

Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe)

Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2021
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.	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.	Nachhaltigkeitsbericht	9
2.2.1.	Ökologische Merkmale	9
2.2.2.	Weitere Investitionsmerkmale	9
2.2.3.	Kennzahlen	10
2.2.4.	Nachhaltigkeit der im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien	12
2.3.	Risikobericht	12
3.	Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 31. Dezember 2021	17
4.	Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021	19
4.1.	Teil I: Immobilienverzeichnis	19
4.2.	Verzeichnis der An- und Verkäufe	25
4.3.	Teil II: Liquiditätsübersicht	25
4.4.	Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	26
5.	Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV	27
5.1.	Angaben zu Anteilwert und -umlauf	27
5.2.	Angaben nach der Derivateverordnung	27
5.3.	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARB	27
6.	Gremien	29
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 2021
International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2PFZU6
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2PFZU
Auflagedatum	02.10.2019
Fondsdaten zum Stichtag	
Fondsvermögen (netto)	169.133.033,54 EUR
Immobilienvermögen gesamt	162.893.000,00 EUR
davon direkt gehalten	85.438.000,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	77.455.000,00 EUR
Fondsimmobilien gesamt	6
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	3
Vermietungsquote ¹	98,9 %
Fremdfinanzierungsquote ²	25,7 %
Veränderungen im Berichtszeitraum	
Ankäufe (Zahl der Immobilien)	2
Verkäufe (Zahl der Immobilien)	0
Mittelzufluss ³	51.961.384,85 EUR
Rücknahmepreis	103,18 EUR
Ausgabepreis	108,34 EUR

¹Inklusive Mietgarantien.

²Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien. Davon 24,7 Prozentpunkte langfristiges und 2,7 Prozentpunkte kurzfristiges Fremdkapital. Ohne Gesellschafterdarlehen (21,3 Mio. EUR).

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 Fonds im Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis 31. Dezember 2021 (Berichtszeitraum).

2.1. Portfoliobericht

2.1.1. Übersicht über die getätigten Käufe

Im Berichtszeitraum hat der Sustainable Europe eine Immobilie am Standort Espoo (Finnland) mit einem kumulierten Kaufpreis von 18,50 Millionen EUR sowie eine Immobilie am Standort Wien (Österreich) mit einem Kaufpreis von 15,06 Millionen EUR erworben.

Bei dem Objekt in Espoo handelt es sich um eine Büroimmobilie mit Baujahr 2021. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von rund 4.200 m² und verfügt über 116 Stellplätze. Bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten waren die Mietflächen und Stellplätze unter Berücksichtigung einer verkäuferseitigen Mietgarantie wirtschaftlich zu 100,0 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von rund 3,9 Jahren an 7 Mieter vermietet.

Bei dem Objekt in Wien handelt es sich um eine Büroimmobilie aus dem Jahr 2003. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von rund 4.580 m² und verfügt über 27 Stellplätze. Bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten waren die Mietflächen und Stellplätze zu 98,4 % mit einer Restlaufzeit von rund 2,0 Jahren an 9 Mieter vermietet.

2.1.2. Portfolio

Geografische Verteilung der Immobilien

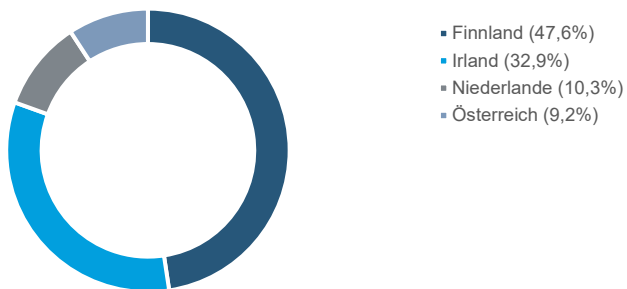
Der Sustainable Europe hält drei Immobilien in Finnland, eine Immobilie in Irland, eine Immobilie in den Niederlanden und eine Immobilie in Österreich im Bestand. Damit sind nach Verkehrswerten rund 47,6 % in Finnland, 32,9 % in Irland, 10,3 % in den Niederlanden und 9,2 % in Österreich investiert.

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

Immobilienstandorte



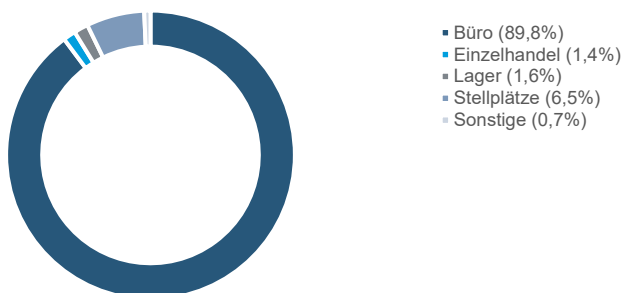
Länder



Basis: Verkehrswerte

Nutzungsarten

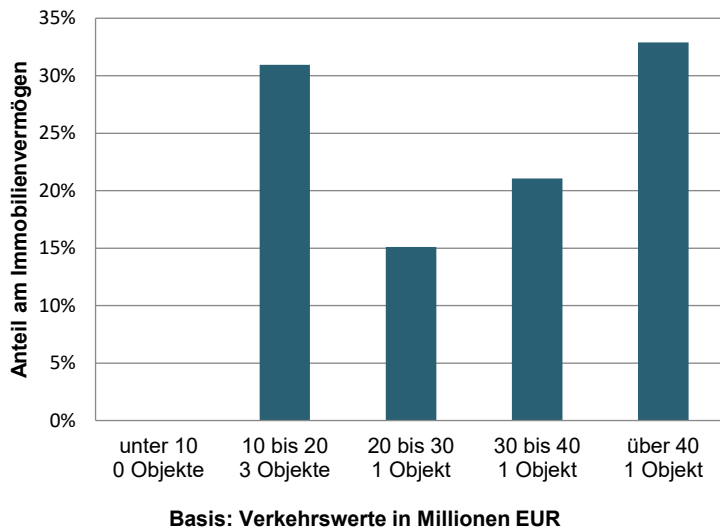
Zum Stichtag entfällt mit 89,8 % der wesentliche Teil der Nettosollmieten auf die Nutzungsart Büro. Weitere Nutzungsarten sind Einzelhandel (1,4 %), Lager (1,6 %), Stellplätze (6,5 %) und Sonstige (0,7 %).



Basis: Nettosollmieten

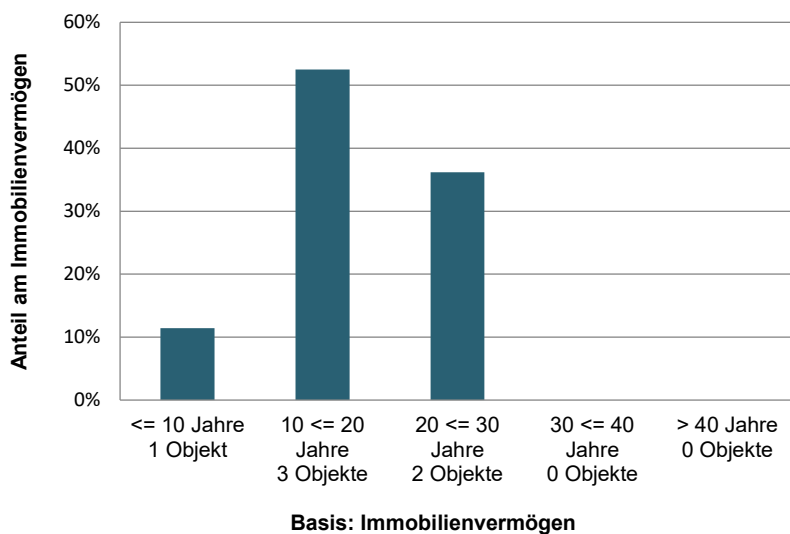
Größenklassen der Immobilien

Zum Stichtag sind drei Immobilien des Portfolios der Größenklasse 10 bis 20 Millionen EUR zuzuordnen. Hieraus resultiert für diese Größenklasse ein Anteil am Immobilienvermögen von 30,9 %. Auf die Größenklasse von 20 bis 30 Millionen EUR entfällt ein Objekt bzw. ein Anteil von 15,1 %. Eine weitere Immobilie fällt in die Größenklasse 30 bis 40 Millionen EUR. Hieraus resultiert ein Anteil von 21,1 %. Die Größenklasse über 40 Millionen EUR beinhaltet ebenfalls eine Immobilie. Ihr Anteil am Gesamtportfolio liegt damit bei 32,9 %.



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

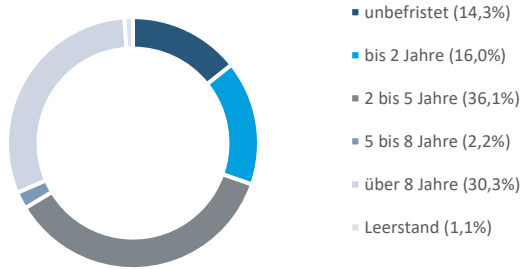
Zum Stichtag hat eine Immobilie ein wirtschaftliches Alter von unter 10 Jahren. Auf diese Immobilie entfällt ein Anteil am Portfolio von rund 11,4 %. Drei Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von rund 52,4 % am Portfolio. Zwei Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 20 und 30 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von rund 36,2 % am Portfolio.



2.1.3. Vermietungssituation

Restlaufzeiten der Mietverträge

Das Portfolio des Sustainable Europe verfügt zum Stichtag über eine vermietbare Fläche von rund 53.000 m² und rund 1.000 Stellplätze. Die Mietflächen und Stellplätze sind zum Stichtag zu 98,9 % vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag rund 5,46 Jahre.



Basis: Nettosollmieten

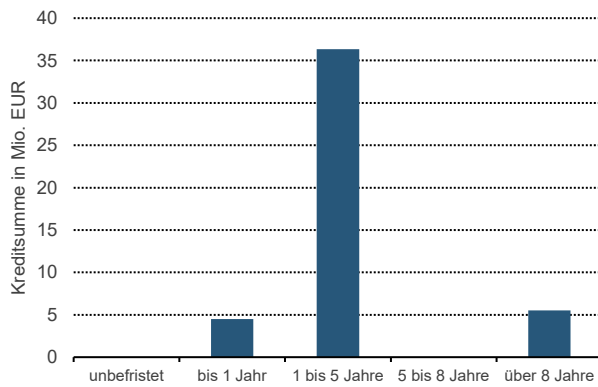
2.1.4. Kreditportfolio

Übersicht Kredite⁴

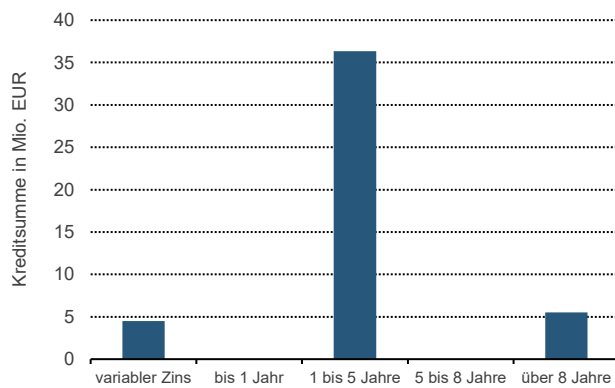
	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien
EUR-Kredite	25.430	15,6	20.900	12,8

⁴Zur Absicherung der langfristigen Kredite (41,83 Millionen EUR) wurden die Grundstücke mit Grundschulden belastet sowie übliche Kreditsicherheiten gewährt. Der kurzfristige Kredit (4,5 Millionen EUR) ist durch die Abtretung der Aufwendungsersatzansprüche der Quadoro Investment GmbH gegen den Fonds besichert.

Restlaufzeit Kreditverträge

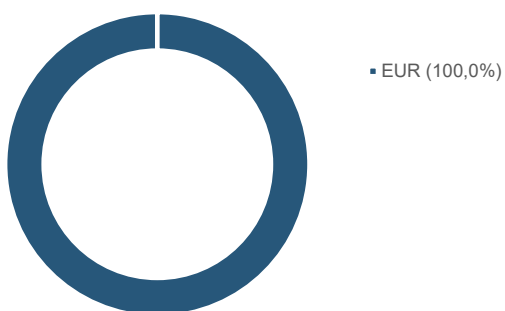


Restlaufzeit Zinsfestschreibungen



2.1.5. Währungspositionen

Währungen⁵



Basis: Fondsvermögen

⁵Exposure vor Währungsabsicherung.

2.2. Nachhaltigkeitsbericht

Die Anlagebedingungen des Sustainable Europe sehen vor, dass Immobilien vor Erwerb und beständig während der Laufzeit einer Nachhaltigkeitsprüfung durch einen Nachhaltigkeitsberater, derzeit die Sustainable Real Estate AG, unterzogen werden. Sie dürfen nur dann erworben werden, wenn die festgelegten Investitionsvoraussetzungen eingehalten sind. Darüber hinaus werden diese Investitionsvoraussetzungen auch bei der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien berücksichtigt.

2.2.1. Ökologische Merkmale

Mit dem Sustainable Europe werden ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (Offenlegungsverordnung) beworben und im Rahmen der Investitionstätigkeit umgesetzt. Schlüsselindikatoren für die Ressourceneffizienz sind der jährliche Endenergieverbrauch Wärme für Heizung und Warmwasser bezogen auf die Nettogrundfläche sowie der jährliche Endenergieverbrauch Allgemeinstrom (eingebaute Beleuchtung, Lüftung etc.) ebenfalls bezogen auf die Nettogrundfläche. Bei mindestens 51 % der Immobilien des Sustainable Europe müssen diese Schlüsselindikatoren unterhalb der Strom- und Wärmeverbrauchswerte gemäß Anlage 2 der Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchswerte und der Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand vom 7. April 2015 liegen.

Der Sustainable Europe investiert ausschließlich in Immobilien, die nicht für die Gewinnung, die Lagerung, den Transport oder die Verarbeitung von fossilen Brennstoffen verwendet werden. Zusätzlich darf mit den Investitionen keine erhebliche Beeinträchtigung der in Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung bzw. Artikel 9 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (Taxonomie-Verordnung) genannten EU-Umweltziele verbunden sein.

Der Anteil der Immobilien des Sustainable Europe, welche die ökologischen Merkmale einhalten, beträgt 100,0 % zum 31. Dezember 2021.

2.2.2. Weitere Investitionsmerkmale

Makrostandort

Das Makrostandortrating der europäischen Metropolregionen und weiterer Ballungsräume (Kernstädte und zugehörige Einzugsgebiete) in Europa dient der Selektion attraktiver, zukunftssträchtiger 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 darf der Sustainable Europe zum Stichtag in knapp 270 der 590 untersuchten Standorte investieren.

Mikrostandort und Gebäude

Zur Bewertung von Mikrostandort und Gebäude analysiert der Nachhaltigkeitsberater die Bereiche Mobilität, Umfeld, Energie und Umwelt, Komfort und Wohlbefinden sowie Nutzungsqualität und Flexibilität bzw. Drittverwendungsfähigkeit. 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 entsprechen. 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 Ergebnisse fließen in den Maßnahmenplan zur Reduktion von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen ein.

Ausschlusskriterien für Mieter

Mieter aus den Branchen Kernenergie, Rüstung, Pornografie und Glücksspiel sind ausgeschlossen.

2.2.3. Kennzahlen

Die beiden folgenden Abbildungen zeigen die Schlüsselindikatoren und die Ergebnisse der Bewertungen der Makrostandorte, Mikrostandorte und Gebäude per 31. Dezember 2021. Die Nachhaltigkeitskennzahl des Portfolios beträgt 62,3. Die angegebenen CO₂-Emissionen basieren auf gemessenen bzw. in den Energieausweisen angegebenen Energiedaten und den Emissionsfaktoren gemäß dem Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM⁶). Die mittleren jährlichen CO₂-Emissionen des Portfolios belaufen sich auf rund 36,2 kg pro Quadratmeter. Das CO₂-Emissionsbudget des Portfolios für das Jahr 2021 beträgt gemäß CRREM rund 62,6 kg pro Quadratmeter und wird durch das Portfolio um rund 42 % unterschritten. Die Immobilie Visiokatu 3 in Tampere überschreitet ihr CO₂-Emissionsbudget um rund 4 %. Die übrigen Immobilien des Portfolios unterschreiten ihr CO₂-Emissionsbudget.

Schlüsselkennzahlen Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

Stadt	Adresse	Wärmeenergieverbrauch in kWh pro m ²	Allgemeinstromverbrauch in kWh pro m ²	CO ₂ -Emissionen in kg pro m ²	CO ₂ -Emissionen/ CO ₂ -Emissionsbudget 2021
Dublin	Merrion Road	117	52	43	35 %
Tampere	Visiokatu 1	129	139	38	94 %
Tampere	Visiokatu 3	108	170	42	104 %
Amsterdam	Pieter Calandlaan 1	63	40	30	28 %
Espoo	Piispanportti 11	47	54	19	47 %
Wien	Dresdner Straße 82	57	53	21	41 %
Portfolio¹		102	113	36	58 %

¹Mit den Flächen gewichtete Mittelwerte.

⁶CREEM gibt die maximalen CO₂-Emissionen vor, welche Immobilien jährlich verursachen dürfen, sodass nach heutigen Erkenntnissen erreicht wird, den globalen Temperaturanstieg durch anthropogene Treibhausgasemissionen auf 2°C gegenüber vorindustriellem Niveau zu begrenzen (CO₂-Emissionsbudget). Das CO₂-Emissionsbudget wird für jedes Jahr bis 2050 und abhängig von Land und Nutzungsart festgelegt.

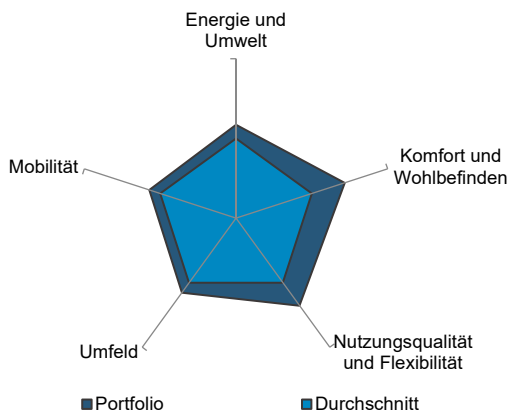
Rang Makrostandort und Nachhaltigkeitskennzahlen

Stadt	Adresse	Rang Makro-Standort-rating	Nachhaltigkeitskennzahlen Gebäude und Mikrostandorte ¹					Insgesamt
			Energie und Umwelt	Komfort und Wohlbefinden	Nutzungsqualität und Flexibilität	Umfeld	Mobilität	
Dublin	Merrion Road	193	56	80	70	55	50	62
Tampere	Visiokatu 1	190	57	66	66	59	54	60
Tampere	Visiokatu 3	190	57	66	66	59	54	60
Amsterdam	Pieter Calandlaan 1	29	53	68	62	57	70	62
Espoo	Piispanportti 11	24	75	81	74	61	65	71
Wien	Dresdner Straße 82	221	60	57	66	59	71	63
Portfolio²			59	72	68	58	57	62

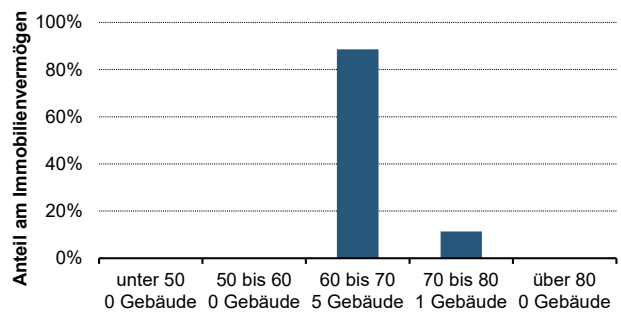
¹Die Kennzahlen sind so normiert, dass der Wert 50 dem Durchschnitt entspricht.

²Mit den Verkehrswerten gewichtete Mittelwerte.

Nachhaltigkeit des Portfolios



Verteilung der Nachhaltigkeitskennzahlen



2.2.4. 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.

Die Immobilie Loft in Espoo ist ein Neubau und wurde kurz nach Fertigstellung erworben. Sie befindet sich im Stadtteil Matinkylä im Süden von Espoo. Das Gebäude wurde nach Niedrigstenergiestandard errichtet und wird nach LEED-Gold-Standard zertifiziert. Es wird mit Fernwärme beheizt. Die Kühlung erfolgt mittels Fernkälte. Es ist eine Zertifizierung nach WELL Building Standard vorgesehen.

Die im Berichtszeitraum erworbene Immobilie Dresdner Straße in Wien liegt rund 3 km nördlich des Stadtzentrums im 20. Gemeindebezirk Brigittenau. Das Gebäude wurde 2003 errichtet. Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme. Die Lüftung erfolgt mehrheitlich über die Fenster. Das Erdgeschoss ist klimatisiert, die Obergeschosse verfügen über Kühlung. In der Tiefgarage ist die Umstellung auf LED geplant.

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.

Im Berichtszeitraum wurde bei den Immobilien in Tampere die Beleuchtung der Allgemeinflächen vollständig auf LED umgestellt. Da diese Immobilien einen vergleichsweise hohen Energieverbrauch aufweisen, wurde durch einen externen Gutachter eine Energieanalyse durchgeführt, um weitere Möglichkeiten zur Einsparung von Energie und Reduktion der CO₂-Emissionen zu prüfen. Dabei wurden vor allem im Bereich Heizung und Kühlung Potenziale zur Verbesserung durch Investitionen in die Haustechnik gefunden. Die verschiedenen Optionen werden in einem nächsten Schritt weiter evaluiert. Zudem wurden Möglichkeiten zur Einsparung von Energie durch Maßnahmen an der Lüftung und bei der Steuerung der Haustechnik gefunden. Die Immobilie in Amsterdam ist laut Energieausweis der Energieeffizienzklasse A zugeordnet. Gleichwohl wurde ebenfalls eine Energieanalyse durchgeführt, um weitere Optimierungsmöglichkeiten zu identifizieren. Demnach besteht noch Einsparpotenzial bei der Beleuchtung. Eine Umstellung der Gasheizung ist vorgesehen, sobald am Standort Fernwärme verfügbar ist.

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- bzw. 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 vom 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 bzw. 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 Kapitalmarktumfeldes 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.

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.

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. Insofern 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

Im 3. und 4. Quartal 2021 hat die Wirtschaft wieder an Fahrt aufgenommen. Dies wird durch den Anstieg fast aller konjunkturellen Indikatoren verdeutlicht. Grund hierfür sind die Beschränkungen durch die europaweit steigenden Impfquoten und weitreichenden Lockerungen der COVID-19-Pandemie. In den Immobilienmärkten konnte eine gesteigerte Investitionstätigkeit im 3. Quartal 2021 festgestellt werden, was mitunter durch die gelockerten Reise- und Einreisebeschränkungen erklärt werden kann. Das Gesamtinvestitionsvolumen in der Eurozone in diesem Quartal betrug über 78,9 Milliarden EUR und erreichte damit den höchsten Stand in einem 3. Quartal der letzten fünf Jahre. Damit stieg das kumulierte Gesamtjahresvolumen im 3. Quartal auf 201 Milliarden EUR und ist somit um 13,5 % höher gegenüber dem Vorjahr. Angesichts der aktuellen pandemiebedingten Umstände stellt dies ein sehr positives Ergebnis dar. Das Jahr 2022 dürfte in etwa auf dem Niveau von 2021 liegen. Es wird ein Gesamtjahresvolumen zwischen 290 und 295 Milliarden EUR prognostiziert.⁷

Der IWF hat in seinem jüngsten World Economic Outlook die Prognosen zur Veränderung der Wirtschaftsleistung aktualisiert und gegenüber der letzten Prognose aus Oktober 2021 mehrheitlich gesenkt. Der IWF erwartet einen Anstieg des weltweiten Wirtschaftswachstums um 4,4 % gegenüber 2021. Diese Prognose liegt um 0,5 Basispunkte unter der Prognose von Oktober 2021. Für Deutschland geht der IWF derzeit von einem Wachstum von 3,8 % aus. Gemäß IWF ist die globale Erholung der Weltwirtschaft nicht gesichert, bis die Pandemie weltweit zurückgeschlagen ist. Entscheidend für die weitere Entwicklung sei der Impffortschritt.⁸

Im November 2021 ging die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum auf 7,2 % zurück. Im Vormonat (Oktober 2021) lag diese noch bei 7,3 %.⁹

Die durchschnittlichen europäischen Spitzenrenditen für Büroimmobilien sind Stand 2. Quartal 2021 um 3 Basispunkte auf 4,16 % weiter gestiegen. Ohne das Vereinigte Königreich liegen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien jetzt bei durchschnittlich 3,94 %, nachdem sie im 2. Quartal 2021 unter die Vier-Prozent-Marke gefallen sind.¹⁰

Der europäische Mietpreisindex stieg im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal um 0,4 %. Mietsteigerungen wurden in 8 der 24 Märkte beobachtet. Die größten Zuwächse wurden in Prag (+9,1 %), Rotterdam (+6,5 %), Amsterdam (+5,6 %) und Edinburgh (+2,7 %) verzeichnet. In 2 der 24 Märkte wurden Mietminderungen beobachtet, dies betrifft Dublin (-4,2 %) und weiterhin das CBD von Paris (-1,1 %). Der europäische Büroflächenumsatz erreichte im 4. Quartal 2021 eine Vermietungsleistung von 3,2 Millionen m². Dies entspricht einem Plus von 40 % gegenüber dem Vorjahresvergleich.¹¹

⁷Savills Spotlight: European Investment – Outlook 2022.

⁸<https://de.statista.com/infografik/23188/iwf-prognose-zur-veraenderung-des-realen-bip/>.

⁹Unemployment statistics - Statistics Explained (europa.eu).

¹⁰Cushman & Wakefield, EUROPE THE DNA OF REAL ESTATE Third Quarter | 2021.

¹¹JLL Office Property Clock Q4 2021.

Zu Beginn des Jahres 2021 wurde die Leerstandsquote mit 8 % bis Jahresende prognostiziert. Die europäische Leerstandsquote bei Büroflächen erreichte im 4. Quartal 2021 7,7 % – der höchste Wert, der seit 2017 verzeichnet wurde.¹² In einer Reihe von europäischen Städten liegt die Leerstandsquote immer noch unter 5 %, darunter Berlin (2,3 %), Köln (2,9 %), Hamburg (4,0 %), München (4,0 %), CBD von Paris (4,4 %) und Stockholm (5,0 %).¹³

¹²JLL Office Property Clock Q4 2021.

¹³Savills Spotlight: European Investment – October 2021.

3. Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 31. Dezember 2021

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00	
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	85.438.000,00	
Zwischensumme		85.438.000,00	50,5
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	26.892,56	37.441.008,08	
Zwischensumme		37.441.008,08	22,1
III. Liquiditätsanlage			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	0,00	41.254.493,75	
Zwischensumme		41.254.493,75	24,4
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	1.004.293,17	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	21.279.401,30	
3. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	0,00	9.094.112,69	
a) bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00	6.864.526,18	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	2.229.586,51	
4. Andere (davon in Fremdwährung)	0,00	1.097.557,03	
Zwischensumme		32.475.364,19	19,2
Summe Vermögensgegenstände		196.608.866,02	116,2
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	0,00	25.430.000,00	
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben (davon in Fremdwährung)	0,00	188.428,53	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	757.978,88	
4. Andere Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00	230.887,80	
Zwischensumme		26.607.295,21	15,7
II. Rückstellungen		868.537,27	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		868.537,27	0,5
Summe Schulden		27.475.832,48	16,2
C. Fondsvermögen		169.133.033,54	100,0
umlaufende Anteile (Stück)		1.639.142,00	
Anteilwert (EUR)		103,18	

Erläuterungen zur Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2021

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 169.133.033,54 EUR. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 103,18 EUR.

Immobilien

Zum 31. Dezember 2021 werden drei Geschäftsgrundstücke im Wert von 85,4 Millionen EUR gehalten. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen nahm im Berichtszeitraum um 15,1 Millionen EUR zu, was aus dem Erwerb einer neuen Immobilie resultiert. Die Liegenschaften befinden sich in Irland, den Niederlanden und Österreich.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Sustainable Europe hält 100 % der Anteile an den Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt mit 37,4 Millionen EUR ausgewiesen werden. Im Berichtszeitraum wurden zwei Immobilien-Gesellschaften (davon eine mittelbar) erworben und eine weitere gegründet. In Vorbereitung eines Immobilienerwerbs wurde eine weitere Immobilien-Gesellschaft gegründet und Stammkapital eingezahlt. 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 41,3 Millionen EUR aus.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen insgesamt 32,5 Millionen EUR. In der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 1,0 Millionen EUR sind Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern enthalten (0,9 Millionen EUR). Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 21,3 Millionen EUR bestehen aus gewährten Gesellschafterdarlehen des Sustainable Europe. Die Position Anschaffungsnebenkosten (9,1 Millionen EUR) beinhaltet die bis zur Berichterstattung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Unter anderen Vermögensgegenständen (1,1 Millionen EUR) werden im Wesentlichen Körperschaftssteuervorauszahlungen der Niederlande (0,6 Millionen EUR), aus Verauslagungen resultierende Forderungen gegenüber Immobilien-Gesellschaften (0,3 Millionen EUR) und Abgrenzungsposten für Finanzierungskosten (0,2 Millionen EUR) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 26,6 Millionen EUR beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Krediten (25,4 Millionen EUR). Zur Absicherung langfristigen der Kredite (20,9 Millionen EUR) wurden die Grundstücke mit Grundschulden belastet sowie übliche Kreditsicherheiten gewährt. Der kurzfristige Kredit (4,5 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 (0,2 Millionen EUR), die Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung (0,8 Millionen EUR) weisen im Wesentlichen Abgrenzungsposten für Mieterträge aus (0,7 Millionen EUR).

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

Rückstellungen

Die Rückstellungen (0,9 Millionen EUR) beinhalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen (0,6 Millionen EUR), Rückstellungen für Gutachterkosten (0,1 Millionen EUR) sowie Rückstellungen für Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung und Instandhaltung der Immobilien (0,2 Millionen EUR).

4. Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021

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	2006
Grundstücksgröße (in m ²)	5.200
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	7.791
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0
Ausstattungsmerkmale	Gasheizung, Klimaanlage, Lift, 75 Tiefgaragenstellplätze
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	53,6
Kaufpreis (in Mio. EUR)	53,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	2,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	56
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)	4,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,7
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,00
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	12,01

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 ²)	4.429
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	6.318
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0
Ausstattungsmerkmale	Aufzüge, Tiefgarage
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	16,8
Kaufpreis (in Mio. EUR)	16,6
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	50
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 abgeschrieben ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,8
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,00
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	4,50

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, Lager, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2021
Bau-/Umbaujahr	2003
Grundstücksgröße (in m ²)	765
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	4.579
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0
Ausstattungsmerkmale	Aufzüge, Tiefgarage
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	15,1
Kaufpreis (in Mio. EUR)	15,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	0,7
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	42
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,1
- davon Gebühren und Steuern	0,7
- davon sonstige Kosten	0,4
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	7,1
Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK (in Mio. EUR)	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	0
Leerstand (in % der Sollmiete)	1,63
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	1,94

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)	23,7
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	07/2020
Verkehrswert (in Mio. EUR)	27,0
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)	1,9
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,6
Gesellschafterdarlehen (in Mio. EUR)	17,5

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, 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)	14.806	18.893
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0	0
Ausstattungsmerkmale	Fernwärme, Klimaanlage, Lift, Außenstellplätze	Fernwärme, Klimaanlage, Lift, Parkgarage und Außenstellplätze
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	24,6	33,9
Kaufpreis (in Mio. EUR)	24,4	32,8
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	2,2	3,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	37	39
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
Gesellschafterdarlehen (in Mio. EUR)	8,6	8,6
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	25,2	26,8
Leerstand (in % der Sollmiete)	5,40	0,10
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,55	1,63

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)	69,7

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)	10,4
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. EUR)	0,3
- davon Gebühren und Steuern	0,0
- davon sonstige Kosten	0,3
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	3,2
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. EUR)	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,5
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 ²)	4.205
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	4.205
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0
Ausstattungsmerkmale	
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,6
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,5
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	64
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	0,7
- davon Gebühren und Steuern	0,4
- davon sonstige Kosten	0,3
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	3,8
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,7
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,6
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,6
Leerstand (in % der Sollmiete)	0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	3,02

3. 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. ¹⁴ , Luxembourg
Gesellschaftskapital (in Mio. DKK)	0,03
Beteiligungsquote (in %)	100
Verkehrswert (in Mio. DKK)	0,03

¹⁴Gegründet zwecks Vorbereitung eines Immobilienerwerbs.

4.2. Verzeichnis der An- und Verkäufe

Ankäufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten zum
AT, Wien Dresdner Straße 82, 1200 Wien	1. Dezember 2021

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Rechtsform	Beteiligungsquote
QSREEP Management Fi Oy	100 %
Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten zum
FI, Espoo Piispanportti 11, 02240 Espoo	6. Juli 2021

4.3. Teil II: Liquiditätsübersicht

Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	40.147.260,10	23,74%
Irland	249.586,61	0,15%
Niederlande	857.734,48	0,51%
Österreich	-87,44	0,00%
Bankguthaben gesamt	41.254.493,75	24,39%

4.4. Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der			
Grundstücksbewirtschaftung		1.004.293,17	0,6
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon Betriebskostenvorlagen		21.368,88	0,0
davon Mietforderungen		82.151,45	0,0
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		21.279.401,30	12,6
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Zinsansprüche		0,00	0,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Anschaffungsnebenkosten		9.094.112,69	5,4
a) bei Immobilien		6.864.526,18	4,1
(davon in Fremdwährung)	0,00		
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2.229.586,51	1,3
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Andere		1.097.557,03	0,6
(davon in Fremdwährung)	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		25.430.000,00	15,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	4.500.000,00		
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben		188.428,53	0,1
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		757.978,88	0,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Andere Gründen		230.887,80	0,1
(davon in Fremdwährung)	0,00		
III. Rückstellungen		868.537,27	0,5
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Fondsvermögen		169.133.033,54	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)		1.639.142	
Anteilwert (EUR)		103,18	

5. Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

5.1. Angaben zu Anteilwert und -umlauf

Anteilwert	103,18 EUR
Umlaufende Anteile	1.639.142

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 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.

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 (64,88 %)
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
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

7. Ankaufsbewerter/Bestandsbewerter

Ankaufsbewerter/-innen

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Hagen

Reinhard Möller
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
München

Bestandsbewerter

Rainer Düvel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Bastian Häfner
CIS HypZert (F) – Zertifizierter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Patrick Metzger
CIS HypZert (F) – Zertifizierter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Anke Müller
MRICS – Registrierte Wertgutachterin
Frankfurt am Main

Stefan Adam Piosczyk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Augsburg

Frank Rambow
MRICS – Registrierter Wertgutachter CIS HypZert (F) –
Zertifizierter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Doreen Süssmilch
MRICS – Registrierte Wertgutachterin
Frankfurt am Main

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

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

Tobias Aegerter
RICS – Registrierter Wertgutachter
Frankfurt am Main

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

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

Christoph Gerlinger
RICS – Registrierter Wertgutachter
Frankfurt am Main

Offenbach am Main, 28. Februar 2022

Quadoro Investment GmbH

Geschäftsführung



Michael Denk



Dr. Peter E. Hein



Tanja Kisselbach