

Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe)

Halbjahresbericht zum 31. Dezember 2024

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	7
2.1.4.	Kreditportfolio	7
2.1.5.	Währungspositionen	8
2.2.	Risikobericht	9
3.	Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 31. Dezember 2024	13
4.	Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024	16
4.1.	Teil I: Immobilienverzeichnis	16
4.2.	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	26
4.3.	Teil II: Liquiditätsübersicht	26
4.4.	Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	27
5.	Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV	28
5.1.	Angaben zu Anteilswert und Anteilumlauf 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 2024
International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2PFZU6
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2PFZU
Auflagedatum	02.10.2019

Fondsdaten zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	197.345.826,73 EUR
Immobilienvermögen gesamt	247.276.768,90 EUR
davon direkt gehalten	135.905.000,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	111.371.768,90 EUR
Fondsimmobilien gesamt	12
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6
Vermietungsquote ¹	91,1 %
Fremdfinanzierungsquote ²	27,1 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

Ankäufe (Zahl der Immobilien)	0
Verkäufe (Zahl der Immobilien)	0
Mittelzufluss ³	97.813,03 EUR
Rücknahmepreis	98,02 EUR
Ausgabepreis	100,96 EUR

¹Inklusive Mietgarantien.

²Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien (ohne Gesellschafterdarlehen und kurzfristige Zwischenfinanzierungen), 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 2024 bis 31. Dezember 2024 (Berichtszeitraum).

2.1. Portfoliobericht

2.1.1. Übersicht über die getätigten Käufe

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

2.1.2. Portfolio

Geografische Verteilung der Immobilien

Der Sustainable Europe hat je drei Immobilien in Finnland und Dänemark, je zwei Immobilien in Deutschland und den Niederlanden sowie je eine Immobilie in Irland und Österreich im Bestand. Nach Verkehrswerten sind rund 31,5 % in Finnland, 20,6 % in Irland, 14,6 % in Deutschland, 13,7 % in den Niederlanden, 13,5 % in Dänemark und 6,1 % in Österreich investiert.

Immobilienstandorte



Länder

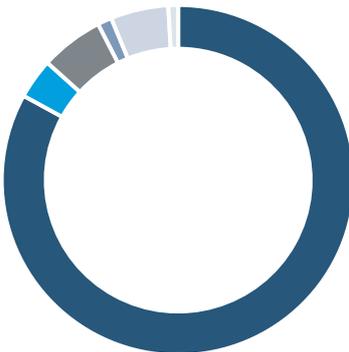


- Dänemark (13,5%)
- Deutschland (14,6%)
- Finnland (31,5%)
- Irland (20,6%)
- Niederlande (13,7%)
- Österreich (6,1%)

Basis: Verkehrswerte

Nutzungsarten

Zum Stichtag entfällt mit 83,0 % der wesentliche Teil der Nettosollmieten auf die Nutzungsart Büro. Weitere Nutzungsarten sind Einzelhandel (3,7 %), Gastronomie/Hotel (5,8 %), Lager (1,3 %), Stellplätze (5,3 %) und Sonstige (0,9 %).

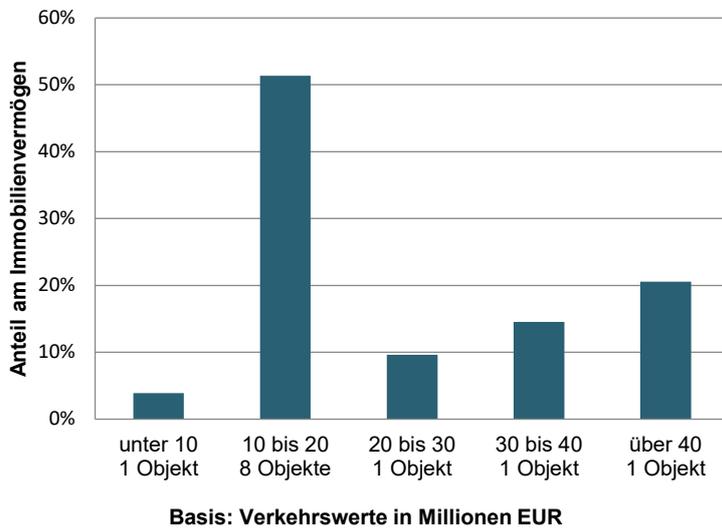


- Büro (83,0%)
- Einzelhandel (3,7%)
- Gastronomie/Hotel (5,8%)
- Lager (1,3%)
- Stellplätze (5,3%)
- Sonstige (0,9%)

Basis: Nettosollmieten

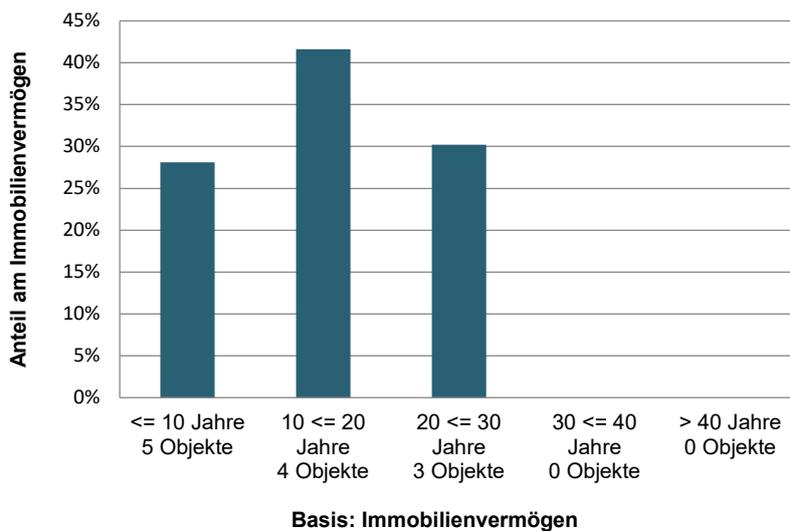
Größenklassen der Immobilien

Zum Stichtag entfällt 3,9 % des Immobilienvermögens auf 1 Objekt der Größenklasse unter 10 Millionen EUR. Ein Anteil von 51,4 % des Immobilienvermögens auf insgesamt 8 Objekte der Größenklasse 10 bis 20 Millionen EUR, ein Anteil von 9,6 % des Immobilienvermögens entfällt auf 1 Objekt der Größenklasse 20 bis 30 Millionen EUR, ein Anteil von 14,6 % auf 1 Objekt der Größenklasse 30 bis 40 Millionen EUR und ein Anteil von 20,6 % auf 1 Objekt der Größenklasse über 40 Millionen EUR.



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

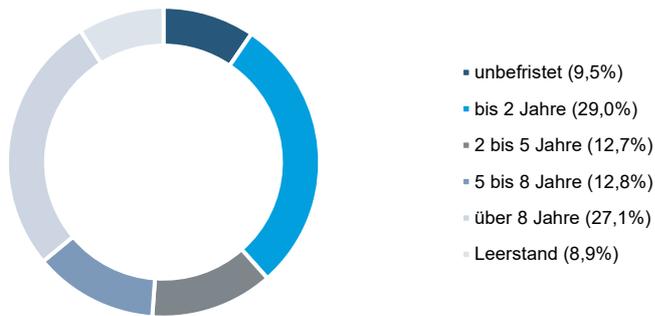
Zum Stichtag haben 5 Immobilien ein wirtschaftliches Alter von unter 10 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 28,1 % am Portfolio. 4 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 41,6 % am Portfolio. 3 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 20 und 30 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 30,3 % 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 91,1 % vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 5,5 Jahre.



Basis: Nettosollmieten

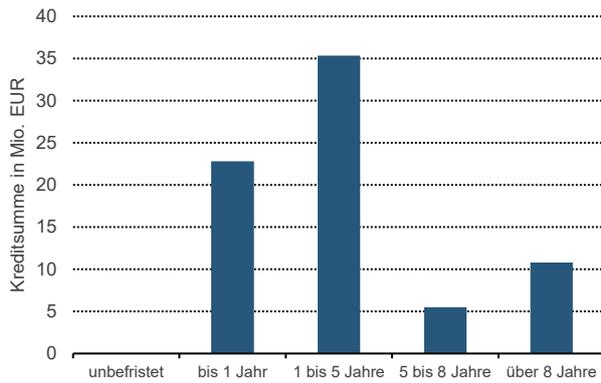
2.1.4. Kreditportfolio

Übersicht Kredite⁴

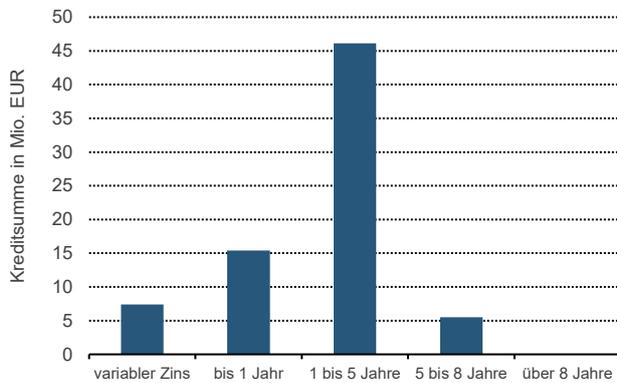
	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien
EUR-Kredite	42.730	17,3	20.900	8,5
DKK-Kredite	0	0,0	10.800	4,4

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

Restlaufzeit Kreditverträge

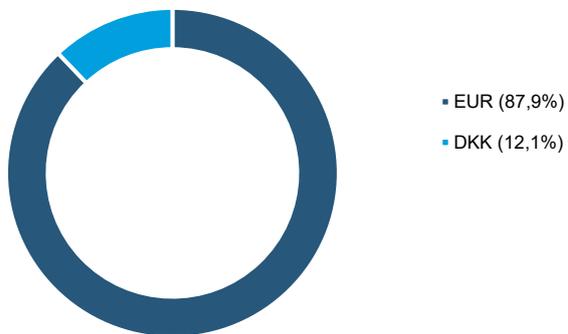


Restlaufzeit Zinsfestschreibungen



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 Hin-nahme 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

Immobilien-spezifische Marktrisiken

Immobilien-spezifische 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 gestiegener Inflationsraten und damit einhergehender Erhöhungen des Zinsniveaus ist davon auszugehen, dass bei der Neuaufnahme sowie Prolongation von Fremdmitteln durch den Sustainable Europe höhere Zinslasten zu tragen sein werden.

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

Liquiditätsrisiko

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

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

Nachhaltigkeitsrisiko

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

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

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

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

Transitionsrisiken bestehen im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft, in deren Rahmen politische Maßnahmen zu einer Verknappung oder Verteuerung fossiler Energieträger führen oder hohe Investitionskosten aufgrund der Sanierung von Gebäuden und technischen Anlagen

bewirken können. Insoweit besteht die Möglichkeit, dass die Änderung von politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu erhöhten Kostenbelastungen des Sustainable Europe führt und sich diese damit als das Marktrisiko einer negativen Wertentwicklung des Fonds realisiert.

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

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

Operationelles Risiko

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

Wirtschaftliche Unsicherheiten

Der internationale Währungsfonds (IWF) beschreibt in seinem jüngsten Wirtschaftsausblick vom Januar 2025 eine weiterhin angespannte globale Konjunktursituation, die durch mehrere Faktoren bestimmt wird. Die europäischen Länder haben sich zwar von den unmittelbaren Auswirkungen der Pandemie und des Ukraine-Konflikts etwas erholt, haben jedoch weiterhin mit einer anhaltend hohen Inflation und dem Druck nur langsam sinkender Zinssätze zu kämpfen. Für 2024 wurde ein moderates globales Wirtschaftswachstum von 3,2 % erwartet, das für die Jahre 2025 und 2026 mit jeweils 3,3 % geschätzt wird. Dabei wurden die Prognosen für die USA erhöht und die für die Eurozone gesenkt. In der Eurozone wurde ein Wirtschaftswachstum von 0,8 % für 2024 und eine moderate Steigerung auf 1,0 % für 2025 und auf 1,4 % für 2026 prognostiziert. Deutschland hat für 2024 ein leicht negatives Wachstum von -0,2% ausgewiesen, sollte aber lt. den Prognosen in 2025 mit 0,3 % und 2026 mit 1,1 % wieder ein positives Wachstum verzeichnen. In Großbritannien gab es einen Anstieg auf 0,9 % in 2024 und es wird mit einem Anstieg auf 1,6 % in 2025 und 1,5 % in 2026 gerechnet. Die globale Inflation, die im Jahr 2024 noch bei 5,7 % lag, wird auf etwa 4,2 % für 2025 geschätzt und soll für 2026 weiter auf 3,5 % sinken. Diesen positiven Veränderungen stehen jedoch die Herausforderungen, die eine finanzpolitische Balance zwischen Inflationsbekämpfung und der Vermeidung einer Rezession erfordern, gegenüber. Die allgemeine Marktlage bleibt fragil und die Unsicherheit in der Wirtschaftspolitik, insbesondere in der Handels- und Steuerpolitik hat stark zugenommen. Dies könnte die wirtschaftliche Erholung belasten.⁶

⁶IMF – World Economic Outlook.

Eurostat ermittelte im Dezember 2024 saisonbereinigt eine Arbeitslosenquote im Euroraum von 6,3 %. Im Mai 2024 lag diese noch bei 6,4 %.⁷

Es wird Ende 2024 voraussichtlich ein Gesamtinvestitionsvolumen von 174 Milliarden EUR erwartet, was einen Anstieg von 17 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Für das Jahr 2025 wird ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 214 Milliarden EUR erwartet, was einem Anstieg von 23 % gegenüber dem Vorjahr 2024 entspricht. Diese positive Entwicklung wird auch in 2026 sowie 2027 erwartet und deutet auf einen vorsichtigen, aber aufkommenden Optimismus auf dem Markt hin.⁸

Die europäischen Spitzenrenditen sind in allen Assetklassen 2024 noch einmal deutlich angestiegen. In Q4 2024 lagen die durchschnittlichen europäischen Spitzenrenditen für Büroimmobilien und Logistik bei 5,0 % und für Einkaufszentren bei 6,2 %.⁹

Die europäischen Büros Spitzenmieten stiegen im 3. Quartal 2024 weiter an. Mietsteigerungen wurden in nahezu allen Märkten beobachtet. Die größten Zuwächse wurden im Zentrum von Paris (+20 %), in Brüssel (+18 %), Warschau (+11 %), Madrid (+11 %) und das Zentrum von London (+7 %) verzeichnet. Der europäische Büroflächenumsatz betrug seit Januar 2024 zirka 5,73 Millionen m² und stieg damit in den 18 beobachteten Märkten gegenüber dem Vorjahr 2023 leicht (2 %). Das Gesamtergebnis liegt um 14 % unter dem langfristigen 9-Monats-Durchschnitt, was die anhaltenden strukturellen Veränderungen auf dem Büromarkt widerspiegelt, wo sich die Aktivitäten der Nutzer eher auf kleinere, aber effizientere Flächen konzentrieren. Die größten Zuwächse waren in Dublin (+60 %), Barcelona (+44 %), München (+37 %), Madrid (+10 %), Köln (+9 %), Frankfurt (+8 %), Brüssel (+7 %) und London Mitte (+5 %) zu beobachten.¹⁰

Die Gesamtleerstandsquote in Europa lag in Q3 2024 bei 8,6 % (+ 70bp gegenüber Q3 2023). 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 Dublin verzeichneten einen deutlichen Anstieg (120 Basispunkte oder höher). In Barcelona und Wien hingegen ging die Leerstandsquote deutlich zurück.¹¹

⁷Unemployment statistics - Statistics Explained (europa.eu).

⁸Savills | Spotlight: European Investment – Q4 2024 Preliminary Results.

⁹Savills | Spotlight: European Investment – Q4 2024 Preliminary Results.

¹⁰BNPRE - Europe - CRE 180 report – Oktober 2024.

¹¹BNPRE - Europe - CRE 180 report – Oktober 2024.

3. Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 31. Dezember 2024

		EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A.	Vermögensgegenstände			
I.	Immobilien			
	1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	135.905.000,00	
	Zwischensumme		135.905.000,00	68,9
II.	Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften			
	1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	9.644.827,66	46.717.090,63	
	Zwischensumme		46.717.090,63	23,7
III.	Liquiditätsanlage			
	1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	0,00	10.765.995,57	
	Zwischensumme		10.765.995,57	5,5
IV.	Sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	2.691.323,32	
	2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	14.198.946,14	37.278.347,14	
	3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	77,82	11.015,33	
	4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	0,00	10.244.089,50	
	a) bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00	8.260.546,99	
	b) bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	1.983.542,51	
	5. Andere (davon in Fremdwährung)	0,00	1.543.941,59	
	Zwischensumme		51.768.716,88	26,2
	Summe Vermögensgegenstände		245.156.803,08	124,2
B.	Schulden			
I.	Verbindlichkeiten aus			
	1. Krediten (davon in Fremdwährung)	0,00	42.730.000,00	
	2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00	
	3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	2.045.254,10	
	4. Andere Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00	569.910,82	
	Zwischensumme		45.345.164,92	23,0
II.	Rückstellungen			
	(davon in Fremdwährung)	0,00	2.465.811,43	
	Zwischensumme		2.465.811,43	1,2
	Summe Schulden		47.810.976,35	24,2
C.	Fondsvermögen		197.345.826,73	100,0
	Umlaufende Anteile (Stück)		2.013.377	
	Anteilwert (EUR)		98,02	

Erläuterungen zur Vermögensübersicht zum 31. Dezember 2024

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 197.345.826,73 EUR. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 98,02 EUR.

Immobilien

Zum 31. Dezember 2024 werden sechs Geschäftsgrundstücke im Wert von 135,9 Millionen EUR direkt gehalten. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen nahm im Berichtszeitraum um 0,7 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 46,7 Millionen EUR ausgewiesen werden. Der Wert der Beteiligungen verringerte sich im Berichtszeitraum durch Wertfortschreibungen um 0,1 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 10,8 Millionen EUR aus.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen insgesamt 51,8 Millionen EUR. In der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2,7 Millionen EUR sind im Wesentlichen verauslagte aber noch nicht abgerechnete Betriebskosten (2,0 Millionen EUR) sowie Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern (0,7 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 (10,2 Millionen EUR) beinhaltet die bis zum Stichtag noch nicht abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten aus Immobilien (8,3 Millionen EUR) und Immobilien-Gesellschaften (2,0 Millionen EUR). Unter anderen Vermögensgegenständen (1,5 Millionen EUR) werden im Wesentlichen Körperschaftsteuervorauszahlungen in Irland (1,2 Millionen EUR) und Abgrenzungsposten für Finanzierungskosten (0,2 Millionen EUR) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 45,3 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 (2,0 Millionen EUR) weisen im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Vorauszahlungen aus Betriebskosten (1,6 Millionen EUR) und Mietkautionen (0,3 Millionen EUR) aus.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (0,6 Millionen EUR) bestehen im Wesentlichen aus einer gezahlten Sicherheitsleistung der UniCredit Bank Austria AG in Höhe von 0,3 Millionen EUR basierend auf einem Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte sowie Verbindlichkeiten aus der Verwaltung des AIF-Sondervermögens (0,2 Millionen EUR).

Rückstellungen

Die Rückstellungen (2,5 Millionen EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag (1,4 Millionen EUR), Rückstellungen für Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten der Immobilien (0,8 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): 7,45830 Dänische Kronen (DKK) = 1 Euro (EUR).

4. Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024

4.1. Teil I: Immobilienverzeichnis

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	DE, 37079 Göttingen, Tuchmacherweg 8
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Lager, Sonstige, Stellplätze
Erwerbsdatum	05/2022
Bau-/Umbaujahr	1950, 2008, 2020
Grundstücksgröße (in m ²)	20.940
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	11.381
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0
Ausstattungsmerkmale	GH, LS Kfz, LS Rad, SP au, SP TG
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,2
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	39,0
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)	1,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,3
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,7
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,7

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 m ²)	3.643
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	4.392
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	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)	57,0
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)	1,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	0,0
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	21,7

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 m ²)	5.200
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	7.791
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0
Ausstattungsmerkmale	BMH, GH, LS KfZ, Lü, SP TG
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	50,8
Kaufpreis (in Mio. EUR)	53,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	3,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	48,0
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	
- 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)	2,7
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	4,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	31,3
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	9,0

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 m ²)	768
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	4.579
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0
Ausstattungsmerkmale	FW, LED, SP TG
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	15,0
Kaufpreis (in Mio. EUR)	15,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	0,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	39,0
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	
- davon Gebühren und Steuern	0,7
- davon sonstige Kosten	0,3
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	6,9
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,7
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	30,0
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	4,1

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung

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 m ²)	4.429
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	6.318
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0
Ausstattungsmerkmale	AC, GH, LS Kfz, LS Rad, SP TG
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	16,4
Kaufpreis (in Mio. EUR)	16,7
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	46,5
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	
- davon Gebühren und Steuern	1,0
- davon sonstige Kosten	0,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,2
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,9
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	30,6
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	1,5

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung

Lage des Grundstückes	NL, 3605 MA Maarsse, Safariweg 1-74
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Einzelhandel, Sonstige, Stellplätze
Erwerbsdatum	06/2022
Bau-/Umbaujahr	2004
Grundstücksgröße (in m ²)	3.659
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	10.311
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0
Ausstattungsmerkmale	AC, GH, LED, LS Kfz, SP PH, WP
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	17,5
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,5
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	40,0
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	
- davon Gebühren und Steuern	1,4
- davon sonstige Kosten	0,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	10,9
Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	25,7
Leerstand (in % der Sollmiete)	2,5
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	4,1

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

Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Gemini Holding Oy, Helsinki
Gesellschaftskapital (in TEUR)	0,0
Beteiligungsquote (in %)	100
Verkehrswert (in TEUR)	0,0
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Gemini Holding Oy, Helsinki
Gesellschaftskapital (in Mio. EUR)	24,7
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	07/2020
Verkehrswert (in Mio. EUR)	25,7
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)	1,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,5
Gesellschafterdarlehen (in Mio. EUR)	19,3

Informationen zur Immobilie

	FI, 33720 Tampere, Visiokatu 3	FI, 33720 Tampere, Visiokatu 1
Lage des Grundstücks		
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze, Einzelhandel, Lager, Sonstige	Büro, Stellplätze, Einzelhandel, Lager, Sonstige
Erwerbsdatum	07/2020	07/2020
Bau-/Umbaujahr	2000	1998
Grundstücksgröße (in m ²)	19.322	10.674
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	17.500	12.805
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0	0
Ausstattungsmerkmale	AC, FW, LED, LS KfZ, SP au, SP PH	AC, FW, LED, SP au, WP
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	36,0	23,8
Kaufpreis (in Mio. EUR)	32,3	24,4
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	2,9	2,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	35,0	34,0
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)	5,5	5,5
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	25,6	26,0
Leerstand (in % der Sollmiete)	15,0	44,1
1Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	0,7	2,0

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)	8,8
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)	11,3
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)	6,5
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)	4.595
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	4.185
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0
Ausstattungsmerkmale	Cert, FW, Kü, LED, LS KfZ, Lü, SP PH
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,3
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,5
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	56,0
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	0,6
- davon Gebühren und Steuern	0,4
- davon sonstige Kosten	0,3
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	3,5
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,5
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	30,1
Leerstand (in % der Sollmiete)	11,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	1,5

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

Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Stensbjergvej Koge DK S.a r.l., Luxembourg
Gesellschaftskapital (in Mio. DKK)	87,5
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	12/2022
Verkehrswert (in Mio. DKK)	5.826,7
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. DKK)	445,2
- davon Gebühren und Steuern	0,0
- davon sonstige Kosten	445,2
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	6,3
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. DKK)	22,3
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. DKK)	326,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,0
Gesellschafterdarlehen (in Mio. DKK)	8,6
Wahrungskurs	7,4583

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	DK, 4600 Köge, Stensbjergvej 1	DK, 4600 Köge, Stensbjergvej 7	DK, 4600 Köge, Stensbjergvej 11
Art des Grundstücks	Geschäfts- grundstück	Geschäfts- grundstück	Geschäfts- grundstück
Art der Nutzung	Büro	Büro	Büro, Einzelhandel
Erwerbsdatum	11/2022	01/2022	01/2022
Bau-/Umbaujahr	2022	2021	2019
Grundstücksgröße (in m ²)	718	690	1.540
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	2.797	2.793	3.647
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0	0	0
Ausstattungsmerkmale	FW, LED, Lü, PV	FW, LED, Lü, PV	FW, LED, Lü, PV
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. DKK)	71,6	74,8	102,0
Kaufpreis (in Mio. DKK)	78,8	79,8	110,5
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter			
- Jahresrohertrag (in Mio. DKK)	3,7	3,9	5,4
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	58,0	56,0	55,0
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. DKK)	1,7	1,6	2,1
- davon Gebühren und Steuern	0,5	0,5	0,7
- davon sonstige Kosten	1,2	1,1	1,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	2,1	1,9	1,9
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. DKK)	0,1	0,1	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. DKK)	1,3	1,1	1,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,8	7,0	7,0
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	32,8	32,0	32,5
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0	0,0	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	6,9	4,7	6,2

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. Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

Im Betrachtungszeitraum wurden keine Immobilien erworben.

Verkäufe

Im Betrachtungszeitraum wurden keine Immobilien veräußert.

4.3. Teil II: Liquiditätsübersicht

Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	10.666.181,32	5,40 %
Irland	0,00	0,00 %
Niederlande	43.005,86	0,02 %
Österreich	56.808,39	0,03 %
Bankguthaben gesamt	10.765.995,57	5,46 %

4.4. Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		2.691.323,32	1,4
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon Betriebskostenvorlagen		1.983.921,04	1,0
davon Mietforderungen		47.447,77	0,0
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		37.278.347,14	18,9
(davon in Fremdwährung)	14.198.946,14		
3. Zinsansprüche		11.015,33	0,0
(davon in Fremdwährung)	77,82		
4. Anschaffungsnebenkosten		10.244.089,50	5,2
a) bei Immobilien		8.260.546,99	4,2
(davon in Fremdwährung)	0,00		
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.983.542,51	1,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere		1.543.941,59	0,8
(davon in Fremdwährung)	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		42.730.000,00	21,7
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	7.400.000,00		
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben		0,00	0,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		2.045.254,10	1,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Andere Gründen		569.910,82	0,3
(davon in Fremdwährung)	0,00		
III. Rückstellungen		2.465.811,43	1,2
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Fondsvermögen		197.345.826,73	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)		2.013.377	
Anteilwert (EUR)		98,02	

Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Im Berichtszeitraum wurden keine entsprechenden Geschäfte vorgenommen.

5. Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

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

Anteilwert	98,02 EUR
Umlaufende Anteile	2.013.377

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 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 (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

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
Stockerstrasse 60
8002 Zürich, Schweiz

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, 18. Februar 2025

Quadoro Investment GmbH

Geschäftsführung



Michael Denk



Dr. Peter E. Hein



Tanja Kisselbach