

Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe)

Jahresbericht zum 30. Juni 2024
Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main



Elm Park, Dublin, Irland

Inhaltsverzeichnis

1.	Fondsdaten im Überblick	3
2.	Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	4
2.1.	Portfoliobericht	4
2.1.1.	Übersicht über die getätigten Käufe	4
2.1.2.	Portfolio	4
2.1.3.	Vermietungssituation	7
2.1.4.	Kreditportfolio	7
2.1.5.	Währungspositionen	8
2.2.	Renditekennzahlen	9
2.3.	Risikobericht	10
3.	Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 30. Juni 2024	14
4.	Entwicklung des Fonds im Berichtszeitraum	16
5.	Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024	17
5.1.	Teil I: Immobilienverzeichnis	17
5.2.	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	27
5.3.	Teil II: Liquiditätsübersicht	27
5.4.	Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	28
6.	Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024	29
7.	Verwendungsrechnung mit Erläuterungen zum 30. Juni 2024	31
8.	Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024	32
9.	Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV	33
9.1.	Angaben zu Anteilwert und Anteilumlauf nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 KARBV	33
9.2.	Angaben nach der Derivateverordnung	33
9.3.	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARB	33
9.4.	Angaben zur Transparenz gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 3 KARBV sowie zur Gesamtkostenquote	35
9.5.	Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 und 2 KAGB	36
9.6.	Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB	36
9.7.	Zusätzliche Informationen § 300 KAGB	36
10.	Vermerk des Abschlussprüfers	38
11.	Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung	41
12.	Steuern	53
13.	Gremien	63
14.	Ankaufsbewerter/Bestandsbewerter	64

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 30. Juni 2024
International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2PFZU6
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2PFZU
Auflagedatum	02.10.2019

Fondsdaten zum Stichtag

Fondsvermögen (netto)	202.019.367,64 EUR
Immobilienvermögen gesamt	248.938.422,86 EUR
davon direkt gehalten	136.580.000,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	112.358.422,86 EUR
Fondsimmobilien gesamt	12
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6
Vermietungsquote ¹	92,7 %
Fremdfinanzierungsquote ²	29,90 %

Veränderungen im Berichtszeitraum

Ankäufe (Zahl der Immobilien)	0
Verkäufe (Zahl der Immobilien)	0
Mittelzufluss ³	-4.634.166,93 EUR
Rücknahmepreis	100,38 EUR
Ausgabepreis	103,39 EUR

¹ Inklusive Mietgarantien.

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

³ Inklusive 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 2023 bis 30. Juni 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

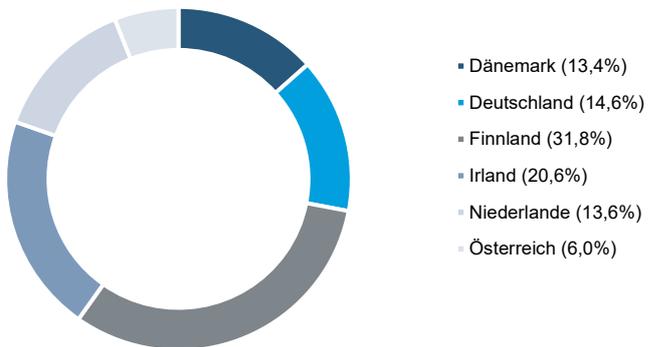
Geografische Verteilung der Immobilien

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 31,8 % in Finnland, 20,6 % in Irland, 14,6 % in Deutschland, 13,4 % in Dänemark, 13,6 % in den Niederlanden und 6,0 % in Österreich investiert.

Immobilienstandorte



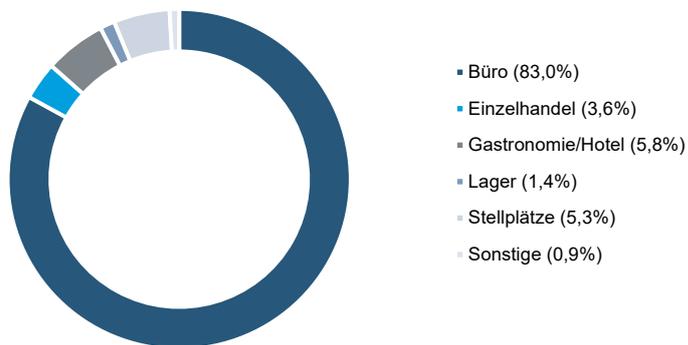
Länder



Basis: Verkehrswerte

Nutzungsarten

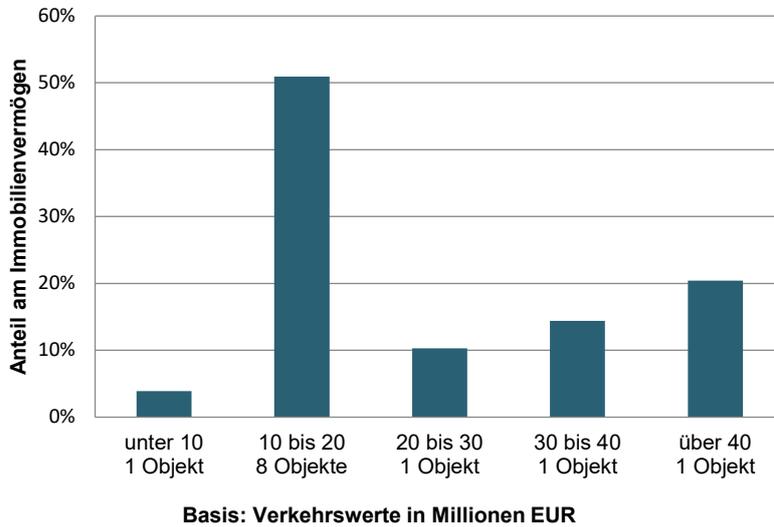
Zum Stichtag entfällt mit 83,0 % der wesentliche Teil der Nettosollmieten auf die Nutzungsart Büro. Weitere Nutzungsarten sind Einzelhandel (3,6 %), Gastronomie/Hotel (5,8 %), Lager (1,4 %), Stellplätze (5,3 %) und Sonstige (0,9 %).



Basis: Nettosollmieten

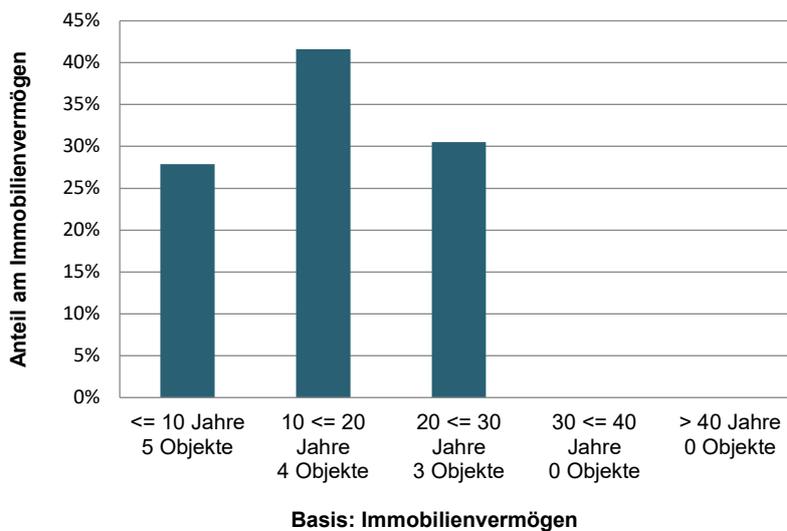
Größenklassen der Immobilien

Zum Stichtag zählt 1 Objekt mit einem Anteil von 3,9 % des Immobilienvermögens zur Größenklasse unter 10 Millionen EUR. Insgesamt 8 Objekte mit einem Anteil von zusammen 51,1 % entfallen auf die Größenklasse 10 bis 20 Millionen EUR. Weitere 9,9 % des Immobilienvermögens entfallen auf 1 Objekt der Größenklasse 20 bis 30 Millionen EUR, 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

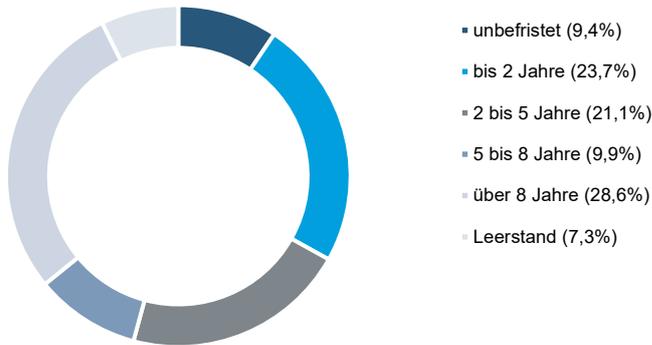
Zum Stichtag haben 5 Immobilien ein wirtschaftliches Alter von unter 10 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 27,9 % am Portfolio. 4 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 41,6 % am Portfolio. 3 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 20 und 30 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 30,5 % 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 92,7 % vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 5,5 Jahre.



Basis: Nettosollmieten

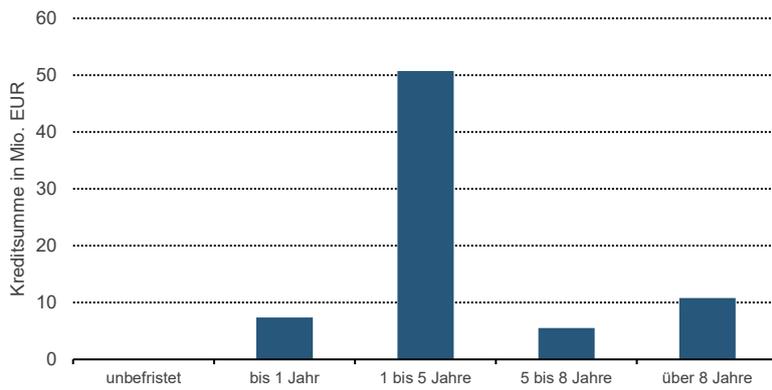
2.1.4. Kreditportfolio

Übersicht Kredite⁴

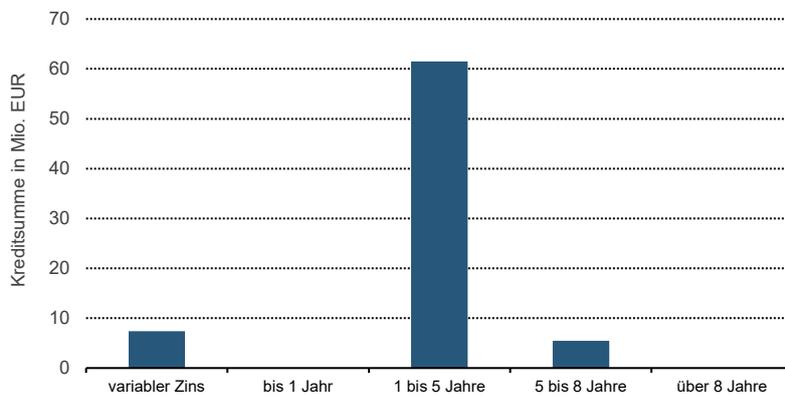
	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien
EUR-Kredite	42.730	17,2	20.900	8,4
DKK-Kredite	0	0,0	10.797	4,3

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

Restlaufzeit Kreditverträge

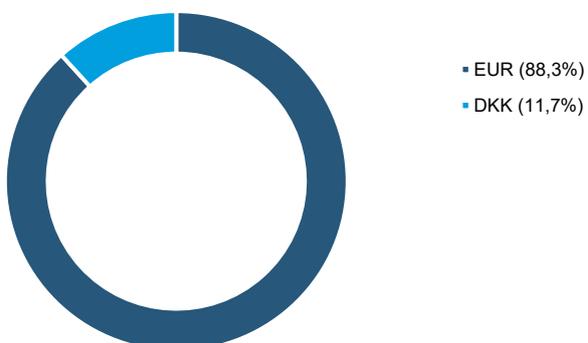


Restlaufzeit Zinsfestschreibungen



2.1.5. Währungspositionen

Währungen⁵



Basis: Fondsvermögen

⁵ Exposure vor Währungsabsicherung.

2.2. Renditekennzahlen

Renditekennzahlen in %	DE	NL	IE	DK	FI	AT	Gesamt
I. Immobilien							
Bruttoertrag	5,9 %	6,5 %	5,7 %	4,5 %	5,7 %	5,8 %	5,7 %
Bewirtschaftungsaufwand	-0,2 %	-3,3 %	0,0 %	-0,8 %	-3,9 %	-1,0 %	-1,9 %
Nettoertrag	5,7 %	3,1 %	5,7 %	3,7 %	1,8 %	4,8 %	3,8 %
Wertänderungen	-1,2 %	0,6 %	-2,9 %	-4,7 %	-2,3 %	-5,3 %	-2,4 %
Ertragssteuern	-0,3 %	0,0 %	-1,3 %	-0,3 %	-0,4 %	0,0 %	-0,5 %
Latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	4,1 %	3,7 %	1,4 %	-1,3 %	-0,8 %	-0,5 %	0,9 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	4,4 %	4,3 %	1,5 %	-3,4 %	-2,1 %	-1,8 %	0,4 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	-0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	4,4 %	4,3 %	1,5 %	-3,6 %	-2,1 %	-1,8 %	0,4 %
II. Liquidität							2,7 %
III. Ergebnis gesamter Fonds (vor Fondskosten; Summe aus I. und II.)							3,1 %
Ergebnis gesamter Fonds (nach Fondskosten (BVI-Methode))							-0,9 %

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen)	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	137.390.384,62
Über Beteiligung gehaltene Immobilien	113.839.495,90
Immobilien insgesamt	251.229.880,52
Liquidität (inkl. in Beteiligung gehaltener Liquidität)	19.147.498,43
Kreditvolumen	71.662.568,83
Fondsvolumen (netto)	208.915.605,38

Die Darstellung der Renditekennzahlen erfolgt für den Berichtszeitraum des Sustainable Europe (inkl. Durchschau in die Immobilien-Gesellschaften) unter Zugrundelegung des Muster-Jahresberichtes des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V.

Bei der jeweiligen Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl handelt es sich um die anhand von 13 Monatsendwerten berechneten Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 30.06.2024.

Zur Renditeermittlung der im Fonds gehaltenen Liquidität werden die erzielten Erträge und Wertveränderungen aus Liquiditätsanlagen zu dem durchschnittlichen Liquiditätsbestand ins Verhältnis gesetzt.

2.3. Risikobericht

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

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

Adressenausfall- beziehungsweise Kontrahentenrisiko

Hinsichtlich der ausgewiesenen Liquiditätsanlagen bestehen Adressenausfallrisiken darin, dass bei der Anlage liquider Mittel Forderungen gegenüber Geschäftspartnern bei Fälligkeit nicht oder nur unter Hin-nahme von Verlusten realisiert werden können. Diesen Risiken wird durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und eine Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten 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 Ab-hängigkeit 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 makroökono-mische und soziodemografische Entwicklungen sowie durch die politischen, steuerlichen und juristi-schen Rahmenbedingungen des Belegenheitsstaates geprägt werden. Auf Objektebene stellen die Substanz des Gebäudes, die Größe des lokalen Immobilienmarktes für die Nutzungsart(en) der Immo-bilien, die Bewirtschaftungskosten und die Wertentwicklung der Immobilien entscheidende Risikodeter-minanten 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 Risiko-steuerung einzuleiten beziehungsweise umzusetzen. So soll insbesondere Leerstand in den Immobilien durch das Betreiben einer aktiven Portfolioverwaltung vermieden und ein nachhaltiger Mietertrag gene-riert werden. Die laufende Evaluierung von quantitativen und qualitativen Objektfaktoren bildet die Ent-scheidungsgrundlage 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 Sustainable Europe zu verzeichnen. Operationelle Risiken existieren auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Wirtschaftliche Unsicherheiten

Der internationale Währungsfonds (IWF) beschreibt in seinem jüngsten Wirtschaftsausblick vom April 2024 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 steigender Zinssätze zu kämpfen. Im Jahr 2023 belief sich das globale Wirtschaftswachstum auf 3,2 %. Für das Jahr 2024 wird ein globales Wirtschaftswachstum in gleicher Höhe erwartet. Nach einem Wirtschaftswachstum von 0,4% im Jahr 2023 wird in der Eurozone nun eine moderate Steigerung auf 0,8 % für 2024 und auf 1,5 % für 2025 prognostiziert. In Deutschland wird für 2024 und 2025 mit einem leicht negativen Wirtschaftswachstum von -0,3 % gerechnet. Für Großbritannien wird mit einem Anstieg auf 0,5 % im Jahr 2024 und dann auf 1,5 % in 2025 gerechnet. Die globale Inflation, die im Jahr 2023 noch bei 6,8 % lag, wird auf etwa 5,9 % für 2024 geschätzt und soll für 2025 weiter auf 4,5 % sinken. Diese positiven Veränderungen stehen jedoch im Kontrast zu den Herausforderungen, die eine finanzpolitische Balance zwischen Inflationsbekämpfung und der Vermeidung einer Rezession erfordern. Die allgemeine Marktlage bleibt fragil und die Stabilität im Bankensektor ist ein fortwährendes Risiko, das die wirtschaftliche Erholung belasten könnte. Es wird erwartet, dass das weltweite Wachstum in den kommenden Jahren durch die wirtschaftliche Öffnung Chinas und eine anschließende Erholung der globalen Nachfrage unterstützt wird.⁶

⁶ IMF – World Economic Outlook.

Eurostat ermittelte im Mai 2023 saisonbereinigt eine zum Mai 2024 unveränderte Arbeitslosenquote im Euroraum von 6,4 %. Im Mai 2022 lag diese noch bei 6,8 %.⁷

Im Immobilienbereich betrug das Gesamtinvestitionsvolumen in Europa im 1. Halbjahr 2024 rund 74 Milliarden EUR und damit 2% weniger im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr. Für das Jahr 2024 wird ein Gesamtinvestitionsvolumen zwischen 160 und 175 Milliarden EUR erwartet, was einem prognostizierten Anstieg von 8 bis 18% gegenüber 2023 (148 Milliarden EUR) entspricht. Diese leichte erwartete Erholung begründet sich durch gesunkene Preise in den letzten 18 Monaten sowie verbesserte Möglichkeiten der Finanzierungsbeschaffung, so dass sich die Erwartungen von Käufern und Verkäufern annähern.⁸

Die Spitzenrenditen sind in allen Assetklassen und Standorttypen 2023 noch einmal deutlich angestiegen. Den stärksten Anstieg verzeichneten Büroobjekte. Die Renditen sind in den A-Städten im Jahresverlauf um 80 bis 110 Basispunkte gestiegen.⁹

Die europäischen Büros Spitzenmieten stiegen im 2. Quartal 2024 weiter an. Mietsteigerungen wurden in nahezu allen Märkten beobachtet. Die größten Zuwächse wurden in Madrid (+ 12 %), Warschau (+ 11 %), Amsterdam (+ 10 %) und den Zentren von Paris und London (+ 7 %) verzeichnet. Der europäische Büroflächenumsatz betrug in Q2 2024 ca. 1,8 Millionen m² und ging damit in den 18 beobachteten Märkten gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres leicht zurück (- 5%). Die Vermietungsleistung lag somit 17 % unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt von Q1. Besonders hart traf es Rom (- 64%), Dublin (- 39 %), Amsterdam (- 38 %) und Hamburg (- 21 %). Starke Zuwächse konnten dagegen Barcelona (+61 %) und Frankfurt (+ 28 %) verzeichnen.¹⁰

Die Gesamtleerstandsquote in Europa lag in Q1 2024 bei 7,6 % (stabil gegenüber Q1 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: München, Frankfurt, die Zentren von Paris und Berlin verzeichneten einen deutlichen Anstieg (100 Basispunkte oder höher). In Mailand und Warschau hingegen ging die Leerstandsquote deutlich zurück.¹⁰

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

⁸ Savills | Spotlight: European Investment – Q1 und Q2 2024 Preliminary Results.

⁹ ZIA-Frühjahrgutachten 2024 (zia-deutschland.de).

¹⁰ BNPRE | Europe – CRE 180 report – April 2024.

3. Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 30. Juni 2024

	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	136.580.000,00	
Zwischensumme		136.580.000,00	67,6
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	9.274.533,52	46.772.648,84	
Zwischensumme		46.772.648,84	23,2
III. Liquiditätsanlage			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	0,00	13.693.935,56	
Zwischensumme		13.693.935,56	6,8
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	3.216.826,29	
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	14.194.568,80	36.873.969,80	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	171.550,83	171.550,83	
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	0,00	11.072.546,40	
a) bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00	8.923.805,93	
b) bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	2.148.740,47	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	0,00	2.829.563,75	
Zwischensumme		54.164.457,07	26,8
Summe Vermögensgegenstände		251.211.041,47	124,3
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	2.459.456,10	
4. Andere Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00	538.970,55	
Zwischensumme		45.728.426,65	22,6
II. Rückstellungen (davon in Fremdwährung)	0,00	3.463.247,18	
Zwischensumme		3.463.247,18	1,7
Summe Schulden		49.191.673,83	24,3
C. Fondsvermögen		202.019.367,64	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)		2.012.573	
Anteilwert (EUR)		100,38	

Erläuterungen zur Vermögensübersicht zum 30. Juni 2024

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 202.019.367,64 EUR. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 100,38 EUR.

Immobilien

Zum 30. Juni 2024 werden sechs Geschäftsgrundstücke im Wert von 136,6 Millionen EUR direkt gehalten. Das Immobilienvermögen sank im Berichtszeitraum um 1,3 Millionen EUR, was aus der Wertfortschreibung aus gutachterlichen Bewertungen resultiert. Die Liegenschaften befinden sich in Deutschland, Irland, Dänemark, Finnland, den Niederlanden und in Österreich.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Sustainable Europe hält 100 % der Anteile an den Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt mit 46,8 Millionen EUR ausgewiesen werden. Der Wert der Beteiligungen sank im Berichtszeitraum durch die Wertfortschreibungen um 3,3 Millionen EUR.

Liquiditätsanlagen

Die Bankguthaben werden bei in- und ausländischen Kreditinstituten gehalten und weisen zum Stichtag einen Saldo von insgesamt 13,7 Millionen EUR aus.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen insgesamt 54,2 Millionen EUR. In der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 3,2 Millionen EUR sind im Wesentlichen verauslagte aber noch nicht abgerechnete Betriebskosten (1,8 Millionen EUR) und Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern (1,3 Millionen EUR) enthalten.

Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 36,9 Millionen EUR bestehen aus gewährten Gesellschafterdarlehen des Sustainable Europe, davon entfallen auf Fremdwährungen 14,2 Millionen EUR.

Die Position Anschaffungsnebenkosten (11,1 Millionen EUR) beinhaltet die bis zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten aus Immobilien (8,9 Millionen EUR) und Immobilien-Gesellschaften (2,1 Millionen EUR).

Unter anderen Vermögensgegenständen (2,8 Millionen EUR) werden im Wesentlichen Körperschaftssteuer Vorauszahlungen für Irland und die Niederlande (2,0 Millionen EUR), Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (0,5 Millionen EUR) und Abgrenzungsposten für Finanzierungskosten (0,2 Millionen EUR) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 45,7 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. Die kurzfristigen Kredite (7,4 Millionen EUR) sind durch die Abtretung der Aufwendungsersatzansprüche der Quadoro Investment GmbH gegen den Fonds besichert.

Die Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung (2,5 Millionen EUR) weisen im Wesentlichen Abgrenzungsposten für Mieterträge (0,9 Millionen EUR), noch nicht abgerechnete Vorauszahlungen aus Betriebskosten (1,4 Millionen EUR) und Mietkautionen (0,2 Millionen EUR) aus.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (0,5 Millionen EUR) bestehen im Wesentlichen aus einer gezahlten Sicherheitsleistung der UniCredit Bank Austria AG (0,4 Millionen EUR) basierend auf einem Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte.

Rückstellungen

Die Rückstellungen (3,5 Millionen EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (2,0 Millionen EUR), Rückstellungen für Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten der Immobilien (1,1 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): 7,46060 Dänische Kronen (DKK) = 1 Euro (EUR).

4. Entwicklung des Fonds im Berichtszeitraum

Geschäftsjahresende	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
	EUR	EUR	EUR
Immobilien	136.580.000,00	137.870.000,00	122.686.669,10
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	46.772.648,84	50.079.644,01	46.222.912,93
Liquiditätsanlagen	13.693.935,56	13.772.304,16	16.840.382,43
Sonstige Vermögensgegenstände	54.164.457,07	54.961.980,75	53.368.634,06
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	49.191.673,83	41.362.509,53	38.506.854,53
Fondsvermögen	202.019.367,64	215.321.419,39	200.611.743,99
Anteilumlauf (Stück)	2.012.573	2.059.205	1.907.085
Anteilwert (EUR)	100,38	104,57	105,19
Ausschüttung je Anteil (EUR)	2,50	3,23	2,25
Tag der Ausschüttung	12.12.2024	14.12.2023	17.11.2022

5. Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024

5.1. 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	SP au, LS Rad, SP TG, LS Kfz, GH
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,3
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	39
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	
- davon Gebühren und Steuern	0,9
- davon sonstige Kosten	0,8
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,4
Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK (in Mio. EUR)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,8
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,5
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	1,6

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	SP au, AC, GH, LED, 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
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	
- 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)	8,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	0,0
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	22,2

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	LS Kfz, SP TG, BMH, GH, Lü
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	51,3
Kaufpreis (in Mio. EUR)	53,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	3,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	48
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)	0,6
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	3,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	31,1
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	9,5

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	NL, 1068 SN Amsterdam, Pieter Calandlaan 1
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2020
Bau-/Umbaujahr	2003
Grundstücksgröße (in m ²)	4.429
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)	6.318
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0
Ausstattungsmerkmale	LS Kfz, LS Rad, SP TG, AC, GH
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	16,0
Kaufpreis (in Mio. EUR)	16,7
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	46
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	
- davon Gebühren und Steuern	1,0
- davon sonstige Kosten	0,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,2
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	31,3
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,0

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

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)	10.308
Nutzfläche Wohnen (in m ²)	0
Ausstattungsmerkmale	SP PH, LS Kfz, AC, GH, LED, WP
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	17,9
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,5
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	40
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	2,0
- davon Gebühren und Steuern	1,4
- davon sonstige Kosten	0,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	10,9
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,6
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	25,1
Leerstand (in % der Sollmiete)	9,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	4,0

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	SP TG, FW, LED
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
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,0
- davon Gebühren und Steuern	0,7
- davon sonstige Kosten	0,3
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	7,0
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,8
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,9
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	4,9

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)	26,4
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)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,0
Gesellschafterdarlehen (in Mio. EUR)	18,9

Informationen zur Immobilie

	FI, 33720 Tampere, Visiokatu 3	FI, 33720 Tampere, Visiokatu 1
Lage des Grundstücks		
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze, Einzelhandel, Lager, Sonstige	Büro, Einzelhandel, Stellplätze, Sonstige, Lager
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	SP au, SP PH, LS Kfz, AC, FW, LED	SP au, AC, FW, LED, WP
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	36,2	24,6
Kaufpreis (in Mio. EUR)	32,3	24,4
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	3,0	2,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	35	34
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	0,0	0,0
- davon Gebühren und Steuern	0,0	0,0
- davon sonstige Kosten	0,0	0,0
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	0,0	0,0
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,0	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,0	6,0
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	25,4	25,2
Leerstand (in % der Sollmiete)	15,1	24,8
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	1,1	1,4

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)	13,6
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	QSREEP Holding II Ky, Helsinki
Gesellschaftskapital (in Mio. EUR)	10,4
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	07/2021
Verkehrswert (in Mio. EUR)	11,1
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. EUR)	0,3
- davon Gebühren und Steuern	0,0
- davon sonstige Kosten	0,3
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	3,1
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. EUR)	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,0
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	SP PH, LS Kfz, Cert, FW, Kü, LED, Lü
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,2
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,5
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	56
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	0,6
- davon Gebühren und Steuern	0,4
- davon sonstige Kosten	0,3
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	3,5
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,0
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	30,2
Leerstand (in % der Sollmiete)	12,1
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	1,8

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

Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Stensbjergvej Koge DK S.à r.l., Luxembourg
Gesellschaftskapital (in Mio. DKK)	87,5
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	01/2022
Verkehrswert (in Mio. DKK)	69,2
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. DKK)	5,5
- davon Gebühren und Steuern	0,0
- davon sonstige Kosten	5,5
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	6,3
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. DKK)	0,3
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. DKK)	4,6
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8
Gesellschafterdarlehen (in Mio. DKK)	105,9
Währungskurs	7,4562

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 1	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 7	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 11
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
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	2.784	3.646
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	74,7	101,9
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	56	55
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)	0,2	0,2	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. DKK)	1,4	1,2	1,6
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,2	7,5	7,5
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	32,8	32,1	32,5
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0	0,0	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	7,4	5,0	6,4

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

5.2. Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

Käufe

Im Betrachtungszeitraum wurden keine Immobilien erworben.

Verkäufe

Im Betrachtungszeitraum wurden keine Immobilien veräußert.

5.3. Teil II: Liquiditätsübersicht

Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	13.322.854,01	6,59 %
Niederlande	155.361,07	0,08 %
Österreich	215.720,48	0,11 %
Irland	0,00	0,00 %
Bankguthaben gesamt	13.693.935,56	6,78 %

5.4. Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		3.216.826,29	1,6
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon Betriebskostenvorlagen		1.770.718,04	0,9
davon Mietforderungen		74.142,57	0,0
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		36.873.969,80	18,3
(davon in Fremdwährung)	14.194.568,80		
3. Zinsansprüche		171.550,83	0,1
(davon in Fremdwährung)	171.550,83		
4. Anschaffungsnebenkosten		11.072.546,40	5,5
a) bei Immobilien		8.923.805,93	4,4
(davon in Fremdwährung)	0,00		
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2.148.740,47	1,1
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere	0,00	2.829.563,75	1,4
(davon in Fremdwährung)	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		42.730.000,00	21,2
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	7.400.000,00		
2. Grundstückskäufe und Bauvorhaben		0,00	0,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		2.459.456,10	1,2
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Andere Gründen		538.970,55	0,3
(davon in Fremdwährung)	0,00		
III. Rückstellungen		3.463.247,18	1,7
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Fondsvermögen		202.019.367,64	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)		2.012.573	
Anteilwert (EUR)		100,38	

Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Im Berichtsjahr wurden keine entsprechenden Geschäfte vorgenommen.

6. Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen für den Zeitraum vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			382.733,46
2. Sonstige Erträge			1.365.506,42
(davon Zinserträge)		1.239.882,53	
3. Erträge aus Immobilien			8.128.473,25
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			1.468.058,87
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Summe der Erträge			11.344.772,00
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			-1.395.703,05
a) davon Betriebskosten		-224.442,50	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
b) davon Instandhaltungskosten		-1.055.106,97	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-110.687,38	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
d) davon sonstige Kosten		-5.466,20	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Ausländische Steuern			-681.637,42
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Zinsen aus Kreditaufnahme			-908.246,13
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Verwaltungskosten			-1.854.597,91
5. Verwahrstellenvergütung			-37.508,72
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-50.486,01
7. Sonstige Aufwendungen			-1.296.233,86
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Summe der Aufwendungen			-6.224.413,10
III. Ordentlicher Nettoertrag			5.120.358,90
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne	0,00		0,00
a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
2. Realisierte Verluste			0,00
a) sonstige		0,00	
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertragsausgleich			-56.600,82
V. Realisiertes Ergebnis			5.063.758,08
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		664.719,82	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-6.128.597,12	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			-5.463.877,30
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			-400.119,22

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die sonstigen Erträge in Höhe von 1,4 Millionen EUR bestehen im Wesentlichen aus den Zinserträgen gewährter Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften (1,2 Millionen EUR) und aus den Auflösungen von Rückstellungen für die Instandhaltung und Sonstiges (0,1 Millionen EUR).

In der Berichtsperiode erwirtschaftete der Sustainable Europe Erträge aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von 8,1 Millionen EUR. Hiervon wurden in Irland 3,0 Millionen EUR, in den Niederlanden 2,1 Millionen EUR, in Deutschland 2,1 Millionen EUR und in Österreich 0,9 Millionen EUR erzielt. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wurden in Höhe von 1,5 Millionen EUR realisiert.

Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 1,4 Millionen EUR enthalten Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten für die Immobilienverwaltung sowie sonstige Kosten in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien.

Unter den ausländischen Steuern werden Ertragsteuern in Irland ausgewiesen (0,7 Millionen EUR).

Die Zinsen aus Kreditaufnahme in Höhe von 0,9 Millionen EUR betreffen Zinsaufwendungen für die aufgenommenen Kredite zum Erwerb der Liegenschaften.

Weiterhin beinhalten die Aufwendungen Fondskosten für die Verwaltung, Prüfung und Veröffentlichung sowie die Verwahrstelle in Höhe von insgesamt 1,9 Millionen EUR.

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 1,3 Millionen EUR umfassen im Wesentlichen die Vertriebsvergütung (0,6 Millionen EUR), Gutachterkosten (0,2 Millionen EUR) sowie Aufwand aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer (0,1 Millionen EUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Für den Berichtszeitraum vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 beträgt das ordentliche Nettoergebnis 5,1 Millionen EUR.

Ertragsausgleich

Im Rahmen des Ertragsausgleichsverfahrens wurden alle ordentlichen und außerordentlichen Erträge und Aufwendungen, die im Geschäftsjahr bis zum jeweiligen Anteilsumsatz erfasst wurden, berücksichtigt.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres ergibt sich aus der Summe von ordentlichem Nettoertrag und Ertragsausgleich.

Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beinhaltet im Wesentlichen die Wertänderungen der direkt gehaltenen Immobilien und die Beteiligungsergebnisse. In der Berichtsperiode wurde ein negatives nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von 5,5 Millionen EUR erzielt.

Ergebnis des Geschäftsjahres

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ergibt sich aus der Summe des realisierten und nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres.

7. Verwendungsrechnung mit Erläuterungen zum 30. Juni 2024

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	5.125.544,19	2,55
1. Vortrag aus dem Vorjahr	61.786,11	0,03
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	5.063.758,08	2,52
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	94.111,69	0,05
Vortrag auf neue Rechnung	94.111,69	0,05
III. Gesamtausschüttung	5.031.432,50	2,50
Endausschüttung	5.031.432,50	2,50

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 42.990,05 EUR hat sich auf 61.786,11 EUR erhöht.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Der Sustainable Europe erwirtschaftete im Berichtszeitraum ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 5.063.758,08 EUR, welches aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich wird.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 94.111,69 EUR auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Eine Ausschüttung ist zum 12. Dezember 2024 in Höhe von 2,50 EUR je Anteil geplant. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Anteile von 2.012.573 Stück ergibt sich somit eine geplante Endausschüttung von 5.031.432,50 EUR.

8. Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		215.321.419,39
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-6.632.265,59
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	-6.651.232,15	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	18.966,56	
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		-4.691.952,34
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	1.157.623,81	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-5.849.576,15	
4. Ertragsausgleich		56.600,82
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.634.315,42
davon bei Immobilien	-1.634.315,42	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		-400.119,22
davon nicht realisierte Gewinne	664.719,82	
davon nicht realisierte Verluste	-6.128.597,12	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		202.019.367,64

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Der Sustainable Europe hat am 14. Dezember 2023 eine Ausschüttung von 3,23 EUR pro Anteil durchgeführt. Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und Mittelabflüsse aus Anteilsrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile.

Die Position „Ertragsausgleich“ stellt einen Korrekturposten dar, da sowohl die Position „Mittelzufluss (netto)“ als auch die Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ Ertrags- und Aufwandsausgleichsbeträge enthalten.

Anschaffungsnebenkosten werden über einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich.

9. Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

9.1. Angaben zu Anteilwert und Anteilumlauf nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 KARBV

Anteilwert	100,38 EUR
Umlaufende Anteile	2.012.573

9.2. Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte Exposure per 30.06.2024	0,00 EUR
---	----------

Es sind keine Derivate im Fonds enthalten.

Gesamtbetrag der im Zusammenhang mit Derivaten von Dritten gewährten Sicherheiten	0,00 EUR
---	----------

Es wurden keine Sicherheiten von Dritten gewährt.

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wurde für den Sustainable Europe gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

Es sind demnach keine Angaben nach dem qualifizierten Ansatz zu machen.

Gesamtbetrag der bei Wertpapierdarlehen von Dritten gewährten Sicherheiten	0,00 EUR
--	----------

Es wurden keine Sicherheiten von Dritten gewährt.

Erträge aus Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäften	0,00 EUR
---	----------

Geschäfte in Wertpapierdarlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.

9.3. 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. Ferner muss der externe Bewerter bzw. müssen die externen Bewerter Objektbesichtigungen vorgenommen haben.

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. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Ferner muss der externe Bewerter bzw. müssen die externen Bewerter Objektbesichtigungen vorgenommen haben. 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 Angemes-

senheit 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 Kapital-Verwaltungsgesellschaft 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 erfolgen nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung.

Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

9.4. Angaben zur Transparenz gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 3 KARBV sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den Kosten der Verwaltung des Fonds (3,0 Millionen EUR) im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen (208,9 Millionen EUR) innerhalb des Geschäftsjahres.	1,41
Erfolgsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes:	0,0
An die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder Dritte wurden keine Pauschalvergütungen gezahlt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen.	
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (Insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes:	0,0
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden:	0,0
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile:	0,0
Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen: ¹¹ Die Zusammensetzung kann den Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.	
Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände):	0,0

¹¹Wesentliche sonstige Erträge (und sonstige Aufwendungen) i. S. v. § 16 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. e) KARBV sind solche Erträge (Aufwendungen), die mindestens 50 % der Position „sonstige“ Erträge („sonstige“ Aufwendungen) ausmachen.

9.5. Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 und 2 KAGB

(Alle Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr des Sustainable Europe.)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Quadoro Investment GmbH gezahlten Mitarbeitervergütung	3.249.520,78 EUR
davon feste Vergütung	2.979.320,78 EUR
davon variable Vergütung	270.200,00 EUR
Höhe des gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Quadoro Investment GmbH (inklusive angestellte Geschäftsführer)	33
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Quadoro Investment GmbH gezahlten Vergütung an Risikoträger	516.997,84 EUR
davon Führungskräfte	516.997,84 EUR
davon andere Risikoträger	0,00 EUR

9.6. Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB

Im abgelaufenen Berichtszeitraum haben sich folgende wesentlichen Änderungen ergeben:

Die ergänzende Delegierte Verordnung mit Vorgaben zur Information über taxonomiekonforme Investitionen in Atomenergie und Erdgas in den ESG-Anhängen zur SFDR trat am 20. Februar 2023 in Kraft, nachdem sie am 17. Februar 2023 im EU-Amtsblatt veröffentlicht wurde. Der ESG-Anhang zum Verkaufsprospekt des Sustainable Europe wurde infolgedessen mit Wirkung zum 1. August 2023 an den ergänzten Wortlaut angepasst.

Ebenfalls mit Wirkung zum 1. August 2023 wurde der „Risikohinweis im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen“ im Verkaufsprospekt dahingehend ergänzt, dass ggfs. kein oder ein nicht ausreichender Versicherungsschutz zur Abdeckung von möglicherweise auftretenden Elementarschäden am Immobilienbestand bestehen kann.

9.7. Zusätzliche Informationen § 300 KAGB

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten

Gemäß Artikel 1 Absatz 5 der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des Sustainable Europe auswirken.

Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (zum Beispiel Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht.

Für in Deutschland nach dem KAGB aufgelegte Sondervermögen sind hier aktuell 0 % auszuweisen.

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gemäß § 300 Absatz 1 Nummer 2 KAGB

Im Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.

Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Absatz 1 Nummer 3 KAGB

Das Risikoprofil enthält Urteile zu allen wesentlichen Risikoaspekten des Sustainable Europe, insbesondere zur Kapitalausstattung, zur Vermögens- und Ertragslage sowie zu den einzelnen Risikokategorien, zu denen das Adressenausfall- beziehungsweise Kontrahentenrisiko, das Marktpreisrisiko, das Liquiditätsrisiko, die operationellen Risiken sowie sonstige materielle Risiken gehören.

Für die Ermittlung des Risikoprofils ist die Bewertung der Risiken unter Berücksichtigung von Steuerungsmaßnahmen und damit das verbleibende Restrisiko maßgeblich. Bei dieser Betrachtung werden auch mögliche künftige Entwicklungen mit einbezogen.

Das in der Risikostrategie festgelegte und regelmäßig ermittelte Risikodeckungspotenzial wird den bewerteten Risiken gegenübergestellt, um so die Risikotragfähigkeit zu ermitteln und zu überwachen.

Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB können der Beschreibung der Risiken im Verkaufsprospekt entnommen werden.

Zur Steuerung des Risikoprofils hat die Quadoro Investment GmbH ein umfassendes Risikomanagementsystem etabliert, welches Verfahren zur Risikoidentifikation, -bewertung und -steuerung definiert und die Dokumentation und Kommunikation von Risiken sicherstellt. Die Aktualität und Angemessenheit des Risikomanagementsystems wird fortlaufend überwacht, um gegebenenfalls erforderliche Anpassungen unverzüglich zu erkennen und umzusetzen.

Die Ergebnisse des Risikomanagementsystems werden zu einer umfassenden Risikoberichterstattung aggregiert, die die aktuelle Risikolage und Entwicklungen im Risikoprofil sowie die Ausprägung des Limitsystems transparent macht und Maßnahmen zur Risikosteuerung induziert. Neben der regelmäßigen Risikoberichterstattung erfolgt bei wesentlichen risikorelevanten Sachverhalten ein Ad-hoc-Reporting.

Angaben zur Änderung des maximalen Umfangs des Leverage § 300 Absatz 2 Nummer 1 KAGB

Der maximale Umfang, in dem die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung des Sustainable Europe Leverage einsetzen kann, wurde im Berichtszeitraum nicht verändert.

Leverage-Umfang nach Bruttomethode

Festgelegtes Höchstmaß	300 %
Leverage-Umfang nach Bruttomethode per 30. Juni 2024	172 % ¹²

Leverage-Umfang nach Commitment-Methode

Festgelegtes Höchstmaß	300 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode per 30. Juni 2024	176 % ¹²

¹²Mit Durchschau in die Immobilien-Gesellschaften, sofern im Berichtszeitraum Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden.

10. Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben dem Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2023/2024 des Sondervermögens Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private den folgenden Vermerk erteilt:

„Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2024 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen sind nicht Bestandteil der Prüfung des Jahresberichts und wurden daher im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung des Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht einbezogen.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresbericht aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Wir geben kein Prüfungsurteil zu den im Abschnitt „Sonstige Informationen“ aufgeführten sonstigen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter der Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Abschnitt „Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung“ des Jahresberichts sowie die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen, mit Ausnahme der in § 101 KAGB aufgeführten und geprüften Bestandteile des Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 12. November 2024

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

DocuSigned by:

 E0ED8F08519E42D...

gez. Heiko Vogel

Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:

 755F63F7416444A...

gez. Kai Cullmann

Wirtschaftsprüfer



Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Vermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird.

11. Regelmäßige Informationen gemäß Offenlegungsverordnung

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts:

Quadoro Sustainable Real Estate Europe
Private (Sustainable Europe)

Unternehmenskennung (LEI-Code):

52990055VZWAO6AMVD59

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: __% | <input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 92,26 % an nachhaltigen Investitionen |
| <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind | <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind |
| <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind | <input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind |
| <input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: __% | <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel |
| | <input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt . |



Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

1. Vermeidung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe

Der Sustainable Europe investiert im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen ausschließlich in Immobilien, die nicht in Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung (abgesehen vom Eigenbedarf des Gebäudes, z. B. für Notstromaggregate), dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Zulässig ist der Erwerb von Immobilien, bei denen die betreffenden Aktivitäten innerhalb eines Jahres nach Erwerb eingestellt werden.

Das Kriterium gilt auch dann als verletzt, wenn Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe nicht direkt auf dem Grundstück erfolgen, die Immobilie aber Teil der Infrastruktur zur Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung ist. Beispielsweise zählt eine Steuerungszentrale für ein Erdgasnetz zur Infrastruktur für den Transport von Erdgas.

Das Kriterium gilt nicht als verletzt, wenn Mieter im Bereich Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe tätig sind, die eigentliche Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung jedoch nicht in der Immobilie erfolgt. Beispielsweise gilt das Kriterium nicht als verletzt, wenn in der Immobilie die Personalabteilung des betreffenden Mieters angesiedelt ist.

Schlüsselindikator für dieses Kriterium ist der Anteil der Immobilien, die nicht für die Gewinnung, die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen verwendet werden (Verkehrswert der Immobilien, die das Kriterium einhalten, im Verhältnis zum Immobilienvermögen).

2. Vermeidung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgehen

Es werden Maßnahmen zur Optimierung der Gesamtenergieeffizienz betrachtet, wobei solche Maßnahmen unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit im Interesse des EU-Umweltziels Klimaschutz erfolgen.

Schlüsselindikator für die Gesamtenergieeffizienz des Immobilienportfolios ist der Anteil energie-effizienter Immobilien (Verkehrswert der energieeffizienten Immobilien im Verhältnis zum Immobilienvermögen). Zur Beurteilung der Energieineffizienz einer Immobilie ist die Formel gemäß Anhang I der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 vom 6. April 2022 anzuwenden.

Die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden sowohl im Rahmen des Ankaufsprozesses von Immobilien als auch kontinuierlich im Rahmen der Regelprozesse des Risikomanagements der Kapitalverwaltungsgesellschaft betrachtet (Environmental Due Diligence).

3. Begrenzung des Temperaturanstiegs auf deutlich unter 2,0°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau

Die Aktivitäten des Sustainable Europe zielen auf die Begrenzung des Temperaturanstiegs auf deutlich unter 2,0°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau ab („Temperaturziel“).

Mindestens 75 Prozent des Immobilienbestandes des Sustainable Europe müssen unterhalb des Temperaturziels liegen. Dabei wird eine Immobilie erst nach einer Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb für den Sustainable Europe in die Berechnung der Quote einbezogen. Diese Übergangsphase soll der schrittweisen energetischen Optimierung von Bestandsimmobilien zur Erreichung des Temperaturziels dienen.

Eine Immobilie gilt als nachhaltig, wenn ihre CO₂-Emissionen in kg/m² des jeweils letzten Kalenderjahres unterhalb des Dekarbonisierungsziels des entsprechenden Kalenderjahres nach CRREM für das Temperaturziel liegen sowie die oben genannten nachteiligen Nachhaltig-

keitsauswirkungen (Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe und Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgehen) ausgeschlossen werden können.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, welcher die beworbenen ökologischen Merkmale erfüllt, beträgt 92,26 % zum 30. Juni 2024.

30.6.2024

Anteil der Immobilien, nicht in Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung (abgesehen vom Eigenbedarf des Gebäudes, z. B. für Notstromaggregate), dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen 100,0 %

Anteil energieeffizienter Immobilien 100,0 %

Anteil der Immobilien, deren CO₂-Emissionen 2023 unterhalb des Dekarbonisierungsziels nach CRREM für das 1,5°C-Ziel liegen 100,0 %

Die Immobilie in Göttingen ist aufgrund der erwähnten Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb nicht im Anteil energieeffizienter Immobilien berücksichtigt. Die Immobilie in Amsterdam ist aufgrund der erwähnten Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb nicht im Anteil der Immobilien, deren CO₂-Emissionen 2023 unterhalb des Dekarbonisierungsziels nach CRREM für das 1,5°C-Ziel liegen, berücksichtigt.

Der Dekarbonisierungspfad des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) dient als Benchmark, gegen die die CO₂-Emissionen des Immobilienvermögens des Sustainable Europe gemessen werden. Immobilien des Sustainable Europe qualifizieren als nachhaltig, wenn ihre CO₂-Emissionen in kg/m² des jeweils letzten Kalenderjahres unterhalb des Dekarbonisierungsziels des entsprechenden Kalenderjahres nach CRREM (CO₂-Emissionsbudget) liegen.

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Die Aktivitäten des Sustainable Europe zielen auf die Begrenzung des Temperaturanstiegs auf deutlich unter 2,0°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau ab („Temperaturziel“).

Mindestens 75 Prozent des Immobilienbestandes des Sustainable Europe müssen unterhalb des Temperaturziels liegen. Dabei wird eine Immobilie erst nach einer Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb für den Sustainable Europe in die Berechnung der Quote einbezogen. Diese Übergangsphase soll der schrittweisen energetischen Optimierung von Bestandsimmobilien zur Erreichung des Temperaturziels dienen.

**Bei den wichtigsten
nachteiligen**

Auswirkungen handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von

Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Der Sustainable Europe vermeidet im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen erhebliche Beeinträchtigungen von Nachhaltigkeitszielen, indem es für die beiden nachfolgend benannten Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen eine entsprechende Environmental Due Diligence vornimmt:

1. Vermeidung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe
2. Vermeidung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgehen

Eine Immobilie kann sich nur dann als nachhaltig qualifizieren, wenn die Kriterien für diese Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen ebenfalls erfüllt werden.

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, welche die genannten Kriterien einhalten, beträgt 100,0 % zum 30. Juni 2024. Dabei sind die Immobilien in Göttingen und Amsterdam aufgrund der oben erwähnten Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb nicht berücksichtigt.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die für Investitionen in Immobilien genannten Indikatoren in Anhang 1 Tabelle 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 werden als verbindliches Element der Anlagestrategie des Sustainable Europe berücksichtigt und dienen als Indikatoren für eine Bewertung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Demnach ist eine Investition in eine Immobilie nur dann als nachhaltig einzustufen, wenn diese auch die Indikatoren in Anhang 1 Tabelle 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 berücksichtigt und dies anhand der folgenden Prüfungen nachweist:

1. Vermeidung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe

Der Sustainable Europe investiert im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen ausschließlich in Immobilien, die nicht im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung (abgesehen vom Eigenbedarf des Gebäudes, z. B. für Notstromaggregate), dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Zulässig ist der Erwerb von Immobilien, bei denen die betreffenden Aktivitäten innerhalb eines Jahres nach Erwerb eingestellt werden.

Das Kriterium gilt auch dann als verletzt, wenn Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe nicht direkt auf dem Grundstück erfolgen, die Immobilie aber Teil der Infrastruktur zur Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung ist. Beispielsweise zählt eine Steuerungszentrale für ein Erdgasnetz zur Infrastruktur für den Transport von Erdgas.

Das Kriterium gilt nicht als verletzt, wenn Mieter im Bereich Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe tätig sind, die eigentliche Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung jedoch nicht in der Immobilie erfolgt. Beispielsweise gilt das Kriterium nicht als verletzt, wenn in der Immobilie die Personalabteilung des betreffenden Mieters angesiedelt ist.

Schlüsselindikator für dieses Kriterium ist der Anteil der Immobilien, die in Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen (Verkehrswert der Immobilien, die das Kriterium einhalten, im Verhältnis zum Immobilienvermögen).

2. Vermeidung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgeht

Der Sustainable Europe investiert im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen ausschließlich in Immobilien, die energieeffizient sind.

Schlüsselindikator für die Gesamtenergieeffizienz des Immobilienportfolios ist der Anteil energieineffizienter Immobilien (Verkehrswert der energieineffizienten Immobilien im Verhältnis zum Immobilienvermögen). Zur Beurteilung der Energieineffizienz einer Immobilie ist die Formel gemäß Anhang I der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 vom 6. April 2022 anzuwenden.

Die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden sowohl im Rahmen des Ankaufsprozesses von Immobilien als auch kontinuierlich im Rahmen der Regelprozesse des Risikomanagements der Kapitalverwaltungsgesellschaft betrachtet (Environmental Due Diligence).

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Immobilien-Gesellschaften haben plangemäß keine Investitionen in multinationale Unternehmen vorgenommen, sodass die entsprechenden OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen hier nicht anwendbar sein sollten. Die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte wurden hingegen beachtet.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die für Investitionen in Immobilien genannten Indikatoren in Anhang 1 Tabelle 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 werden als verbindliches Element der Anlagestrategie des Sustainable Europe berücksichtigt und dienen als Indikatoren für eine mögliche Bewertung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Demnach ist eine Investition in eine Immobilie nur dann als nachhaltig einzustufen, wenn diese auch die Indikatoren in Anhang 1 Tabelle 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 berücksichtigt und dies anhand der folgenden Prüfungen nachweist:

Vermeidung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe

Der Sustainable Europe investiert im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen ausschließlich in Immobilien, die nicht im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung (abgesehen vom Eigenbedarf des Gebäudes, z. B. für Notstromaggregate), dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Zulässig ist der Erwerb von Immobilien, bei denen die betreffenden Aktivitäten innerhalb eines Jahres nach Erwerb eingestellt werden.

Vermeidung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgeht

Der Sustainable Europe investiert im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen ausschließlich in Immobilien, die energieeffizient sind. Eine Immobilie gilt als energieeffizient, wenn sie nicht energieineffizient im Sinne der in Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 festgelegten Formel ist.

Der Grad der Verletzung der beiden vorstehend genannten Indikatoren beträgt 0,0 % zum 30. Juni 2024. Dabei sind die Immobilien in Göttingen und Amsterdam aufgrund der oben erwähnten Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb nicht berücksichtigt.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

01.07.2023 - 30.06.2024

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Geschäftsgrundstück in Dublin	Grundstücks- und Wohnungswesen	21%	Irland
Geschäftsgrundstück in Tampere (Visiokatu 3)	Grundstücks- und Wohnungswesen	15%	Finnland
Geschäftsgrundstück in Tampere (Visiokatu 1)	Grundstücks- und Wohnungswesen	10%	Finnland
Geschäftsgrundstück in Espoo	Grundstücks- und Wohnungswesen	7%	Finnland
Geschäftsgrundstück in Göttingen	Grundstücks- und Wohnungswesen	7%	Deutschland
Geschäftsgrundstück in Offenburg	Grundstücks- und Wohnungswesen	7%	Deutschland
Geschäftsgrundstück in Maarssen	Grundstücks- und Wohnungswesen	7%	Niederlande
Geschäftsgrundstück in Amsterdam	Grundstücks- und Wohnungswesen	6%	Niederlande
Geschäftsgrundstück in Wien	Grundstücks- und Wohnungswesen	6%	Österreich
Geschäftsgrundstück in Køge (Stensbjergvej 11)	Grundstücks- und Wohnungswesen	5%	Dänemark
Geschäftsgrundstück in Køge (Stensbjergvej 7)	Grundstücks- und Wohnungswesen	4%	Dänemark
Geschäftsgrundstück in Køge (Stensbjergvej 1)	Grundstücks- und Wohnungswesen	4%	Dänemark

Die vorstehender Tabelle genannten Zahlen sind die Anteile an den Verkehrswerten per 30.6.2024.



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2023. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

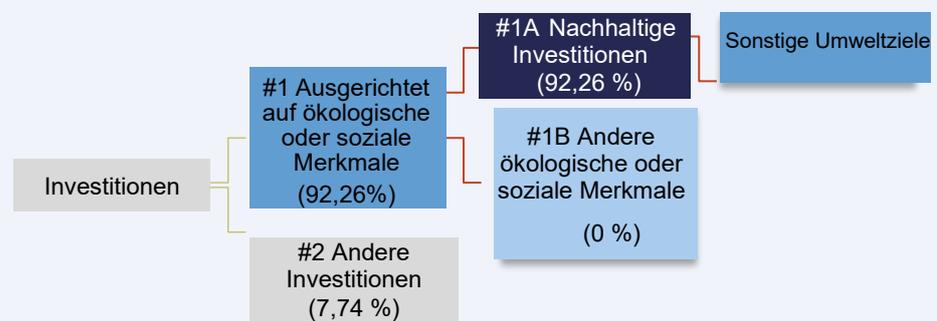
Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, die zur Erreichung der ökologischen Merkmale beitragen (#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale), betrug im Bezugszeitraum 92,26 %. Darunter fallen alle Immobilieninvestitionen des Sustainable Europe.

Nachhaltige Investitionen (#1a nachhaltige Investitionen) im Sinne des Artikel 2 Nr.17 der Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088) sind alle nachhaltigen Immobilieninvestitionen des Sustainable Europe.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

● **In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?**

Sektor	Anteil
Grundstücks- und Wohnungswesen	100 %



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Der Sustainable Europe investierte in Übereinstimmung mit den vorvertraglichen Informationen im Berichtszeitraum nicht nachweisbar in taxonomiekonforme Wirtschaftsaktivitäten und trug damit zu keinem der in Artikel 9 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Umweltziele bei. Der Anteil der taxonomiekonformen Investitionen betrug demnach 0,0 % (gemessen an den drei Leistungsindikatoren OpEx, CapEx und Umsatz). Der Sustainable Europe investierte im Berichtszeitraum nicht in Staatsanleihen. Der Anteil taxonomiekonformer Investitionen beträgt demnach mit und ohne Staatsanleihen 0,0 %.

● **Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?**

- Ja:
- In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

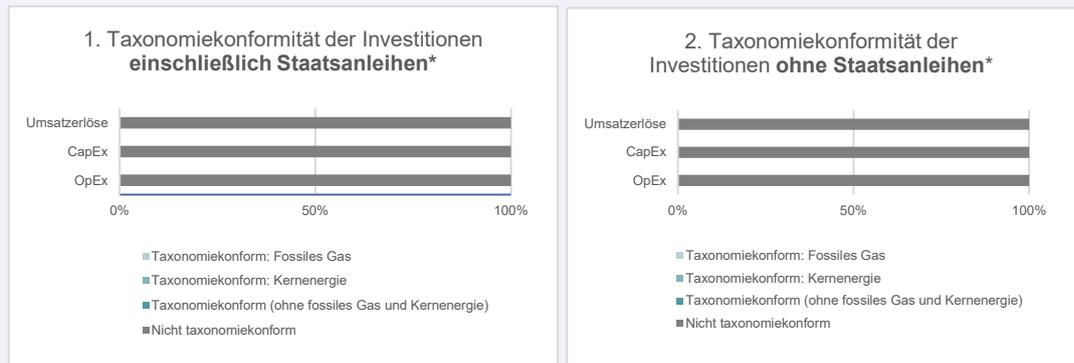
Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der - **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen

- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Prozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

Der Fonds war zum Berichtsstichtag zu 0,0 % des Gesamtportfolios in Staatsanleihen investiert. Es gibt bisher keine anerkannte Methode, um den Anteil der Taxonomiekonformen Aktivitäten bei Investitionen in Staatsanleihen zu ermitteln.

● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

0,0 %.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**.



Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Es war nicht Teil der Anlagestrategie des Sustainable Europe in Wirtschaftsaktivitäten zu investieren, die taxonomiekonform sind.

Der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel betrug 92,26 %. In der genannten Quote sind die Immobilien in Göttingen und Amsterdam aufgrund der oben erwähnten Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb nicht berücksichtigt.



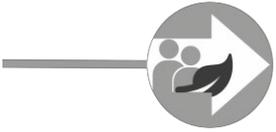
Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen betrug 0,0 %.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Unter „Andere Investitionen“ fielen alle Investitionen, die nicht nach den verbindlichen Elementen der nachhaltigen Anlagestrategie ausgewählt wurden und damit nicht auf die ökologischen Merkmale des Sustainable Europe ausgerichtet waren. Im Berichtszeitraum betrug der Anteil solcher Investitionen 6,95 %.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Die Überwachung der Konformität der Investitionsentscheidungen mit den ökologischen Merkmalen erfolgte im Rahmen von standardisierten Prozessen, die auf Gesellschaftsebene umgesetzt sind. Die Nachhaltigkeitsberatung der Sustainable Real Estate AG bildet die Basis der Nachhaltigkeitsbewertung. Jede Immobilie wird hierbei jährlich innerhalb eines definierten Bewertungsprozesses beurteilt und etwaige Folgemaßnahmen in Abstimmung mit der Quadoro Investment GmbH definiert und durch das laufende Asset Management umgesetzt.

So wurde im Bezugszeitraum bei der Immobilie in Dublin die Beleuchtung aller Mietflächen auf LED umgestellt.

Bei der Immobilie Hermia 5 in Tampere wurden die Lüftung, Kühlung und Heizung erneuert. Teilweise wurden auch ganz neue, effizientere Anlagen installiert. Die Abwärme der Kühlanlage wird neu auch als Wärmequelle genutzt.

Bei den Immobilien in Wien und Göttingen wurden weitere E-Ladestationen (für PKW und teilweise auch für Elektrofahrräder) installiert.

Bei der Immobilie in Maarsse wurde die Beleuchtung der Einstellhalle und einzelner Büroflächen auf LED umgestellt.



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

- ***Wie unterscheidet sich der Referenzwert von einem breiten Marktindex?***

Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

- ***Wie hat dieses Finanzprodukt in Bezug auf die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten, mit denen die Ausrichtung des Referenzwerts auf die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale bestimmt wird?***

Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

- ***Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum Referenzwert abgeschnitten?***

Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

- **Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum breiten Marktindex abgeschnitten?**

Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

12. Steuern

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024 in Höhe von 2,50 EUR je Anteil erfolgt am 12.12.2024. Für das Geschäftsjahr 2022/2023 lag die Ausschüttung insgesamt bei 3,23 EUR je Anteil; sie erfolgte am 14.12.2023.

Die Aussagen zu den steuerlichen Vorschriften gelten nur für Anleger, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. In Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger werden nachfolgend auch als Steuerinländer bezeichnet.

Dem ausländischen Anleger empfehlen wir, sich vor Erwerb von Anteilen an dem in diesem Jahresbericht beschriebenen Sondervermögen mit seinem Steuerberater in Verbindung zu setzen und mögliche steuerliche Konsequenzen aus dem Anteilerwerb in seinem Heimatland individuell zu klären. Ausländische Anleger sind Anleger, die nicht in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Diese werden nachfolgend auch als Steuerausländer bezeichnet.

Der Fonds ist als Zweckvermögen grundsätzlich von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Er ist jedoch partiell körperschaftsteuerpflichtig mit seinen inländischen Immobilienerträgen, d. h. inländischen Mieterträgen und Gewinnen aus der Veräußerung inländischer Immobilien (der Gewinn aus dem Verkauf inländischer Immobilien ist hinsichtlich der bis zum 31.12.2017 entstandenen stillen Reserven steuerfrei, wenn der Zeitraum der Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt), inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 1.000 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 2.000 EUR (für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich einem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gehören auch die Erträge aus Investmentfonds (Investmenterträge), d. h. die Ausschüttungen des Fonds, die Vorabpauschalen und die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Anleger einen pauschalen Teil dieser Investmenterträge steuerfrei erhalten (sog. Teilfreistellung).

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sogenannte Abgeltungssteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der Einkommenssteuererklärung anzugeben sind. Bei der Vornahme des Steuerabzugs werden durch die depotführende Stelle grundsätzlich bereits Verlustverrechnungen vorgenommen und aus der Direktanlage stammende ausländische Quellensteuern angerechnet.

Der Steuerabzug hat u. a. aber dann keine Abgeltungswirkung, wenn der persönliche Steuersatz geringer ist als der Abgeltungssatz von 25 %. In diesem Fall können die Einkünfte aus Kapitalvermögen in der Einkommenssteuererklärung angegeben werden. Das Finanzamt setzt dann den niedrigeren persönlichen Steuersatz an und rechnet auf die persönliche Steuerschuld den vorgenommenen Steuerabzug an (sogenannte Günstigerprüfung).

Sofern Einkünfte aus Kapitalvermögen keinem Steuerabzug unterliegen haben (weil z. B. ein Gewinn aus der Veräußerung von Fondsanteilen in einem ausländischen Depot erzielt wird), sind diese in der Steuererklärung anzugeben. Im Rahmen der Veranlagung unterliegen die Einkünfte aus Kapitalvermögen dann ebenfalls dem Abgeltungssatz von 25 % oder dem niedrigeren persönlichen Steuersatz.

Sofern sich die Anteile im Betriebsvermögen befinden, werden die Erträge als Betriebseinnahmen steuerlich erfasst.

Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich steuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Ausschüttungen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer). Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“). Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem festgelegten Ausschüttungstermin ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal 3 Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

Vorabpauschale

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen.

Vorabpauschalen sind grundsätzlich steuerpflichtig.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Vorabpauschalen steuerfrei. Die steuerpflichtigen Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer).

Vom Steuerabzug kann Abstand genommen werden, wenn der Anleger Steuerinländer ist und einen Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 1.000 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 2.000 EUR bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

Entsprechendes gilt auch bei Vorlage einer Bescheinigung für Personen, die voraussichtlich nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (sogenannte Nichtveranlagungsbescheinigung, nachfolgend „NV-Bescheinigung“).

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal 3 Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden

Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Die im Kalenderjahr 2024 zu zahlende Ausschüttung in Höhe von 2,50 EUR je Anteil überschreitet den Basisertrag, der unter Anwendung des durch das Bundesministerium für Finanzen für dieses Kalenderjahr bekannt gegebene Basiszinssatzes in Höhe von 2,29 % ermittelt wird.

Für das Kalenderjahr 2024 wird damit keine Vorabpauschale anfallen.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Bei Veräußerung von Anteilen an dem Sondervermögen unterliegt der Veräußerungsgewinn in Deutschland dem Abgeltungssatz von 25 %.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden, nimmt die depotführende Stelle den Steuerabzug unter Berücksichtigung etwaiger Teilfreistellungen vor. Der Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer) kann durch die Vorlage eines ausreichenden Freistellungsauftrags bzw. einer NV-Bescheinigung vermieden werden. Werden solche Anteile von einem Privatanleger mit Verlust veräußert, dann ist der Verlust mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Sofern die Anteile in einem inländischen Depot verwahrt werden und bei derselben depotführenden Stelle im selben Kalenderjahr positive Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt wurden, nimmt die depotführende Stelle die Verlustverrechnung vor.

Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn, um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Darüber hinaus kann die Veräußerung auch im Ausland eine beschränkte Steuerpflicht auslösen (siehe dazu Abschnitt „Beschränkte Steuerpflicht im Ausland“).

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds

Ist der Anleger eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, die nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dient, oder eine Stiftung des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dient, oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar kirchlichen Zwecken dient, dann erhält er auf Antrag vom Fonds die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer anteilig für seine Besitzzeit erstattet; dies gilt nicht, wenn die Anteile in einem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat. Voraussetzung hierfür ist, dass ein solcher Anleger einen entsprechenden Antrag stellt und die angefallene Körperschaftsteuer anteilig auf seine Besitzzeit entfällt. Zudem muss der Anleger seit mindestens drei Monaten vor dem Zufluss der

körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Anteile sein, ohne dass eine Verpflichtung zur Übertragung der Anteile auf eine andere Person besteht. Ferner setzt die Erstattung im Hinblick auf die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf deutsche Dividenden und Erträge aus deutschen eigenkapitalähnlichen Genussrechten im Wesentlichen voraus, dass deutsche Aktien und deutsche eigenkapitalähnliche Genussrechte vom Fonds als wirtschaftlichem Eigentümer ununterbrochen 45 Tage innerhalb von 45 Tagen vor und nach dem Fälligkeitszeitpunkt der Kapitalerträge gehalten wurden und in diesen 45 Tagen ununterbrochen Mindestwertänderungsrisiken i. H. v. 70 % bestanden (sogenannte 45-Tage-Regelung).

Entsprechendes gilt beschränkt auf die Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge des Fonds entfällt, wenn der Anleger eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts ist, soweit die Investmentanteile nicht einem nicht von der Körperschaftsteuer befreiten Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder der Anleger eine von der Körperschaftsteuer befreite inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse ist, der nicht die Körperschaftsteuer des Fonds auf sämtliche steuerpflichtigen Einkünfte zu erstatten ist.

Dem Antrag sind Nachweise über die Steuerbefreiung und ein von der depotführenden Stelle ausgestellter Investmentanteil-Bestandsnachweis beizufügen. Der Investmentanteil-Bestandsnachweis ist eine nach amtlichem Muster erstellte Bescheinigung über den Umfang der durchgehend während des Kalenderjahres vom Anleger gehaltenen Anteile sowie den Zeitpunkt und Umfang des Erwerbs und der Veräußerung von Anteilen während des Kalenderjahres. Die auf Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer kann ebenfalls erstattet werden, soweit die Anteile an dem Fonds im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden. Dies setzt voraus, dass der Anbieter eines Altersvorsorge- oder Basisrentenvertrags dem Fonds innerhalb eines Monats nach dessen Geschäftsjahresende mitteilt, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang Anteile erworben oder veräußert wurden. Zudem ist die o. g. 45-Tage-Regelung zu berücksichtigen. Eine Verpflichtung des Fonds bzw. der Gesellschaft, das Erstattungsverfahren durchzuführen, besteht nicht. Aufgrund der hohen Komplexität der Regelung erscheint die Hinzuziehung eines steuerlichen Beraters sinnvoll.

Ausschüttungen

Ausschüttungen des Fonds sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Ausschüttungen steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Ausschüttungen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Vorabpauschale

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen. Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Vorabpauschalen

steuerfrei für Zwecke der Einkommen bzw. Körperschaftsteuer und 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Die im Kalenderjahr 2024 zu zahlende Ausschüttung in Höhe von 2,50 EUR je Anteil überschreitet den Basisertrag, der unter Anwendung des durch das Bundesministerium für Finanzen für dieses Kalenderjahr bekannt gegebene Basiszinssatzes in Höhe von 2,29 % ermittelt wird.

Für das Kalenderjahr 2024 wird damit keine Vorabpauschale anfallen.

Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen grundsätzlich der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist der Gewinn um die während der Besitzzeit angesetzten Vorabpauschalen zu mindern.

Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Veräußerungsgewinne steuerfrei für Zwecke der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer und 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile unterliegen i. d. R. keinem Steuerabzug.

Darüber hinaus kann die Veräußerung auch im Ausland eine beschränkte Steuerpflicht auslösen (siehe dazu Abschnitt „Beschränkte Steuerpflicht im Ausland“).

Negative steuerliche Erträge

Eine Zurechnung negativer steuerlicher Erträge des Fonds an den Anleger ist nicht möglich.

Abwicklungsbesteuerung

Während der Abwicklung des Fonds gelten Ausschüttungen insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet.

Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

	Ausschüttungen	Vorabpauschalen	Veräußerungsgewinne
Inländische Anleger			
Einzelunternehmer	<u>Kapitalertragsteuer:</u> 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i. H. v. 60 % bzw. für Auslands-Immobilienfonds i. H. v. 80 % wird berücksichtigt)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Einkommensteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Einkommensteuer/30 % für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80 % für Einkommensteuer/40 % für Gewerbesteuer)		
Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme bei Banken, ansonsten 25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds i. H. v. 60 % bzw. für Auslands-Immobilienfonds i. H. v. 80 % wird berücksichtigt)		<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer/30 % für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80 % für Körperschaftsteuer/40 % für Gewerbesteuer)		
Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, soweit handelsbilanziell keine Rückstellung für Beitragsrückerstattungen (RfB) aufgebaut wird, die auch steuerlich anzuerkennen ist ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer/30 % für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80 % für Körperschaftsteuer/40 % für Gewerbesteuer)		
Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer ggf. unter Berücksichtigung von Teilfreistellungen (Immobilienfonds 60 % für Körperschaftsteuer/30 % für Gewerbesteuer; Auslands-Immobilienfonds 80 % für Körperschaftsteuer/40 % für Gewerbesteuer)		
Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden		
Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)	<u>Kapitalertragsteuer:</u> Abstandnahme		
	<u>Materielle Besteuerung:</u> Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt, auf Antrag erstattet werden		

Unterstellt ist eine inländische Depotverwahrung. Auf die Kapitalertragsteuer, Einkommensteuer und Körperschaftsteuer wird ein Solidaritätszuschlag als Ergänzungsabgabe erhoben. Für die Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug kann es erforderlich sein, dass Bescheinigungen rechtzeitig der depotführenden Stelle vorgelegt werden.

Steuerausländer

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung¹³ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

Solidaritätszuschlag

Auf den auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen abzuführenden Steuerabzug ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % zu erheben.

Kirchensteuer

Soweit die Einkommensteuer bereits von einer inländischen depotführenden Stelle (Abzugs-verpflichteter) durch den Steuerabzug erhoben wird, wird die darauf entfallende Kirchensteuer nach dem Kirchensteuersatz der Religionsgemeinschaft, der der Kirchensteuerpflichtige angehört, regelmäßig als Zuschlag zum Steuerabzug erhoben. Die Abzugsfähigkeit der Kirchensteuer als Sonderausgabe wird bereits beim Steuerabzug mindernd berücksichtigt.

Ausländische Quellensteuer

Auf die ausländischen Erträge des Fonds wird teilweise in den Herkunftsländern Quellensteuer einbehalten. Diese Quellensteuer kann bei den Anlegern nicht steuermindernd berücksichtigt werden.

Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h., dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung¹⁴, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des vernehmenden Sondervermögens ab, dann gilt der Investmentanteil des übertragenden Sondervermögens als veräußert und der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens als angeschafft. Der Gewinn aus der fiktiven Veräußerung gilt erst als zugeflossen, sobald der Investmentanteil des übernehmenden Sondervermögens tatsächlich veräußert wird.

¹³§ 37 Abs. 2 AO.

¹⁴§ 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf internationaler Ebene in den letzten Jahren stark zugenommen. Die OECD hat hierfür unter anderem einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermittelt die Informationen dann an die Heimatsteuerbehörde des Kunden. Bei den zu übermittelnden Informationen handelt es sich im Wesentlichen um die persönlichen Daten des meldepflichtigen Kunden (Name; Anschrift; Steueridentifikationsnummer; Geburtsdatum und Geburtsort (bei natürlichen Personen); Ansässigkeitsstaat) sowie um Informationen zu den Konten und Depots (z. B. Kontonummer; Kontosaldo oder Kontowert; Gesamtbruttobetrag der Erträge wie Zinsen, Dividenden oder Ausschüttungen von Investmentfonds; Gesamtbruttoerlöse aus der Veräußerung oder Rückgabe von Finanzvermögen (einschließlich Fondsanteilen)).

Konkret betroffen sind folglich meldepflichtige Anleger, die ein Konto und/oder Depot bei einem Kreditinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an das Bundeszentralamt für Steuern melden, das die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet. Entsprechend werden Kreditinstitute in anderen teilnehmenden Staaten Informationen über Anleger, die in Deutschland ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern weiterleitet. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Kreditinstitute Informationen über Anleger, die in wiederum anderen teilnehmenden Staaten ansässig sind, an ihre jeweilige Heimatsteuerbehörde melden, die die Informationen an die jeweiligen Steuerbehörden der Ansässigkeitsstaaten der Anleger weiterleitet.

Grunderwerbsteuer

Der Verkauf oder die Rückgabe von Anteilen an dem Sondervermögen löst derzeit keine Grunderwerbsteuer in Deutschland aus. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Veräußerung oder Rückgabe von Anteilen nach dem Steuerrecht des Auslands, in welchem Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften für Rechnung des Sondervermögens gehalten oder zukünftig erworben werden, zu einer ausländischen Grunderwerbsteuer oder vergleichbaren Steuer auf Ebene des Sondervermögens, des verfügenden Anlegers oder der sonstigen Anleger führt oder in Zukunft führen wird.

Der Sustainable Europe hat Immobilien in den Niederlanden erworben. Das niederländische Steuerrecht bestimmt, dass niederländische Grunderwerbsteuer anfällt, wenn ein Anleger durch aktiven Hinzuerwerb von Anteilen mehr als 1/3 der im Umlauf befindlichen Anteile hält. Gleiches gilt, wenn ein Anleger Anteile zurückgibt und hierdurch die unverändert gehaltenen Anteile eines anderen Anlegers mehr als 1/3 aller nach der Rückgabe im Umlauf befindlichen Anteile repräsentieren. Die niederländische Grunderwerbsteuer schuldet der Investor, der mehr als 1/3 aller Anteile hält. Der Steuersatz beträgt gegenwärtig 10,4 %.

Beschränkte Steuerpflicht im Ausland

Der Sustainable Europe hat Erwerbe im Ausland getätigt, erzielt Einkünfte aus der Bewirtschaftung der erworbenen Immobilien und plant zukünftig weitere Erwerbe und Veräußerungen von Immobilien im Ausland. Dies kann eine persönliche, beschränkte Steuerpflicht der Anleger in diesem ausländischen Belegenheitsland der Immobilie begründen. Steuersubjekt für die beschränkte Steuerpflicht kann der einzelne Anleger sein, der weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt (bei Körperschaften weder Sitz noch Ort der Geschäftsleitung) in dem Belegenheitsland hat. Dies bedeutet, dass der Anleger in dem Belegenheitsland zur Abgabe einer persönlichen Steuererklärung verpflichtet sein kann und dort die auf ihn entfallenden steuerpflichtigen Einkünfte mit dem für ihn anwendbaren Steuersatz versteuern muss. Weiterhin können sich für den Anleger Mitwirkungs- und Auskunftspflichten ergeben, damit das Sondervermögen seine steuerlichen Verpflichtungen im Ausland erfüllen kann.

Die Steuerarten (z. B. Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer) und der anzuwendende Steuersatz kann je nach Land variieren. Im Einzelfall können Freibeträge zur Anwendung kommen, die möglicherweise zu einer Befreiung von der Abgabe einer persönlichen Steuererklärung durch den Anleger führen können.

Für Informationen über eine mögliche beschränkte Steuer- und Erklärungspflicht des Anlegers empfehlen wir, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen.

Eine beschränkte Steuerpflicht für den Anleger im Ausland kann sich auch aus der Kombination weiterer mittelbarer oder unmittelbarer Investitionen in dem jeweiligen Land ergeben, sodass die Einkünfte in Summe der beschränkten Steuerpflicht unterliegen können.

Wegen der möglichen Steuerpflicht für niederländische Grunderwerbsteuer verweisen wir auf den obigen Abschnitt „Grunderwerbsteuer“.

Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Quadro Sustainable Real Estate Europe Private hält Immobilien in Österreich. Sofern aus diesen Immobilien Erträge erzielt werden, unterliegen ausländische Anleger der beschränkten Steuerpflicht in Österreich. Die beschränkte Steuerpflicht erstreckt sich auf den Jahresgewinn des Immobilienfonds, insoweit dieser aus den österreichischen Immobilien resultiert. Der Jahresgewinn setzt sich aus Bewirtschaftungsgewinnen und Aufwertungsgewinnen (realisierten und unrealisierten Wertschwankungen der österreichischen Immobilien) zusammen. Die in Österreich erwirtschafteten Einkünfte fließen dem Anleger sieben Monate nach dem Ende des Fondsgeschäftsjahres (30. Januar 2025) zu. Eine tatsächliche Ausschüttung eines ausländischen Immobilienfonds ist steuerlich unbeachtlich.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz 27,5%, bei Kapitalgesellschaften ist der Körperschaftsteuersatz von 23% anzuwenden. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr in Österreich steuerpflichtige Einkünfte von höchstens EUR 2.330,00 besteht grundsätzlich keine Steuererklärungspflicht, ausgenommen bei Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt. Die Freigrenze gilt nur für natürliche Personen und ist auf sonstige Rechtsträger (z. B. Kapitalgesellschaften, Stiftungen) nicht anzuwenden.

Bei Verwahrung der Anteile auf einem österreichischen Depot kann es bei natürlichen Personen zum Kapitalertragsteuerabzug kommen, sofern bestimmte Dokumentationsanforderungen nicht erfüllt sind.

Die je Anteil entfallenden österreichischen Einkünfte betragen für das Geschäftsjahr 2023/2024 0,00 EUR pro Anteil. Dieser Betrag ist vom Anleger mit der von ihm im Zuflusszeitpunkt gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren. Beim Bestehen der Steuererklärungspflicht ist eine Steuererklärung einzureichen.

Hinweis

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für in Österreich beschränkt steuerpflichtige Anleger dar. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für den einzelnen Anleger. In Österreich beschränkt steuerpflichtigen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und allen steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 15. August 2024 zugrunde. Es ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile gibt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds in-folge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen.

Besondere steuerliche Informationspflichten

Das Sondervermögen plant den Erwerb von Immobilien im Ausland, die für die Anleger besondere Informationspflichten begründen können, damit das Sondervermögen seinen steuerlichen Verpflichtungen in dem ausländischen Belegenheitsland nachkommen kann. Dies kann z. B. eine schriftliche Erklärung sein, in der der Anleger der Bekanntgabe seines Namens, seiner Anschrift und seiner Beteiligungshöhe gegenüber der Finanzverwaltung des ausländischen Belegenheitslandes zustimmt.

Für den Fall, dass besondere Informationspflichten für die Anleger bestehen, werden die Details im Jahresbericht bekannt gegeben.

Allgemeiner Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

13. 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
Stockerstrasse 60
8002 Zürich, Schweiz

14. Ankaufsbewerter/Bestandsbewerter

Ankaufsbewerter/-innen

Florian Lehn
CIS HypZert (F) – Zertifizierter
Sachverständiger
Berlin

Markus Obermeier
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
München

Carsten Scheer
CIS HypZert (F) – Zertifizierter
Sachverständiger
Berlin

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

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

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

Sebastian Tiemann
MRICS – Registrierter Wertgutachter
Frankfurt am Main

Saranda Vomweg
MRICS – Registrierte Wertgutachterin
Frankfurt am Main

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

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

Bestandsbewerter

Rainer Düvel
CIS HypZert (F) –
Zertifizierter Sachverständiger
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, 12. November 2024

Quadoro Investment GmbH

Geschäftsführung



Michael Denk



Dr. Peter E. Hein



Tanja Kisselbach