

Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe)

Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2025

Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main



Loft, Espoo Finland

Inhaltsverzeichnis

1.	Fondsdaten im Überblick	3
2.	Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	4
	2.1.Portfoliobericht	4
	2.1.1. Transaktionsübersicht.....	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 2025	13
4.	Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025.....	16
	4.1.Teil I: Immobilienverzeichnis.....	16
	4.2.Teil II: Liquiditätsübersicht.....	26
	4.3.Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	27
5.	Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV.....	28
	5.1.Angaben zu Anteilswert und Anteilsulauf nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 KARBV	28
	5.2.Angaben nach der Derivateverordnung.....	28
	5.3.Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARB.....	28
6.	Gremien.....	30
7.	Ankaufsbewerter/Bestandsbewerter	31

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 2025
International Securities Identification Number (ISIN)		DE000A2PFZU6
Wertpapierkennnummer (WKN)		A2PFZU
Auflagedatum		02.10.2019
Fondsdaten zum Stichtag		
Fondsvermögen (netto)		190.450.911,91 EUR
Immobilienvermögen gesamt		242.440.625,21 EUR
davon direkt gehalten		134.860.000,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		107.580.625,21 EUR
Fondsimmobilien gesamt		12
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		6
Vermietungsquote ¹		94,4 %
Fremdfinanzierungsquote ²		30,6 %
Veränderungen im Berichtszeitraum		
Ankäufe (Zahl der Immobilien)		0
Verkäufe (Zahl der Immobilien)		0
Mittelzufluss/-abfluss ³		-813.269,20 EUR
Rücknahmepreis		95,33 EUR
Ausgabepreis		98,19 EUR

¹Inklusive Mietgarantien.

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

³Inklusive Ertragsausgleich.

2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Das Immobilien-Sondervermögen mit der Bezeichnung Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe) wird von der Quadoro Investment GmbH verwaltet. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Entwicklungen des Sustainable Europe im Zeitraum vom 1. Juli 2025 bis 31. Dezember 2025 (Berichtszeitraum).

2.1. Portfoliobericht

2.1.1. Transaktionsübersicht

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

2.1.2. Portfolio

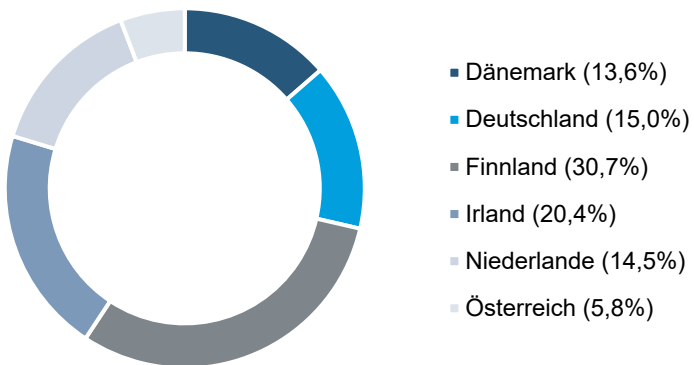
Geografische Verteilung der Immobilien

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 30,7 % in Finnland, 20,4 % in Irland, 15,0 % in Deutschland, 14,5 % in den Niederlanden, 13,6 % in Dänemark und 5,8 % in Österreich investiert.

Immobilienstandorte



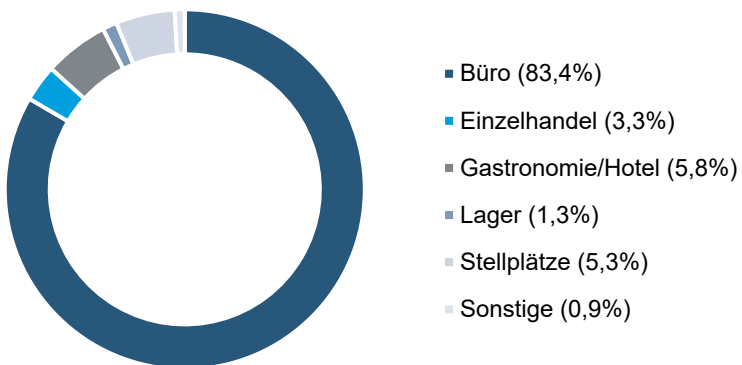
Länder



Basis: Verkehrswerte

Nutzungsarten

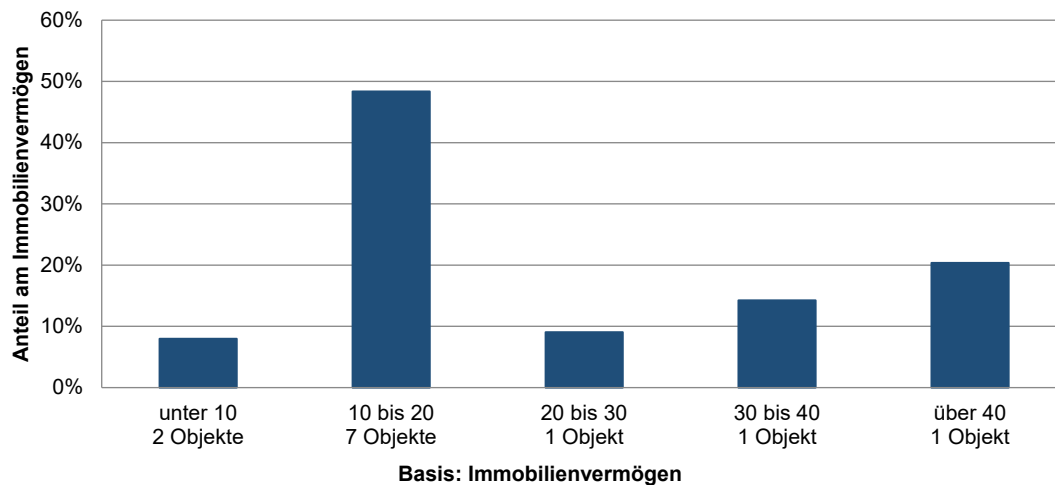
Zum Stichtag entfällt mit 83,4 % der wesentliche Teil der Nettosollmieten auf die Nutzungsart Büro. Weitere Nutzungsarten sind Einzelhandel (3,3 %), Gastronomie/Hotel (5,8 %), Lager (1,3 %), Stellplätze (5,3 %) und Sonstige (0,9 %).



Basis: Nettosollmieten

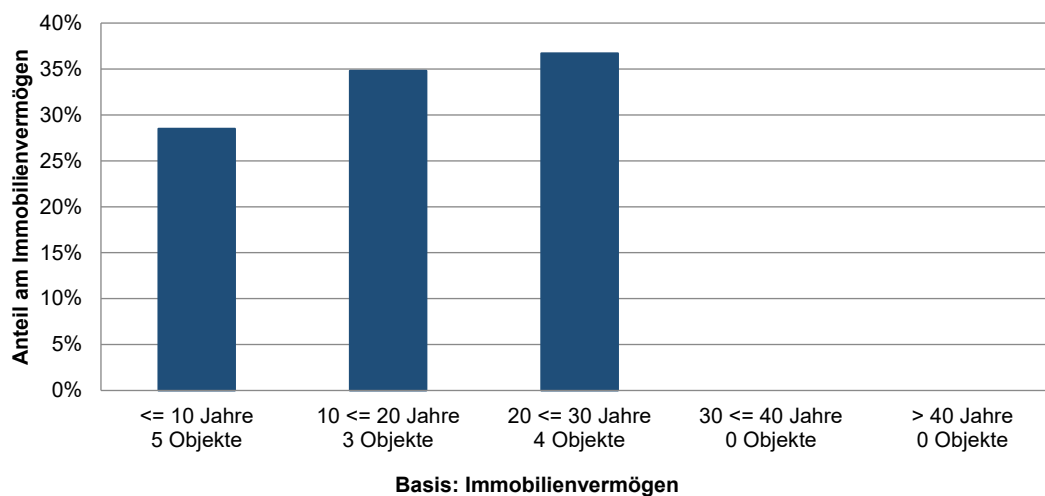
Größenklassen der Immobilien

Zum Stichtag entfällt 8,0 % des Immobilienvermögens auf 2 Objekte der Größenklasse unter 10 Millionen EUR. Ein Anteil von 48,4 % des Immobilienvermögens auf insgesamt 7 Objekte der Größenklasse 10 bis 20 Millionen EUR, ein Anteil von 9,1 % des Immobilienvermögens entfällt auf 1 Objekt der Größenklasse 20 bis 30 Millionen EUR, ein Anteil von 14,2 % 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 28,5 % am Portfolio. 3 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 34,8 % am Portfolio. 4 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 20 und 30 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 36,7 % am Portfolio.

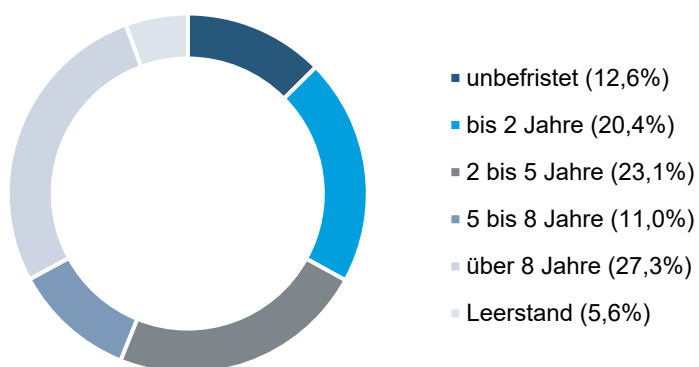


2.1.3. Vermietungssituation

Restlaufzeiten der Mietverträge

Das Portfolio des Sustainable Europe verfügt zum Stichtag über eine vermietbare Fläche von rund 88.500 m² und rund 1.600 Stellplätze. Die Mietflächen und Stellplätze sind zum Stichtag zu 94,4 % vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 5,3 Jahre.

Restlaufzeiten der Mietverträge



Basis: Nettosolllmieten

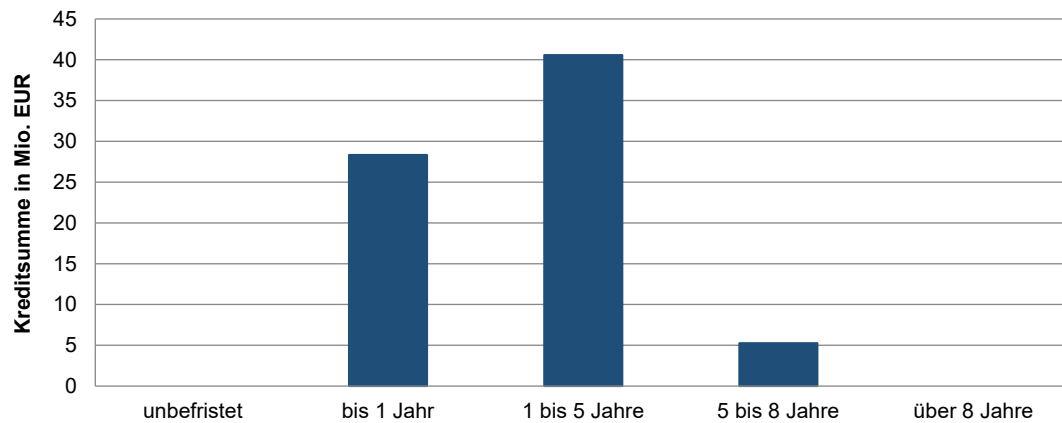
2.1.4. Kreditportfolio

Übersicht Kredite⁴

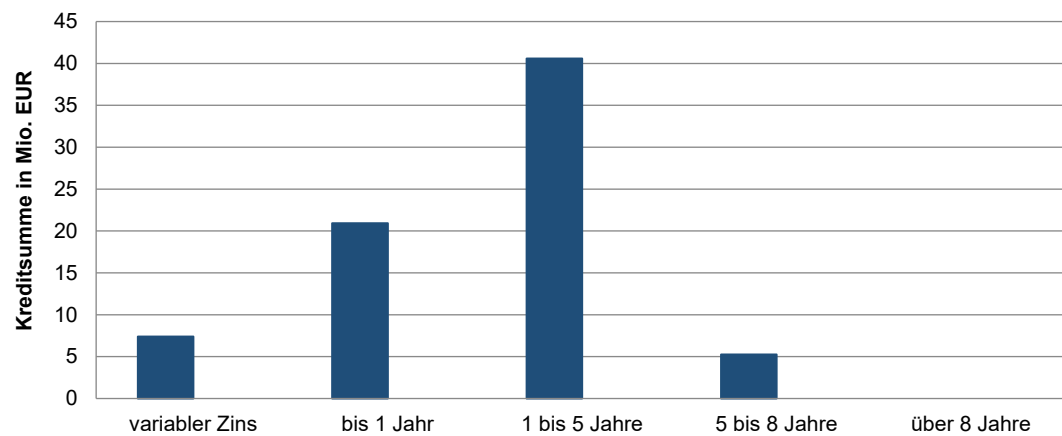
	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien
EUR-Kredite	42.730	17,6	20.650	8,5
DKK-Kredite	0	0,0	10.784	4,4

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

Restlaufzeit Kreditverträge

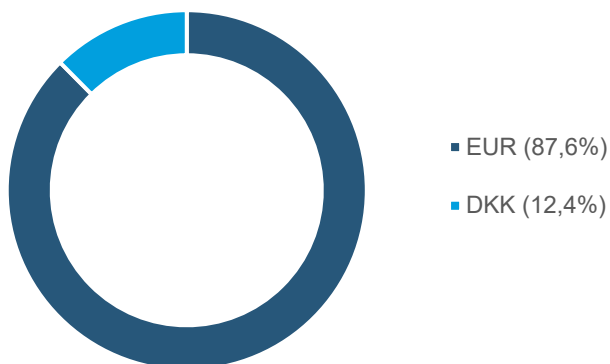


Restlaufzeit Zinsfestschreibungen



2.1.5. Währungspositionen

Währungen⁵



Basis: Fondsvermögen

⁵Exposure 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 Hinnahme von Verlusten realisiert werden können. Diesen Risiken wird durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und eine Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten entgegengewirkt.

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 makroökonomische 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 Maßnahmen 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 der bestehenden Fremdfinanzierung mit 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 eines weiterhin erhöhten und volatilen Zinsniveaus können sich bei Neuaufnahmen oder Prolongationen von Fremdmitteln veränderte Zinsbelastungen ergeben, die im Rahmen der Risikosteuerung berücksichtigt 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 Sturmflut-

risiko. 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.

Operationelles Risiko

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

Wirtschaftliche Unsicherheiten

Der Internationale Währungsfonds (IWF) beschreibt in seinem aktuellen Weltwirtschaftsausblick vom Januar 2026 eine weiterhin herausfordernde globale Konjunktursituation, die durch eine Mischung aus strukturellen Schwächen, geopolitischer Unsicherheit und technologischen Umbrüchen geprägt ist. Der globale Wachstumsausblick wurde im Vergleich zu den Vorprojektionen leicht auf ein stabiles Niveau von etwa 3,3 % für 2026 angehoben und liegt ebenfalls bei 3,3 % für 2025, bevor er für 2027 leicht auf 3,2 % zurückgehen soll. Diese moderate Stabilität spiegelt ausgleichende Faktoren wider: technologische Investitionen, anhaltend unterstützende Finanzbedingungen und die Anpassungsfähigkeit des Privatsektors kompensieren teilweise die Belastungen durch Handelspolitik und geopolitische Risiken. Die globale Inflation wird im Ausblick als weiterhin rückläufig prognostiziert. Nach einem geschätzten Wert von rund 4,1 % im Jahr 2025 soll sie auf zirka 3,8 % im Jahr 2026 und weiter auf etwa 3,4 % im Jahr 2027 sinken, wobei die Pfade zwischen Ländern variieren und in einigen Regionen über den Zielwerten der Zentralbanken liegen dürften. In den USA erwartet der IWF ein solides Wachstum mit etwa 2,4 % im Jahr 2026, unterstützt durch eine expansive Fiskalpolitik und die anhaltende Dynamik im Technologiesektor. Für 2027 wird ein moderater Rückgang auf rund 2,0 % prognostiziert. In der Eurozone wird für 2026 ein Wachstum von etwa 1,3 % prognostiziert, das sich für 2027 leicht auf rund 1,4 % erhöhen soll. Die anhaltenden strukturellen Herausforderungen, darunter geringe Produktivität und der Nachhall hoher Energiepreise, wirken weiterhin dämpfend. Deutschland hebt der IWF-Ausblick für 2026 auf etwa 1,1 % Wachstum an, ein leichter Anstieg gegenüber vorigen Schätzungen und ein Zeichen, dass fiskalische Impulse teilweise zur Stabilisierung beitragen. Konjunkturelle Unsicherheiten und schwache Exporte bleiben jedoch Risiken für die Entwicklung. Für das Vereinigte Königreich wird im Jahr 2026 ein moderates Wachstum von rund 1,3 % erwartet, wobei die Prognose für 2027 stabil bleibt.⁶ Eurostat ermittelte im November 2025 saisonbereinigt eine Arbeitslosenquote im Euroraum von 6,3 %. Im November 2024 lag diese noch bei 6,2 %.⁷ Es wird Ende 2025 voraussichtlich ein Gesamtinvestitionsvolumen von 251 Milliarden EUR erwartet, was einen Anstieg von 9 % gegenüber dem Vorjahr (174 Milliarden EUR) entspricht. Für 2026 wird ein Anstieg der Investitionsvolumina um rund 18 % erwartet, getragen von stabileren Preisen, einer Beruhigung des makroökonomischen Umfelds und der breiteren Rückkehr institutionellen Kapitals in die Kernsegmente. Büroimmobilien dürften wieder an Dynamik gewinnen, da Investoren auf attraktive Bewertungen und erneutes Vertrauen in erstklassige Assets reagieren, während Wohnimmobilien voraussichtlich die zweitgrößte Anlageklasse bleiben. Für 2027 wird ein weiterer Anstieg der Investitionsvolumina um 15 % prognostiziert.⁸

Die 2025 erwartete deutliche Renditekompression ist bislang schwächer ausgefallen als prognostiziert. Hauptgründe dafür sind weiterhin niedrige Transaktionsvolumina, länger hoch gebliebene Fremdkapitalkosten sowie eine zurückhaltende Investorenstimmung aufgrund uneinheitlicher makroökonomischer Signale und anhaltender Bewertungsrisiken. Unterschiedliche Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern sowie ein unsicheres wirtschaftliches Umfeld bremsen zusätzlich den Dealflow und verhinderten den für stärkere Renditekompression notwendigen Wettbewerbsdruck. Uneinheitliche

⁶ IMF World Economic Outlook Update – Januar 2026.

⁷ Unemployment statistics Statistics Explained (Europa.eu).

⁸ Savills | Spotlight: European Investment – Q4 2025 Preliminary Results.

Nutzermärkte über die Assetklassen hinweg führten zudem zu höherer Selektivität seitens der Investoren. In Q4 2025 lagen die durchschnittlichen europäischen Spitzenrenditen für Büroimmobilien und Logistik bei 4,97 % und für Einkaufszentren bei 6,19 %.⁹

Der europäische Büroflächenumsatz stieg, im Zeitraum Q1-Q3 2025, im Jahresvergleich um 3 %, während die Spitzenmieten durchschnittlich um 4,9 % gegenüber dem Vorjahr zunahmen. Dabei verzeichneten die Flächenumsätze der Büromärkte in Frankfurt (+76 %), Dublin (+46 %), Barcelona (+41 %), Prag (+36 %) und London (+18 %) im Vergleich zu den jeweiligen Fünfjahresdurchschnittswerten für Q1–Q3 die stärksten Zuwächse. Dies spiegelt eine allmähliche Erholung der Nachfrage aus dem Technologiesektor sowie eine weiterhin starke Nachfrage aus dem Bereich der professionellen Dienstleistungen und der Finanzwirtschaft wider.¹⁰

Die Gesamtleerstandsquote in Europa lag in Q3 2025 bei 9,3 % (+ 60bp gegenüber Q3 2024). Geringe Verfügbarkeit herrscht in zentralen Teilmärkten, insbesondere bei Neubauten, die die Nachfrage sichern. Deutlich höhere Leerstandsquoten hingegen sind in peripheren Bürobezirken zu finden. Die Trends variieren zwischen den Märkten: Berlin, Frankfurt, das Zentrum von Paris und Stockholm verzeichneten einen deutlichen Anstieg (70 Basispunkte oder höher). Im Zentrum von London und Dublin hingegen ging die Leerstandsquote deutlich zurück.¹¹

⁹ Savills | Spotlight: European Investment – Q4 2025 Preliminary Results.

¹⁰ Savills Deutschland | Europäische Büroflächenumsätze und Spitzenmieten steigen weiter an

¹¹ BNPRE – European Office Market: Recovery taking shape on the horizon for 2026

3. Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 31. Dezember 2025

		EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A.	Vermögensgegenstände			
I.	Immobilien			
1.	Mietwohngrundstücke		0,00	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
2.	Geschäftsgrundstücke		134.860.000,00	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	Zwischensumme		134.860.000,00	70,8
II.	Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften			
1.	Mehrheitsbeteiligungen		41.551.294,67	
	(davon in Fremdwährung)	9.502.010,63		
	Zwischensumme		41.551.294,67	21,8
III.	Liquiditätsanlage			
1.	Bankguthaben		12.672.581,88	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	Zwischensumme		12.672.581,88	6,7
IV.	Sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		2.620.514,85	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
2.	Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		37.257.056,80	
	(davon in Fremdwährung)	14.177.655,80		
3.	Zinsansprüche		0,02	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
4.	Anschaffungsnebenkosten		8.587.175,50	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
a)	bei Immobilien		6.934.028,99	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
b)	bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften		1.653.146,51	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
5.	Andere		2.217.564,95	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	Zwischensumme		50.682.312,12	26,6
	Summe Vermögensgegenstände		239.766.188,67	125,9
B.	Schulden			
I.	Verbindlichkeiten aus			
1.	Krediten		42.730.000,00	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
2.	Grundstückskäufen und Bauvorgaben		0,00	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
3.	Grundstücksbewirtschaftung		3.037.534,54	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
4.	anderen Gründen		547.459,32	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	Zwischensumme		46.314.993,86	24,3
II.	Rückstellungen		3.000.282,90	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	Zwischensumme		3.000.282,90	1,6
	Summe Schulden		49.315.276,76	25,9
C.	Fondsvermögen		190.450.911,91	100,0
	Umlaufende Anteile (Stück)		1.997.848	
	Anteilwert (EUR)		95,33	

Erläuterungen zur Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2025

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 190.450.911,91 EUR. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 95,33 EUR.

Immobilien

Zum 31. Dezember 2025 werden sechs Geschäftsgrundstücke im Wert von 134,9 Millionen EUR direkt gehalten. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen nahm im Berichtszeitraum um 0,9 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 41,6 Millionen EUR ausgewiesen werden. Der Wert der Beteiligungen verringerte sich im Berichtszeitraum durch Wertfortschreibungen um 1,0 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 12,7 Millionen EUR aus.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen insgesamt 50,7 Millionen EUR.

In der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2,6 Millionen EUR sind im Wesentlichen verauslagte aber noch nicht abgerechnete Betriebskosten (2,3 Millionen EUR) sowie Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern (0,3 Millionen EUR) enthalten.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 37,3 Millionen EUR bestehen aus gewährten Gesellschafterdarlehen des Sustainable Europe, davon entfallen auf Fremdwährungen 14,2 Millionen EUR.

Die Position Anschaffungsnebenkosten (8,6 Millionen EUR) beinhaltet die bis zum Stichtag noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten aus Immobilien (6,9 Millionen EUR) und Immobilien-Gesellschaften (1,7 Millionen EUR).

Unter anderen Vermögensgegenständen (2,2 Millionen EUR) werden im Wesentlichen Körperschaftsteuervorauszahlungen in Irland (1,7 Millionen EUR) und Deutschland (0,2 Millionen EUR) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 46,3 Millionen EUR beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Krediten (42,7 Millionen EUR). Zur Absicherung langfristiger Kredite (35,3 Millionen EUR) wurden die Grundstücke mit Grundschulden belastet sowie übliche Kreditsicherheiten gewährt. Der kurzfristige Kredit (7,4 Millionen EUR) ist durch die Abtretung der Aufwendungsersatzansprüche der Quadoro Investment GmbH gegen den Fonds besichert.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung (3,0 Millionen EUR) weisen im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Vorauszahlungen aus Betriebskosten (1,7 Millionen EUR), Abgrenzungsposten für Mieterträge und Überzahlungen (1,0 Millionen EUR) und Mietkautionen (0,2 Millionen EUR) aus.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (0,5 Millionen EUR) bestehen im Wesentlichen aus einer gezahlten Sicherheitsleistung der UniCredit Bank Austria AG in Höhe von 0,2 Millionen EUR basierend auf einem Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte sowie Verbindlichkeiten aus der Verwaltung des AIF-Sondervermögens (0,2 Millionen EUR).

Rückstellungen

Die Rückstellungen (3,0 Millionen EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag (2,1 Millionen EUR), Rückstellungen für Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten der Immobilien (0,3 Millionen EUR), Rückstellungen für latente Steuern (0,3 Millionen EUR) sowie Rückstellungen im Zusammenhang mit der Verwaltung des Fonds (0,2 Millionen EUR).

Fremdwährungsbewertung

Auf fremde Währung lautende Positionen werden wie folgt umgerechnet:

Devisenkurs zum Stichtag (Stichtagskurs): 7,4695 Dänische Kronen (DKK) = 1 Euro (EUR).

4. Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2025

4.1. Teil I: Immobilienverzeichnis

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	IE, DO4 HE94 Dublin, Elmpark Green
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2019
Bau-/Umbaujahr	2007
Grundstücksgröße (in m²)	5.200
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	7.791
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	BMH, GH, LS KfZ, Lü, SP TG
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	49,4
Kaufpreis (in Mio. EUR)	53,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	3,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	47
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)	2,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	3,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	32,3
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	8,0

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	NL, 1068 SN Amsterdam, Pieter Calandlaan 1
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2020
Bau-/Umbaujahr	2003
Grundstücksgröße (in m²)	4.429
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	6.318
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	AC, GH, LS Kfz, LS Rad, SP TG
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	16,5
Kaufpreis (in Mio. EUR)	16,7
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	45,5
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,5
- 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)	0,8
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	4,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	30,3
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	4,9

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	AT, 1200 Wien, Dresdner Straße 82
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze, Lager
Erwerbsdatum	12/2021
Bau-/Umbaujahr	2003
Grundstücksgröße (in m²)	768
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	4.579
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	FW, LED, SP TG
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	14,0
Kaufpreis (in Mio. EUR)	15,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	0,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	38
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,0
- 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)	0,6
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	32,2
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	3,5

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 m²)	20.940
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	11.381
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	GH, LS Kfz, LS Rad, SP au, SP TG, WP
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,5
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	38
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,7
- davon Gebühren und Steuern	0,9
- davon sonstige Kosten	0,8
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,4
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,3
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,2
Leerstand (in % der Sollmiete)	2,3
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,2

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	NL, 3605 MA Maarssen, Safariweg 1-74
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Einzelhandel, Sonstige, Stellplätze
Erwerbsdatum	06/2022
Bau-/Umbaujahr	2004
Grundstücksgröße (in m²)	3.659
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	10.311
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	AC, GH, LED, LS Kfz, SP PH, WP
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,6
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,5
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	39
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	2,0
- davon Gebühren und Steuern	1,4
- davon sonstige Kosten	0,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	10,9
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	24,2
Leerstand (in % der Sollmiete)	2,7
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	3,5

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	DE, 77652 Offenburg, Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 8
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Gastronomie/Hotel, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2022
Bau-/Umbaujahr	2021
Grundstücksgröße (in m²)	3.643
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	4.392
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	AC, GH, LED, SP au, WP
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,0
Kaufpreis (in Mio. EUR)	17,6
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	56
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,5
- davon Gebühren und Steuern	1,1
- davon sonstige Kosten	0,4
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	8,3
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	0,0
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	20,7

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 Mio. EUR)	24,7
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	07/2020
Verkehrswert (in Mio. EUR)	20,8
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. EUR)	2,2
- davon Gebühren und Steuern	0,4
- davon sonstige Kosten	1,8
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	9,1
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	4,5
Gesellschafterdarlehen (in Mio. EUR)	19,3

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	FI, 33720 Tampere, Visiokatu 1	FI, 33720 Tampere, Visiokatu 3
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Einzelhandel, Stellplätze, Sonstige, Lager	Büro, Stellplätze, Einzelhandel, Lager, Sonstige
Erwerbsdatum	07/2020	07/2020
Bau-/Umbaujahr	1998	2000
Grundstücksgröße (in m²)	10.674	19.322
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	12.805	17.500
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0	0
Ausstattungsmerkmale	AC, FW, LED, SP au, WP	AC, FW, LED, LS Kfz, SP au, SP PH
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	22,0	34,5
Kaufpreis (in Mio. EUR)	24,4	32,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,9	2,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	33	34
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)	4,5	4,5
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	28,2	26,6
Leerstand (in % der Sollmiete)	14,9	15,7
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,0	1,3

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)	18,2
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)	11,2
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)	5,5
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 m²)	4.595
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	4.185
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	Cert, FW, Kü, LED, LS KfZ, Lü, SP PH
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,1
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,5
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	55,5
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)	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,5
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	28,9
Leerstand (in % der Sollmiete)	11,2
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	1,0

3. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung

Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Stensbjergvej Køge DK S.à r.l., Luxembourg
Gesellschaftskapital (in Mio. DKK)	87,4
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	12/2021
Verkehrswert (in Mio. DKK)	71,0
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)	3,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,0
Gesellschafterdarlehen (in Mio. DKK)	105,9
Währungskurs	7,4695

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 11	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 7	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 1
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Einzelhandel	Büro	Büro
Erwerbsdatum	01/2022	01/2022	11/2022
Bau-/Umbaujahr	2019	2021	2022
Grundstücksgröße (in m²)	1.540	690	718
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	3.647	2.793	2.797
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0	0	0
Ausstattungsmerkmale	FW, Kü, LED, Lü, PV	FW, Kü, LED, Lü, PV	FW, Kü, LED, Lü, PV
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. DKK)	101,6	73,7	70,8
Kaufpreis (in Mio. DKK)	110,5	79,8	78,8
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter			
- Jahresrohertrag (in Mio. DKK)	5,5	3,9	3,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	54	55	57
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. DKK)	2,1	1,6	1,7
- davon Gebühren und Steuern	0,7	0,5	0,5
- davon sonstige Kosten	1,5	1,1	1,2
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	1,9	1,9	2,1
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. DKK)	0,1	0,1	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. DKK)	1,3	0,9	1,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,0	6,0	6,8
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	32,6	32,5	33,1
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0	0,0	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	5,7	3,7	5,9

Abkürzungsverzeichnis zu den Ausstattungsmerkmalen

GH	Gasheizung
ÖH	Ölheizung
FW	Fernwärme
WP	Wärmepumpe
BMH	Biomasseheizung
Lü	Lüftung
Kü	Kühlung
AC	Klimaanlage
LED	LED-Beleuchtung
PV	Photovoltaikanlage
SP TG	Stellplätze Tiefgarage
SP au	Außenparkplätze
SP PH	Stellplätze Parkhaus
LS Kfz	Ladestationen Auto
LS Rad	Ladestationen Fahrrad
Cert	Zertifikat

4.2. Teil II: Liquiditätsübersicht

Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten	EUR	Anteil am Fondsvermögen
Deutschland	12.499.123,68	6,6%
Niederlande	7.966,38	0,0%
Österreich	165.491,82	0,1%
Bankguthaben gesamt	12.672.581,88	6,7%

4.3. Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		2.620.514,85	1,4
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon Betriebskostenvorlagen		2.348.363,11	1,2
davon Mietforderungen		31.330,72	0,0
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		37.257.056,80	19,6
(davon in Fremdwährung)	14.177.655,80		
3. Zinsansprüche		0,02	0,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Anschaffungsnebenkosten		8.587.175,50	4,5
a) bei Immobilien		6.934.028,99	3,6
(davon in Fremdwährung)	0,00		
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.653.146,51	0,9
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere		2.217.564,95	1,2
(davon in Fremdwährung)	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		42.730.000,00	22,4
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	7.400.000,00		
2. Grundstückskäufen und Bauvorgaben		0,00	0,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		3.037.534,54	1,6
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. anderen Gründen		547.459,32	0,3
(davon in Fremdwährung)	0,00		
III. Rückstellungen		3.000.282,90	1,6
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Fondsvermögen		190.450.911,91	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)		1.997.848	
Anteilwert (EUR)		95,33	

Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Im Berichtszeitraum wurden keine entsprechenden Geschäfte vorgenommen.

5. Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

5.1. Angaben zu Anteilswert und Anteilsumlauf nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 KARBV

Anteilwert	95,33 EUR
Umlaufende Anteile	1.997.848

5.2. Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte Exposure per 31.12.2025 0,00 EUR

Der Fonds verfügt über ein Derivat in Form eines Interest Rate Swap mit der UniCredit Bank Austria AG.

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 unabhängige 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. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

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 erfolgten 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 (50,38 %)
Berliner Straße 114 - 116
Offenbach am Main
Amtsgericht Offenbach am Main
HRB 41509

Quadoro Genussrechts GmbH (12,62 %)
Berliner Straße 114 - 116
Offenbach am Main
Amtsgericht Offenbach am Main
HRB 54890

FPWolf Beteiligungs-GmbH & Co. KG (4,0 %)
Eichenweg 14
Burgwedel
Amtsgericht Hannover
HRA 206769

Michael Denk (12,5 %)
Axel Wünnenberg (12,5 %)
Matthias Altenrichter (4,0 %)
Dr. Peter E. Hein (4,0 %)

Geschäftsführung

Michael Denk,
zugleich Gesellschafter der Quadoro Investment GmbH
Dr. Peter E. Hein,
zugleich geschäftsführender Gesellschafter der Doric GmbH
Tanja Kisselbach, (bis zum 30.09.2025) zugleich
Gesellschafterin der Doric GmbH
Torben Werner (seit dem 01.10.2025)

Aufsichtsrat

Sibylle Pähler, Vorsitzende (bis zum 31.12.2025),
zugleich geschäftsführende Gesellschafterin der Doric GmbH
Horst Baumann (bis zum 31.12.2025),
stellvertretender Vorsitzender
Bernd Reber (bis zum 31.12.2025),
zugleich geschäftsführender Gesellschafter der Doric GmbH

Stefan Große,
Vorsitzender (seit 01.01.2026)
Prof. Dr. Verena Rock,
stellvertretende Vorsitzende (seit 01.01.2026)
Prof. Dr. Sven Bienert
Aufsichtsratsmitglied (seit 01.01.2026)

Verwahrstelle

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

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Alsterufer 1
Hamburg
Amtsgericht Hamburg
HRB 107858¹²

Berater Nachhaltigkeit

Sustainable Real Estate AG
Stockerstrasse 60
8002 Zürich, Schweiz

¹² Bestellt durch Gesellschafterbeschluss vom 2. Februar 2026 für das Geschäftsjahr 2025/2026 (Stichtag 30. Juni 2026).

7. Ankaufsbewerter/Bestandsbewerter

Ankaufsbewerter/-innen

Florian Lehn
CIS HypZert (F) – Zertifizierter
Sachverständiger
München

Markus Obermeier
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
München

Carsten Scheer
CIS HypZert (F) – Zertifizierter
Sachverständiger
München

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
Mainz

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

Stefan Döring
MRICS – Registrierter Wertgutachter
Mainz

Richard Georg Harald Umstätter
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
Wiesbaden

Offenbach am Main, 17. Februar 2026

Quadoro Investment GmbH

Geschäftsführung



Michael Denk



Dr. Peter E. Hein



Torben Werner