 2024 wird eine Teuerung von 5,8 % erwartet. Gemäß IWF sei es weiterhin die oberste Aufgabe der Zentralbanken, die hohen Verbraucherpreise in den Griff zu bekommen.

### 3. Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 31. Dezember 2023

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00	
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	137.375.000,00	
<b>Zwischensumme</b>		<b>137.375.000,00</b>	<b>66,1</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	10.294.496,59	49.182.378,15	
<b>Zwischensumme</b>		<b>49.182.378,15</b>	<b>23,7</b>
<b>III. Liquiditätsanlage</b>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	0,00	9.766.254,13	
<b>Zwischensumme</b>		<b>9.766.254,13</b>	<b>4,7</b>
<b>IV Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücks- bewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	2.312.379,96	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	14.202.945,20	36.882.346,20	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	343.853,26	343.853,26	
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	0,00	11.978.234,63	
a. bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00	9.666.768,59	
b. bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	2.311.466,04	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	0,00	2.023.860,89	
<b>Zwischensumme</b>		<b>53.540.674,94</b>	<b>25,7</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>		<b>249.864.307,22</b>	<b>120,2</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	0,00	36.730.000,00	
2. Grundstückskäufen und Bauvorgaben (davon in Fremdwährung)	0,00	107.638,74	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	1.860.144,09	
4. Anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00	829.149,62	
<b>Zwischensumme</b>		<b>39.526.932,45</b>	<b>19,0</b>
<b>II. Rückstellungen</b>			
(davon in Fremdwährung)	0,00	2.383.241,14	
<b>Zwischensumme</b>		<b>2.383.241,14</b>	<b>1,1</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>41.910.173,59</b>	<b>20,2</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>207.954.133,63</b>	<b>100,0</b>
<b>umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>2.053.333</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>101,28</b>	

## **Erläuterungen zur Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2023**

### **Fondsvermögen**

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 207.954.133,63 EUR. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 101,28 EUR.

### **Immobilien**

Zum 31. Dezember 2023 werden sechs Geschäftsgrundstücke im Wert von 137,4 Millionen EUR direkt gehalten. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen nahm im Berichtszeitraum um 0,5 Millionen EUR ab, was aus den Wertfortschreibungen aus gutachterlichen Bewertungen resultiert. Die Liegenschaften befinden sich in Deutschland, Irland, Österreich und in den Niederlanden.

### **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Der Sustainable Europe hält 100 % der Anteile an den Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt mit 49,2 Millionen EUR ausgewiesen werden. Der Wert der Beteiligungen verringerte sich im Berichtszeitraum durch Wertfortschreibungen um 0,9 Millionen EUR. Details zu der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft und der von ihr jeweils gehaltenen Immobilie werden in der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis dargestellt.

### **Liquiditätsanlagen**

Die Bankguthaben werden bei in- und ausländischen Kreditinstituten gehalten und weisen zum Stichtag einen Saldo von insgesamt 9,8 Millionen EUR aus.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen insgesamt 65,5 Millionen EUR. In der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2,3 Millionen EUR sind im Wesentlichen Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern (0,4 Millionen EUR) und verauslagte aber noch nicht abgerechnete Betriebskosten (1,7 Millionen EUR) enthalten. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 36,9 Millionen EUR bestehen aus gewährten Gesellschafterdarlehen des Sustainable Europe, davon entfallen auf Fremdwährungen 14,2 Millionen EUR. Die daraus resultierenden, abgegrenzten Zinsansprüche bestehen in Höhe von 0,3 Millionen EUR. Die Position Anschaffungsnebenkosten (12,0 Millionen EUR) beinhaltet die bis zum Stichtag noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten aus Immobilien (9,7 Millionen EUR) und Immobilien-Gesellschaften (2,3 Millionen EUR). Unter anderen Vermögensgegenständen (2,0 Millionen EUR) werden im Wesentlichen Körperschaftssteuervorauszahlungen in Irland (1,6 Millionen EUR) und Abgrenzungsposten für Finanzierungskosten (0,2 Millionen EUR) ausgewiesen.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 39,5 Millionen EUR beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Krediten (36,7 Millionen EUR). Zur Absicherung langfristiger Kredite (35,3 Millionen EUR) wurden die Grundstücke mit Grundschulden belastet sowie übliche Kreditsicherheiten gewährt. Der kurzfristige Kredit (1,4 Millionen EUR) ist durch die Abtretung der Aufwendungsersatzansprüche der Quadoro Investment GmbH gegen den Fonds besichert.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen bestehen gegenüber Dienstleistern aus Ankaufsgeschäften (0,1 Millionen EUR). Die Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung (1,9 Millionen EUR) weisen im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Vorauszahlungen aus Betriebskosten (1,6 Millionen EUR) und Mietkautionen (0,2 Millionen EUR) aus.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (0,8 Millionen EUR) bestehen in Höhe von 0,6 Millionen EUR aus einer gezahlten Sicherheitsleistung der UniCredit Bank Austria AG basierend auf einem Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte.

### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen (2,4 Millionen EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (1,6 Millionen EUR), Rückstellungen für Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten der Immobilien (0,6 Millionen EUR) sowie Rückstellungen im Zusammenhang mit der Verwaltung des Fonds (0,1 Millionen EUR).

## 4. Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023

### 4.1. Teil I: Immobilienverzeichnis

#### 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	DE, 37079 Göttingen, Tuchmacherweg 8
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Lager, Sonstige, Stellplätze
Erwerbsdatum	05/2022
Bau-/Umbaujahr	1950, 2008, 2020
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	20.940
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	11.381
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0
Ausstattungsmerkmale	Aufzüge, Garagen, Gasheizung, Stellplätze
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,4
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	40
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	
- davon Gebühren und Steuern	0,9
- davon sonstige Kosten	0,8
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,4
Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,3
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,4
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,0



## 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

<b>Lage des Grundstückes</b>	<b>DE, 77652 Offenburg, Maria-und-Georg-Dietrich- Straße 8</b>
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Gastronomie/Hotel, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2022
Bau-/Umbaujahr	2021
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	3.643
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	4.392
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0
Ausstattungsmerkmale	Aufzüge, Außenstellplätze, Wärmepumpen
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,1
Kaufpreis (in Mio. EUR)	17,6
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	58
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,5
- davon Gebühren und Steuern	1,1
- davon sonstige Kosten	0,4
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	8,4
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	0
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	22,7

## 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

<b>Lage des Grundstückes</b>	<b>IE, DO4 HE94 Dublin, Elmpark Green</b>
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2019
Bau-/Umbaujahr	2006
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	5.200
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	7.791
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0
Ausstattungsmerkmale	Aufzug, Gasheizung, Klimaanlage, Tiefgaragenplätze
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	51,5
Kaufpreis (in Mio. EUR)	53,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	2,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	49
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	5,5
- davon Gebühren und Steuern	4,0
- davon sonstige Kosten	1,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	10,4
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,3
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	3,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	30,9
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	10,0

## 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	NL, 1068 Amsterdam, Pieter Calandlaan 1
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2020
Bau-/Umbaujahr	2003
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	4.429
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	6.318
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0
Ausstattungsmerkmale	E-Ladestation Auto, E-Ladestation Fahrrad, Personenaufzug, Tiefgarage
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	15,9
Kaufpreis (in Mio. EUR)	16,7
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	47
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	
- davon Gebühren und Steuern	1,0
- davon sonstige Kosten	0,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,2
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	31,2
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,5

## 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

<b>Lage des Grundstückes</b>	<b>NL, 3605 MA Maarsse, Safariweg 1-74</b>
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Einzelhandel, Sonstige, Stellplätze
Erwerbsdatum	06/2022
Bau-/Umbaujahr	2004
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	3.659
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	10.308
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0
Ausstattungsmerkmale	E-Ladestation Auto, Personenaufzug, Tiefgarage
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,3
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,5
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	41
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	2,1
- davon Gebühren und Steuern	1,4
- davon sonstige Kosten	0,6
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	11,4
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,8
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	24,8
Leerstand (in % der Sollmiete)	7,5
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	3,7

## 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

<b>Lage des Grundstückes</b>	<b>AT, 1200 Wien, Dresdner Straße 82</b>
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze, Lager
Erwerbsdatum	12/2021
Bau-/Umbaujahr	2003
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	765
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	4.579
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0
Ausstattungsmerkmale	Aufzug, Fernwärme, Tiefgarage
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	15,3
Kaufpreis (in Mio. EUR)	15,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	0,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	40
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	
- davon Gebühren und Steuern	0,7
- davon sonstige Kosten	0,3
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	6,9
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,8
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,5
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	0,6

## 2. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

### Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Gemini Holding Oy, Helsinki
Gesellschaftskapital (in TEUR)	0,0
Beteiligungsquote (in %)	100
Verkehrswert (in TEUR)	0,0
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Gemini Holding Oy, Helsinki
Gesellschaftskapital (in Mio. EUR)	23,7
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	07/2020
Verkehrswert (in Mio. EUR)	27,8
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. EUR)	2,2
- davon Gebühren und Steuern	0,4
- davon sonstige Kosten	1,8
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	9,5
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,5
Gesellschafterdarlehen (in Mio. EUR)	18,9

### Informationen zur Immobilie

	FI, 33720 Tampere, Visiokatu 3	FI, 33720 Tampere, Visiokatu 1
Lage des Grundstücks		
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze, Einzelhandel, Lager, Sonstige	Büro, Stellplätze, Einzelhandel, Lager, Sonstige
Erwerbsdatum	07/2020	07/2020
Bau-/Umbaujahr	2000	1998
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	19.322	10.674
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	17.498	12.844
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0	0
Ausstattungsmerkmale	E-Ladestation Auto, Fernwärme, Klimaanlage, Lift, Parkgarage und Außenstellplätze	Außenstellplätze, Fernwärme, Klimaanlage, Lift
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	36,4	26,0
Kaufpreis (in Mio. EUR)	32,3	24,4
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	2,9	2,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	36	35
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	0,0	0,0
- davon Gebühren und Steuern	0,0	0,0
- davon sonstige Kosten	0,0	0,0
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	0,0	0,0
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,0	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,5	6,5
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	25,3	29,2
Leerstand (in % der Sollmiete)	9,3	25,1
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	1,3	1,9

## 2. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

### Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	QSREEP Management FI Oy, Helsinki
Gesellschaftskapital (in TEUR)	20,0
Beteiligungsquote (in %)	100
Verkehrswert (in TEUR)	17,9
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	QSREEP Holding II Ky, Helsinki
Gesellschaftskapital (in Mio. EUR)	10,4
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	07/2021
Verkehrswert (in Mio. EUR)	11,1
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. EUR)	0,3
- davon Gebühren und Steuern	0,0
- davon sonstige Kosten	0,3
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	3,1
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. EUR)	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,5
Gesellschafterdarlehen (in Mio. EUR)	3,8

### Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	FI, 02240 Espoo, Piispanportti 11
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Lager, Sonstige, Stellplätze
Erwerbsdatum	07/2021
Bau-/Umbaujahr	2021
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	4.595
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	4.120
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0
Ausstattungsmerkmale	E-Ladestation Auto
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,4
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,5
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	57
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	0,6
- davon Gebühren und Steuern	0,4
- davon sonstige Kosten	0,3
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	3,5
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,5
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,9
Leerstand (in % der Sollmiete)	11,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,3

## 2. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung

### Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Stensbjergvej Koge DK S.à r.l., Luxembourg
Gesellschaftskapital (in Mio. DKK)	87,5
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	12/2022
Verkehrswert (in Mio. DKK)	76,8
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. DKK)	5,5
- davon Gebühren und Steuern	0,0
- davon sonstige Kosten	5,5
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	6,3
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. DKK)	0,3
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. DKK)	4,6
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8
Gesellschafterdarlehen (in Mio. DKK)	105,9
Währungskurs	7,4562

### Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 1	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 7	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 11
Art des Grundstücks	Geschäfts- grundstück	Geschäfts- grundstück	Geschäfts- grundstück
Art der Nutzung	Büro	Büro	Büro, Einzelhandel
Erwerbsdatum	11/2022	01/2022	01/2022
Bau-/Umbaujahr	2022	2021	2019
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	718	690	1.540
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	2.797	2.785	3.646
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0	0	0
Ausstattungsmerkmale			
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. DKK)	73,7	76,3	104,2
Kaufpreis (in Mio. DKK)	78,8	79,8	110,5
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter			
- Jahresrohertrag (in Mio. DKK)	3,6	3,8	5,3
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	59	57	56
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. DKK)	1,7	1,6	2,1
- davon Gebühren und Steuern	0,5	0,5	0,7
- davon sonstige Kosten	1,2	1,1	1,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	2,1	1,9	1,9
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. DKK)	0,0	0,0	1,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. DKK)	4,5	4,5	4,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,7	8	8
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	31,8	31,4	31,8
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0	0,0	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	7,9	5,5	6,9



## 4.2. Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### Käufe

Im Betrachtungszeitraum wurden keine Immobilien erworben.

### Verkäufe

Im Betrachtungszeitraum wurden keine Immobilien veräußert.

## 4.3. Teil II: Liquiditätsübersicht

### Bestand der Bankguthaben

<b>Bankguthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen in %</b>
Deutschland	8.964.572,11	4,31 %
Irland	250.915,29	0,12 %
Niederlande	243.989,37	0,12 %
Österreich	306.777,36	0,15 %
<b>Bankguthaben gesamt</b>	<b>9.766.254,13</b>	<b>4,70 %</b>

#### 4.4. Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		2.312.379,96	1,1
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon Betriebskostenvorlagen		1.747.125,43	0,8
davon Mietforderungen		164.934,40	0,1
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		36.882.346,20	17,7
(davon in Fremdwährung)	14.202.945,20		
3. Zinsansprüche		343.853,26	0,2
(davon in Fremdwährung)	343.853,25		
4. Anschaffungsnebenkosten		11.978.234,63	5,8
a) bei Immobilien		9.666.768,59	4,6
(davon in Fremdwährung)	0,00		
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2.311.466,04	1,1
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Andere		2.023.860,89	1,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		36.730.000,00	17,7
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	1.400.000,00		
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben		107.638,74	0,1
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.860.144,09	0,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Andere Gründen		829.149,62	0,4
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>		2.383.241,14	1,1
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>Fondsvermögen</b>		<b>207.954.133,63</b>	<b>100,0</b>
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>2.053.333</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>101,28</b>	

## **5. Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV**

### **5.1. Angaben zu Anteilswert und -Umlauf**

Anteilwert	101,28 EUR
Umlaufende Anteile	2.053.333

### **5.2. Angaben nach der Derivateverordnung**

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten.

### **5.3. Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARB**

#### **Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Eine Immobilie darf für den Sustainable Europe oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der der Fonds unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde und die aus dem Fonds zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für den Sustainable Europe unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung ausgewiesenen Immobilien von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt oder Abschlussprüfer ist, bewertet wurde. Ferner muss der externe Bewerter Objektbesichtigungen vorgenommen haben. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Der Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist durch einen Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs zu ermitteln. Eine zum Fonds gehörende Immobilie darf nur mit einem Erbbaurecht belastet werden, wenn die Angemessenheit des Erbbauzinses zuvor von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung durchführt, bestätigt wurde.

#### **Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Alle Immobilien des Sustainable Europe werden regelmäßig vierteljährlich bewertet. Die regelmäßige Bewertung der zum Fonds oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der der Fonds unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern durch jeweils voneinander unabhängigen Bewertungen durchzuführen. Neben der vierteljährlichen Bewertung ist der Wert der Immobilien auch dann erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der zuletzt ermittelte Wert aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren.

#### **Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie wird der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Neben der Ermittlung des Bodenwertes kommt es bei diesem Verfahren auf die Summe der erzielbaren Mieterträge an, die um die Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Bei der Ermittlung der erzielbaren Miete sind die Größe, Qualität, Ausstattung, Marktgängigkeit etc. der Mietflächen zu berücksichtigen.

## **Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

### **a) Bankguthaben**

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

### **b) Forderungen**

Forderungen werden zu ihrem Nennwert angesetzt.

### **c) Anschaffungsnebenkosten**

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für den Sustainable Europe anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Abschreibungen mindern das Kapital des Fonds und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt.

### **d) Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### **e) Rückstellungen**

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

## **6. Gremien**

### **Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Quadoro Investment GmbH  
Berliner Straße 114 - 116  
Offenbach am Main  
Amtsgericht Offenbach am Main  
HRB 43802

#### Gesellschafter

Doric GmbH (75,0 %)  
Berliner Straße 114 - 116  
Offenbach am Main  
Amtsgericht Offenbach am Main  
HRB 41509

Doric Beteiligungen GmbH (10,12 %)  
Berliner Straße 114 – 116  
Offenbach am Main  
Amtsgericht Offenbach am Main  
HRB 43438

Michael Denk (12,5 %)  
Axel Wünnenberg (12,5 %)

#### Geschäftsführung

Michael Denk,  
zugleich Gesellschafter  
der Quadoro Investment GmbH

Dr. Peter E. Hein,  
zugleich geschäftsführender Gesellschafter  
der Doric GmbH

Tanja Kisselbach,  
zugleich Gesellschafterin der Doric GmbH

#### Aufsichtsrat

Sibylle Pähler, Vorsitzende,  
zugleich geschäftsführende Gesellschafterin  
der Doric GmbH

Horst Baumann,  
stellvertretender Vorsitzender

Bernd Reber,  
zugleich geschäftsführender Gesellschafter  
der Doric GmbH

### **Verwahrstelle**

CACEIS Bank S.A., Germany Branch  
Lilienthalallee 36  
München  
Amtsgericht München  
HRB 229834

### **Abschlussprüfer**

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Rosenheimer Platz 4  
München  
Amtsgericht München  
HRB 83442

### **Berater Nachhaltigkeit**

Sustainable Real Estate AG  
Zürich, Schweiz

## 7. Ankaufsbewerter / Bestandsbewerter

### Ankaufsbewerter/-innen

Florian Lehn  
CIS HypZert (F) – Zertifizierter  
Sachverständiger  
Berlin

Markus Obermeier  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
München

Carsten Scheer  
CIS HypZert (F) – Zertifizierter  
Sachverständiger  
Berlin

Meike Opfermann  
MRICS – Registrierte Wertgutachterin  
CIS HypZert (F) – Zertifizierte Sachverständige  
Berlin

Tobias Jermis  
MRICS – Registrierter Wertgutachter  
CIS HypZert (F) – Zertifizierter Sachverständiger  
Frankfurt am Main

Kristine Kühn  
MRICS – Registrierte Wertgutachterin  
CIS HypZert (F) – Zertifizierte Sachverständige  
Frankfurt am Main

Sebastian Tiemann  
MRICS – Registrierter Wertgutachter  
Frankfurt am Main

Saranda Vomweg  
MRICS – Registrierte Wertgutachterin  
Frankfurt am Main

Anne Gimpel  
MRICS – Registrierte Wertgutachterin  
CIS HypZert (F) – Zertifizierte Sachverständige  
Berlin

Christin Hinz  
MRICS – Registrierte Wertgutachterin  
CIS HypZert (F) – Zertifizierte Sachverständige  
Berlin

### Bestandsbewerter

Rainer Düvel  
CIS HypZert (F) –  
Zertifizierter Sachverständiger  
Frankfurt am Main

Philip Sebastian Matthias Kohl  
CIS HypZert (F) –  
Zertifizierter Sachverständiger  
Berlin

Stefan Döring  
MRICS – Registrierter Wertgutachter  
Frankfurt am Main

Richard Georg Harald Umstätter  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
Wiesbaden

Offenbach am Main, 29.02 2024

**Quadoro Investment GmbH**

Geschäftsführung



Michael Denk



Dr. Peter E. Hein



Tanja Kisselbach