

Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe)

Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2020

Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main



Pieter Calandlaan, Amsterdam, Niederlande

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	6
2.1.4. Kreditportfolio.....	7
2.1.5. Währungspositionen	7
2.2 Nachhaltigkeitsbericht	8
2.3 Risikobericht	10
3. Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 31. Dezember 2020	13
4. Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020.....	16
4.1 Teil I: Immobilienverzeichnis	16
4.2 Teil II: Liquiditätsübersicht	19
4.3 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	20
5. Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV.....	21
5.1 Sonstige Angaben	21
5.2 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nr. 2 KARB.....	21
6. Gremien.....	22

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 2020
International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2PFZU6
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2PFZU
Auflagedatum	02.10.2019
Fondsdaten zum Stichtag	
Fondsvermögen (netto)	116.746.797,28 EUR
Immobilienvermögen gesamt	128.280.000,00 EUR
davon direkt gehalten	70.380.000,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	57.900.000,00 EUR
Fondsimmobilien gesamt	4
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2
Vermietungsquote ¹	99,9 %
Fremdfinanzierungsquote ²	32,6 %
Veränderungen im Berichtszeitraum	
Ankäufe (Zahl der Immobilien)	3
Verkäufe (Zahl der Immobilien)	0
Mittelzufluss ³	114.090.447,55 EUR
Rücknahmepreis	102,80 EUR
Ausgabepreis	107,94 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 oder Fonds) wird von der Quadoro Investment GmbH verwaltet. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Entwicklungen des Sustainable Europe im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 (Berichtszeitraum).

2.1 Portfoliobericht

2.1.1. Übersicht über die getätigten Käufe

Im Berichtszeitraum hat der Sustainable Europe zwei Immobilien am Standort Tampere (Finnland) mit einem kumulierten Kaufpreis von 56,67 Millionen EUR sowie eine Immobilie am Standort Amsterdam (Niederlande) mit einem Kaufpreis von 16,69 Millionen EUR erworben.

Bei den Objekten in Tampere handelt es sich um die nebeneinander liegenden Büroimmobilien „Hermia 5“ und „Hermia 6“. Das Objekt Hermia 5 hat eine vermietbare Fläche von rund 12.790 m² und verfügt über 226 Stellplätze, das Objekt Hermia 6 hat eine vermietbare Fläche von rund 17.479 m² und verfügt über 681 Stellplätze. Bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten waren die Mietflächen und Stellplätze der beiden Objekte zu 99,2 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von rund 3,2 Jahren an 35 Mieter vermietet.

Bei dem Objekt in Amsterdam handelt es sich ebenfalls um eine Büroimmobilie. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von rund 6.347 m² und verfügt über 54 Stellplätze. Bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten waren die Mietflächen und Stellplätze zu 100,0 % mit einer Restlaufzeit von rund 5,6 Jahren an den niederländischen Staat vermietet.

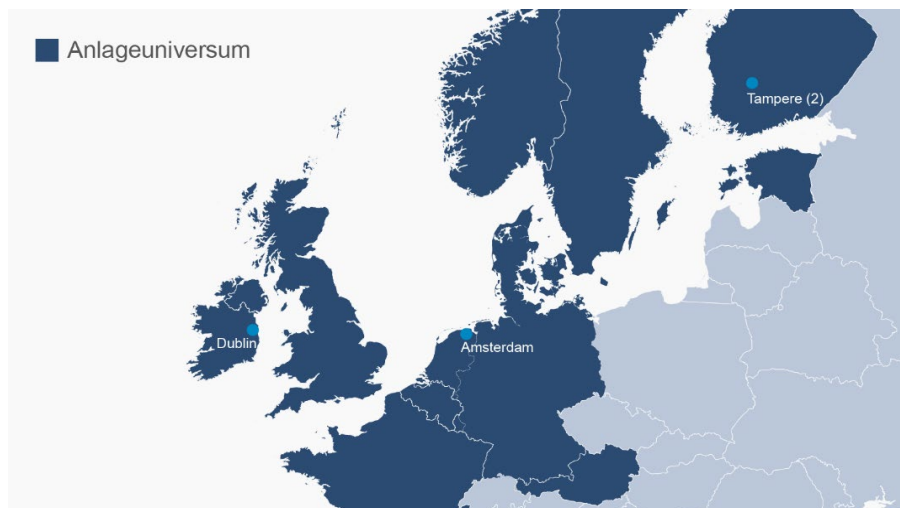
2.1.2. Portfolio

Geografische Verteilung der Immobilien

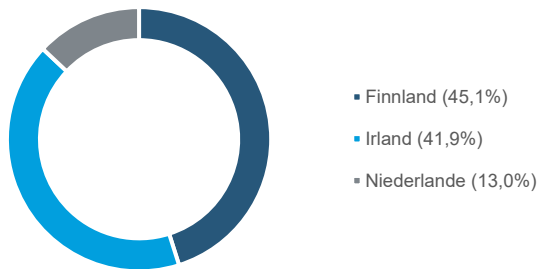
Der Sustainable Europe hat zwei Immobilien in Finnland, eine Immobilie in Irland und eine Immobilie in den Niederlanden im Bestand. Damit sind nach Verkehrswerten rund 45,1 % in Finnland, 41,9 % in Irland und 13,0 % in den Niederlanden investiert.

Mit Ankäufen in weiteren ausgewählten Zielmärkten wird zukünftig eine stärkere geografische Diversifikation des Portfolios angestrebt.

Immobilienstandorte



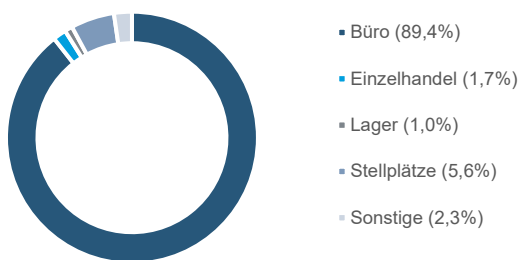
Länder



Basis: Verkehrswerte

Nutzungsarten

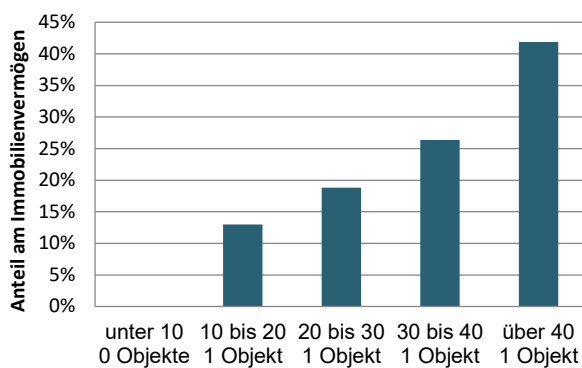
Zum Stichtag entfällt mit 89,4 % der wesentliche Teil der Nettosollmieten auf die Nutzungsart Büro. Weitere Nutzungsarten sind Einzelhandel (1,7 %), Lager (1,0 %), Stellplätze (5,6 %) und Sonstige (2,3 %).



Basis: Nettosollmieten

Größenklassen der Immobilien

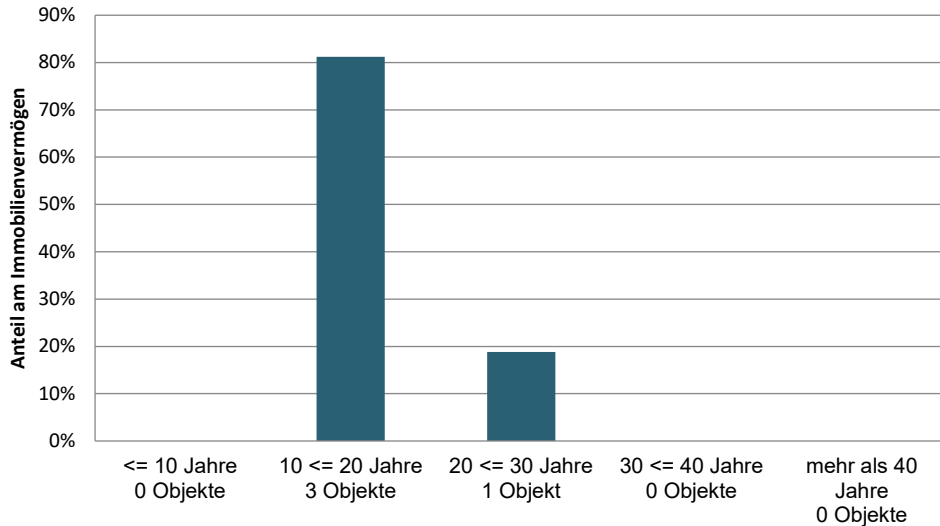
Zum Stichtag war jede der vier Immobilien des Portfolios einer anderen Größenklasse zuzuordnen. Hieraus resultiert für die Größenklasse 10 bis 20 Millionen EUR ein Anteil von 13,0 %, für die Größenklasse 20 bis 30 Millionen EUR ein Anteil von 18,8 %, für die Größenklasse 30 bis 40 Millionen EUR ein Anteil von 26,3 % und für die Größenklasse über 40 Millionen EUR ein Anteil von 41,9 %. Lediglich die Größenklasse unter 10 Millionen EUR, die gemäß Anlagestrategie nicht im Investitionsfokus steht, war nicht besetzt.



Basis: Immobilienvermögen

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

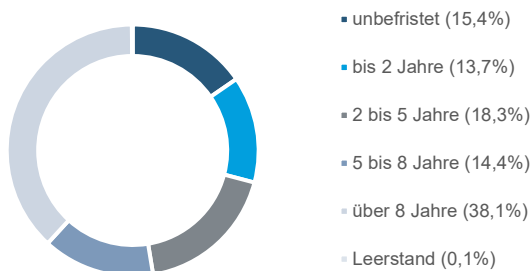
Zum Stichtag haben drei Immobilien ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von rund 81,2 % am Portfolio. Eine Immobilie hat ein wirtschaftliches Alter zwischen 20 und 30 Jahren. Diese Immobilie hat einen Anteil von rund 18,8 % am Portfolio.



Basis: Immobilienvermögen

2.1.3. Vermietungssituation

Das Portfolio des Sustainable Europe verfügt zum Stichtag über eine vermietbare Fläche von rund 44.100 m² und 816 Stellplätze. Die Mietflächen und Stellplätze sind zum Stichtag zu 99,9 % vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag rund 6,62 Jahre.



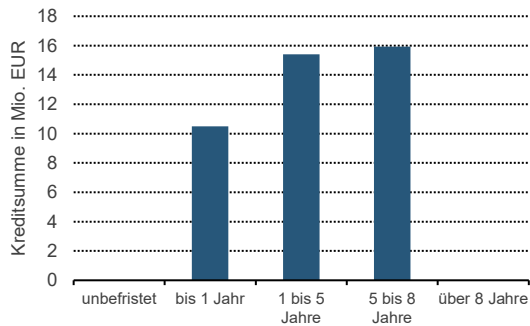
Basis: Nettosollmieten

2.1.4. Kreditportfolio

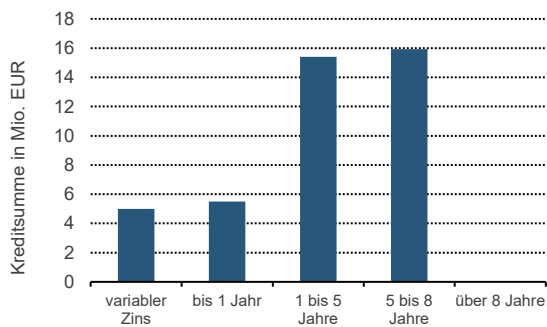
Übersicht Kredite⁴

	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien
EUR-Kredite	20.930	16,3	20.900	16,3

Restlaufzeit Kreditverträge



Restlaufzeit Zinsfestschreibungen



2.1.5. Währungspositionen

Währungen⁵



Basis: Fondsvermögen

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

⁵Exposure vor Währungsabsicherung.

2.2 Nachhaltigkeitsbericht

Die Anlagegrundsätze des Sustainable Europe sehen vor, dass Immobilien vor Erwerb einer Nachhaltigkeitsprüfung durch den Nachhaltigkeitsberater Sustainable Real Estate AG unterzogen werden. Sie dürfen nur dann erworben werden, wenn die festgelegten Nachhaltigkeitskriterien eingehalten sind.

Makrostandort

Das Makrostandort-Rating der europäischen Metropolregionen und weiterer Ballungsräume (Kernstädte und zugehörige Einzugsgebiete) in Europa dient der Selektion attraktiver, zukunftsträchtiger Makrostandorte. Dabei fließen auf Länderebene neben den rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen auch die Transparenz der Immobilienmärkte in die Bewertung ein. Auf Ebene der Metropolregionen bzw. Ballungsräume werden Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur sowie Lebensqualität und Infrastruktur bewertet.

Nach diesem Rating qualifizieren sich zum Bilanzstichtag knapp 270 der 590 untersuchten Standorte, in die der Sustainable Europe investieren darf.

Mikrostandort und Gebäude

Zur Bewertung von Mikrostandort und Gebäude analysiert der Nachhaltigkeitsberater die Bereiche Mobilität, Umfeld, Energie und Umwelt (ökologische Nachhaltigkeit), Komfort und Wohlbefinden sowie Nutzungsqualität und Flexibilität bzw. Drittverwendungsmöglichkeit. Für jeden dieser Bereiche werden Punkte vergeben. Die Punktzahlen der einzelnen Bereiche werden nach einem Gewichtungsschema zu einer Gesamtpunktzahl (Nachhaltigkeitskennzahl) addiert.

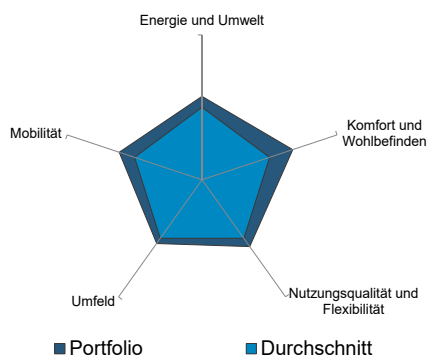
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt die Ergebnisse dieser Analysen im Rahmen der Ankaufsentscheidung. Um die Anforderungen zu erfüllen, sollen für den Sustainable Europe nur solche Immobilien erworben werden, deren Nachhaltigkeitskennzahl mindestens 60 beträgt und damit mindestens 20 % über Objekten liegt, die nach Einschätzung des Nachhaltigkeitsberaters dem Durchschnitt von Bürogebäuden in den Investitionsländern des Sustainable Europe entspricht. Zudem soll die Punktzahl in jedem der fünf Bewertungsbereiche Mobilität, Umfeld, Energie und Umwelt (ökologische Nachhaltigkeit), Komfort und Wohlbefinden sowie Nutzungsqualität und Flexibilität mindestens durchschnittlich sein. Die genannten Anforderungen müssen entweder bei Ankauf bereits erfüllt sein oder durch die Umsetzung vorab definierter Maßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraums erreicht werden. Sie sollen darüber hinaus eingehalten werden, solange der Sustainable Europe die Immobilien besitzt. Die Bewertungen der Mikrostandorte und der Gebäude werden jährlich aktualisiert.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Ergebnisse der Nachhaltigkeitsbewertungen per 31. Dezember 2020. Die Nachhaltigkeitskennzahl des Portfolios beträgt 61,5. Die in der Abbildung angegebenen CO₂-Emissionen basieren auf den Energieausweisen. Die Energieausweise der Gebäude in Tampere enthalten keine Angaben über die CO₂-Emissionen.

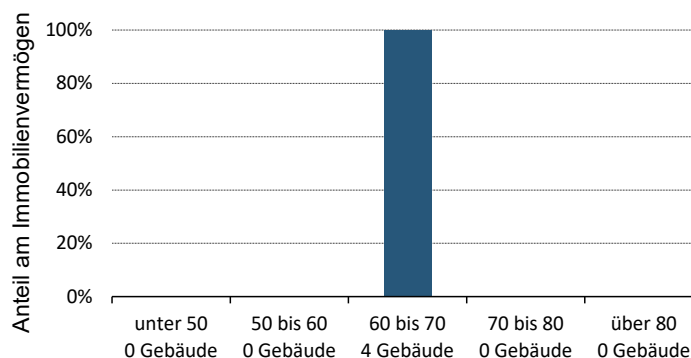
Nachhaltigkeitskennzahlen der Gebäude und des Portfolios

Stadt	Adresse	Rang Makrostandort-Rating	Nachhaltigkeitskennzahlen Gebäude und Mikrostandorte ⁶					CO ₂ -Emissionen in kg pro m ² Gebäudefläche	
			Energie und Umwelt (ökologische Nachhaltigkeit)	Komfort und Wohlbefinden	Nutzungsqualität und Flexibilität	Umfeld	Mobilität		Insgesamt
Dublin	Merrion Road	193	61	80	70	55	50	62,7	68,9
Tampere	Visiokatu 1	190	56	66	66	59	54	60,0	k. A.
Tampere	Visiokatu 3	190	56	66	66	59	54	60,0	k. A.
Amsterdam	Pieter	29	52	68	62	57	70	61,7	35,0
Portfolio⁷			58	72	67	57	54	61,5	k. A.

Nachhaltigkeit des Portfolios



Verteilung der Nachhaltigkeitskennzahlen



Nachhaltigkeit der im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien

Aus den Analysen des Nachhaltigkeitsberaters bzw. der Strategie zur nachhaltigen Investition werden im Zuge des Ankaufsprozesses auch Verbesserungsvorschläge abgeleitet. Neben einer Verbesserung der Nachhaltigkeitskennzahl wird damit auch eine Reduktion der CO₂-Emissionen angestrebt. Für die im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien Visiokatu in Tampere und Pieter Calandlaan in Amsterdam sollen 2021 Energieanalysen durchgeführt werden, um Energie- und Kosteneinsparpotenziale zu ermitteln. Bei der Immobilie in Tampere wird zudem die Installation von Ladestationen für Elektroautos geprüft.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Asset Management

Die Nachhaltigkeitsanalysen werden jährlich aktualisiert und Nachhaltigkeitsaspekte werden auch im laufenden Asset Management berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere den Bereich Haustechnik. Für die Immobilie Elm Park in Dublin wurde im Berichtszeitraum eine Energieanalyse beauftragt. Bedingt durch Beschränkungen aufgrund der derzeitigen COVID-19-Pandemie durfte der Gutachter das Gebäude bislang jedoch nicht betreten. Die Analyse wird aufgenommen, sobald die Situation dies ermöglicht.

⁶Die Kennzahlen sind so normiert, dass der Wert 50 dem Durchschnitt entspricht.

⁷Mit den Verkehrswerten gewichtete Mittelwerte.

2.3 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 Fonds 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 Risiko- determinanten 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 des derzeitigen Kapitalmarkt- umfeldes ist davon auszugehen, dass in Zukunft bei der Anlage von liquiden Mitteln des Fonds Einlageinstitute weiterhin eine negative Verzinsung in Rechnung stellen werden bzw. insgesamt eine höhere negative Verzinsung hingenommen werden muss.

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.

Operationelles Risiko

Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken im Sustainable Europe zu verzeichnen. Operationelle Risiken existieren auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Information zur COVID-19-Pandemie

Vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken für die verwalteten Investmentvermögen unverzüglich COVID-19-bezogene Stresstests durchgeführt, die sich insbesondere auf die Liquiditätssituation der Investmentvermögen beziehen. Der Sustainable Europe verfügt über eine diversifizierte Mieterstruktur und hatte im Geschäftsjahr keine pandemiebedingten Ausfälle zu verzeichnen. Sofern in Zukunft mit einzelnen Mietern Stundungen oder Minderungen der Mietzahlungen vereinbart werden, sollen solche nach Möglichkeit im Gegenzug für Verlängerungen der bestehenden Mietverträge gewährt werden.

Das Transaktionsvolumen ist infolge der COVID-19-Pandemie stark zurückgegangen. Sollte es nicht gelingen, im größeren Umfang vorhandene liquide Mittel in angemessener Zeit unmittelbar oder mittelbar in Immobilien anzulegen und diese für eine längere Zeit oder in größerem Umfang als geplant in kurzfristigen, liquiden Vermögensanlagen angelegt werden, besteht das Risiko, dass die hierdurch generierten Erträge deutlich hinter denen zurückbleiben, die aus einer Investition dieser Mittel in Immobilien erzielt worden wären. Die konkreten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die mittel- bis langfristige Marktpreisentwicklung und die allgemeinen Immobilienrisiken müssen abgewartet werden. Durch die üblicherweise zeitlich verzögerte Reaktion der Immobilienmärkte auf derartige Marktverwerfungen kann derzeit noch keine verlässliche Prognose zu den Auswirkungen abgegeben werden.

Wirtschaftliche Unsicherheiten

Die Unsicherheit bzgl. der mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte ist derzeit hoch. Angesichts des aktuell kälteren Wetters in Europa erwarten medizinische Experten, dass die Pandemie schwieriger zu bekämpfen sein wird. Die Wirtschaftstätigkeit wird wahrscheinlich unter staatlich auferlegten Restriktionen leiden, was die Erholung weiter verzögern wird. Positiv zu vermerken ist, dass die Einführung von Impfprogrammen Hoffnung auf ein Ende der Einschränkungen und die Aussicht auf eine Rückkehr zur Normalität bietet.⁸

2020 war zu beobachten, dass durch diese Unsicherheit Immobilientransaktionen verschoben oder abgesagt wurden. Das Investitionsvolumen in Immobilien im Gesamtjahr 2021 wird voraussichtlich wieder deutlich unter dem der Vorjahre liegen. Mit abnehmendem Transaktionsvolumen sinkt auch die Fungibilität der Immobilien und erhöht neben der unsicheren Einkommenssituation der Mieter den Druck auf das Preisniveau. Bezogen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft, die sich in der schlimmsten Rezession seit der Weltwirtschaftskrise (Beginn 1929) befindet, geht der Internationale Währungsfonds (IWF) in seinem aktualisierten Wirtschaftsausblick vom Januar 2021 von einem Rückgang der Weltwirtschaft im Jahr 2020 von 3,5 % aus. Für Deutschland rechnet der IWF mit einem Rückgang des

⁸Jones Lang LaSalle IP Inc: JLL, EMEA Office Research, Office Property Clock Q4 2020.

Bruttoinlandsproduktes von 5,4 % und für die Eurozone von 7,2 %. Für das Jahr 2021 erwartet der IWF eine Erholung mit einem Wirtschaftswachstum in Deutschland von 3,5 % und in der Eurozone von 4,2 %. Die Prognose für das weltweite Wirtschaftswachstum liegt bei 5,5 %. Gemäß IWF bleibt der konjunkturelle Ausblick mit großen Unsicherheiten behaftet.⁹

Die Fundamentaldaten haben sich durch die Auswirkungen von COVID-19 verschlechtert. Im Dezember 2020 lag die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum bei 8,3 % und damit unverändert im Vergleich zu November 2020 und um 0,9 % höher als im Dezember 2019.¹⁰

Die durchschnittliche Spitzenrendite der europäischen Büromärkte lag in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 stabil bei 3,60 %. Die niedrigsten Renditen und somit teuersten Investmentmärkte Europas, mit Renditen unterhalb der 3-Prozent-Marke, sind die deutschen Märkte Berlin, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart sowie Paris.¹¹

Der europäische Mietpreisindex stieg im 4. Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal um 0,5 %. Mietsteigerungen wurden in vier der 24 Märkte beobachtet, darunter Hamburg (+3,3 %), Paris (+3,3 %), Berlin (+2,7 %) und Edinburgh (+1,4 %). Der europäische Büroflächenumsatz erreichte im 4. Quartal 2020 eine Vermietungsleistung von 2,4 Millionen m². Dies entspricht einem Minus von 35 % gegenüber dem Vorjahresvergleich.¹²

Die Leerstandsquote bei den Büroflächen stieg im europäischen Durchschnitt zum Ende des 4. Quartals 2020 um rund 40 Basispunkte auf 6,7 %. Prognostiziert wird für das Jahr 2021 ein Anstieg auf rund 7,5 %, dem höchsten Niveau seit 2017. In ganz Europa verzeichneten 19 von 24 Märkte im 4. Quartal 2020 einen Anstieg des Leerstandes, darunter die Städte Barcelona (+150 Basispunkte auf 6,7 %), Luxemburg (+120 Basispunkte auf 4,1 %), Dublin (+100 Basispunkte auf 10,3 %), London (+80 Basispunkte auf 6,6 %) und München (+70 Basispunkte auf 3,5 %).¹³

⁹IWF: Januar 2021.

¹⁰Eurostat: <https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/euro-indicators/news-releases> Stand: Dezember 2020.

¹¹Savills Research, European Commercial - November 2020, <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2021/01/26/2021-world-economic-outlook-update>.

¹²Jones Lang LaSalle IP Inc: JLL, EMEA Office Research, Office Property Clock Q4 2020.

¹³Jones Lang LaSalle IP Inc: JLL, EMEA Office Research, Office Property Clock Q4 2020.

3. Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 31. Dezember 2020

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
2. Geschäftsgrundstücke		70.380.000,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		70.380.000,00	60,3 %
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen		22.125.025,67	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		22.125.025,67	19,0 %
III. Liquiditätsanlage			
1. Bankguthaben		21.948.452,71	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		21.948.452,71	18,8 %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der			
Grundstücksbewirtschaftung		784.016,42	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		15.329.123,73	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Anschaffungsnebenkosten		8.384.758,09	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
a) bei Immobilien		6.433.802,84	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
b) bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften		1.950.955,25	
(davon in Fremdwährung)			
4. Andere		512.175,18	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		25.010.073,42	21,4 %
Summe Vermögensgegenstände		139.463.551,80	119,5 %

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		20.930.000,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben		70.526,39	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		725.000,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Anderen Gründen		166.281,98	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		21.891.808,37	18,8 %
II. Rückstellungen		824.946,15	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		824.946,15	0,7 %
Summe Schulden		22.716.754,52	19,5 %
C. Fondsvermögen		116.746.797,28	100,0 %
umlaufende Anteile (Stück)		1.135.698	
Anteilwert (EUR)		102,80	

Erläuterungen zur Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2020

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 116.746.797,28 EUR und erhöhte sich um 32.443.488,47 EUR gegenüber dem 30. Juni 2020. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 102,80 EUR.

Immobilien

Zum 31. Dezember 2020 werden zwei Geschäftsgrundstücke im Wert von 70,4 Millionen EUR gehalten. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen nahm im Berichtszeitraum um 16,7 Millionen EUR zu, welches aus dem Erwerb einer neuen Immobilie resultiert. Die Liegenschaften befinden sich in Irland und in den Niederlanden.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Im Berichtszeitraum wurden drei Immobilien-Gesellschaften (davon zwei mittelbar) erworben. Sie werden mit 22,1 Millionen EUR unter den Beteiligungen ausgewiesen. Der Sustainable Europe hält 100 % der Anteile an den Immobilien-Gesellschaften. Details zu der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft und der von ihr gehaltenen Immobilie werden auf den Seiten 17 und 18 dargestellt.

Liquiditätsanlagen

Die Bankguthaben werden bei in- und ausländischen Kreditinstituten gehalten und weisen zum Stichtag einen Saldo von insgesamt 21,9 Millionen EUR aus.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen insgesamt 25,0 Millionen EUR. In der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 0,8 Millionen EUR sind Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern enthalten. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 15,3 Millionen EUR bestehen aus gewährten Gesellschafterdarlehen des Sustainable Europe. Die Position Anschaffungsnebenkosten (8,4 Millionen EUR) beinhaltet die bis zur

Berichterstattung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Unter anderen Vermögensgegenständen (0,5 Millionen EUR) werden Forderungen aus Immobilienkauf (0,3 Millionen EUR) sowie Abgrenzungsposten für Finanzierungskosten (0,2 Millionen EUR) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 21,9 Millionen EUR beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Krediten (20,9 Millionen EUR). Zur Absicherung der Kredite wurden die Grundstücke mit Grundschulden belastet sowie übliche Kreditsicherheiten gewährt.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen bestehen gegenüber Dienstleistern aus Ankaufsgeschäften, die Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung (0,7 Millionen EUR) weisen Abgrenzungsposten für Mieterträge aus.

Die verbleibenden Verbindlichkeiten (0,2 Millionen EUR) bestehen im Wesentlichen aus Zinsverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus der Verwaltung des Sustainable Europe.

Rückstellungen

Die Rückstellungen (0,8 Millionen EUR) beinhalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen (0,5 Millionen EUR) sowie Rückstellungen für Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung und Instandhaltung der Immobilien (0,3 Millionen EUR).

4. Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2020

4.1 Teil I: Immobilienverzeichnis

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	IE, DO4 HE94 Dublin, Elmpark Green, Elm Park
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2019
Bau-/Umbaujahr	2006
Grundstücksgröße (in m ²)	5.200
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	7.791
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0
Ausstattungsmerkmale	Gasheizung, Teilklimatisierung, 75 Tiefgaragenstellplätze
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	53,7
Kaufpreis (in Mio. EUR)	53,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	2,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	57
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	5,4
- davon Gebühren und Steuern	3,9
- davon sonstige Kosten	1,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	10,2
Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK (in Mio. EUR)	0,3
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	5,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,7
Leerstand (in % der Sollmiete)	0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	13,01

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes		NL, 1068 Amsterdam, Pieter Calandlaan 1, PCL
Art des Grundstückes		Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung		Büro, Stellplätze
Erwerbsdatum		12/2020
Bau-/Umbaujahr		2003
Grundstücksgröße (in m ²)		4.429
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)		6.318
Nutzfläche Wohnen (in m ²)		0
Ausstattungsmerkmale		Gasheizung, Tiefgarage 54 Stellplätze, Klimaanlage
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)		16,5
Kaufpreis (in Mio. EUR)		16,6
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)		1,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)		43
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)		
- davon Gebühren und Steuern		1,0
- davon sonstige Kosten		0,6
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)		9,6
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)		0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)		1,6
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)		10
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)		0
Leerstand (in % der Sollmiete)		0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)		5,5

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

Informationen zur Beteiligung (Obergesellschaft, mehrstöckige Struktur)	
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaft	Gemini Holding Oy
Gesellschaftskapital (in TEUR)	20,5
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	07/2020
Verkehrswert (in Mio. EUR)	22,1
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. EUR)	
- davon Gebühren und Steuern	0,4
- davon sonstige Kosten	1,6
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	3,5
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in TEUR)	2,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,6

Gesellschafterdarlehen (in TEUR)	15,3
----------------------------------	------

Informationen zur Immobilie

	FI, 33720 Tampere, Visiokatu 1, Hermia 5	FI, 33720 Tampere, Visiokatu 3, Hermia 6
Lage des Grundstücks		
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Einzelhandel, Lager, Stellplätze, Sonstige	Büro, Einzelhandel, Lager, Stellplätze, Sonstige
Erwerbsdatum	07/2020	07/2020
Bau-/Umbaujahr	1998	2000
Grundstücksgröße (in m ²)	10.674	19.322
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	12.791	17.480
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0	0
Ausstattungsmerkmale	Fernwärme, Klimaanlage, Restaurant	Fernwärme, Klimaanlage, Restaurant
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	24,1	33,8
Kaufpreis (in Mio. EUR)	24,4	32,8
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,8	2,4
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	38	40
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)	0,0	0,0
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	34,9	37,0
Leerstand (in % der Sollmiete)	1,28	1,36
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,84	1,61

3. Immobilienvermögen gesamt

Das Immobilien-Sondervermögen mit der Bezeichnung Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe oder Fonds) wird von der Quadoro Investment GmbH verwaltet. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Entwicklungen des Fonds im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 (Berichtszeitraum).

4. Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 31. Dezember 2020

Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
NL, Amsterdam	Pieter Calandlaan 1, 1065 KH Amsterdam	1. Dezember 2020

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Rechtsform		Beteiligungsquote
Gemini Holding Oy		100 %
Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
FI, Tampere	Visiokatu 1, 33730 Tampere	31. Juli 2020
FI, Tampere	Visiokatu 3, 33730 Tampere	31. Juli 2020

4.2 Teil II: Liquiditätsübersicht

Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	20.139.488,12	17,25
Irland	1.808.964,59	1,55
Bankguthaben gesamt	21.948.452,71	18,80

4.3 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	784.016,42	0,7
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	15.329.123,71	13,1
4. Anschaffungsnebenkosten		8.384.758,09	7,2
a) bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00	6.433.802,84	5,5
b) bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	1.950.955,25	1,7
5. Andere (davon in Fremdwährung)	0,00	512.175,18	0,4
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	0,00	20.930.000,00	17,9
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben (davon in Fremdwährung)	0,00	70.526,39	0,1
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	725.000,00	0,0
4. Andere Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00	166.281,98	0,1
III. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	0,00	824.946,15	0,7
Fondsvermögen		116.746.797,28	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)		1.135.698	
Anteilwert (EUR)		102,80	

5. Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

5.1 Sonstige Angaben

Anteilwert	102,80 EUR
Umlaufende Anteile	1.135.698

5.2 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARB

Nachfolgend werden die Bewertungsverfahren für die in der Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2020 ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden erläutert.

Immobilien

Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis, anschließend mit dem arithmetischen Mittelwert der von zwei unabhängigen Bewertern ermittelten Verkehrswerte angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie alle drei Monate ermittelt. Die Bewertungen werden möglichst gleichmäßig über das Quartal verteilt, um eine Ballung von Neubewertungen zu bestimmten Stichtagen zu vermeiden. Treten bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, so wird die Neubewertung gegebenenfalls zeitlich vorgezogen. Ferner ist innerhalb von zwei Monaten nach der Belastung eines Grundstückes mit einem Erbbaurecht der Wert des Grundstückes neu festzustellen. Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Herstellungskosten angesetzt.

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 das AIF-Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Abschreibungen mindern das Kapital des AIF-Sondervermögens 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

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

Geschäftsführung

Michael Denk,
zugleich Geschäftsführer der Quadoro Investment GmbH und
der Sustainable Real Estate AG

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

Ankaufsbewerter/-innen

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Hagen

Reinhard Möller
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
München

Stefan Kremm
ÖCIS HypZert (S/F) – Zertifizierter Sachverständiger
München

Thorsten Finn
CIS HypZert (F/M) – Zertifizierter Sachverständiger RICS –
Registrierter Wertgutachter
Frankfurt am Main

Tobias Aegerter
RICS – Registrierter Wertgutachter
Frankfurt am Main

Klaus Gerhard Dallafina
CIS HypZert (F) – Zertifizierter Sachverständiger RICS –
Registrierter Wertgutachter
Frankfurt am Main

Christoph Gerlinger
RICS – Registrierter Wertgutachter
Frankfurt am Main

Sabine Kese
CIS HypZert (F) – Zertifizierte Sachverständige RICS –
Registrierte Wertgutachterin
Frankfurt am Main

Bestandsbewerter

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

Stefan Adam Piosczyk
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
Augsburg

Offenbach am Main, 22. Februar 2021

Quadoro Investment GmbH
Geschäftsführung



Michael Denk



Dr. Peter E. Hein



Tanja Kisselbach