

Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe)

Jahresbericht zum 30. Juni 2025
Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main



Visiokatu1, Tampere, Finnland

Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Geschäftsführung	3
1. Fondsdaten im Überblick.....	5
2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	6
2.1. Portfoliobericht	9
2.1.1. Transaktionsübersicht.....	9
2.1.2. Portfolio.....	9
2.1.3. Vermietungssituation	12
2.1.4. Kreditportfolio.....	12
2.1.5. Währungspositionen	13
2.2. Renditekennzahlen	14
2.3. Risikobericht.....	15
3. Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 30. Juni 2025	19
4. Entwicklung des Fonds im Berichtszeitraum.....	21
5. Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025	22
5.1. Teil I: Immobilienverzeichnis	22
5.2. Teil II: Liquiditätsübersicht	32
5.3. Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	32
6. Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen für den Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025.....	33
7. Verwendungsrechnung mit Erläuterungen zum 30. Juni 2025	35
8. Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025.....	36
9. Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV.....	37
9.1. Angaben zu Anteilwert und Anteilumlauf nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 KARBV.....	37
9.2. Angaben nach der Derivateverordnung.....	37
9.3. Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARB.....	37
9.4. Angaben zur Transparenz gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 3 KARBV sowie zur Gesamtkostenquote	39
9.5. Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 und 2 KAGB	40
9.6. Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB.....	40
9.7. Zusätzliche Informationen § 300 KAGB.....	40
10. Steuern	42
11. Vermerk des Abschlussprüfers	54
12. Regelmäßige Information zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten ..	57
13. Gremien.....	69

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.

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

das Geschäftsjahr 2024/2025 war ein Jahr der fundamentalen Neuausrichtung – sowohl für die globalen Immobilienmärkte als auch für die Quadoro Gruppe. In einem Umfeld, das von makroökonomischen Verwerfungen und einer tiefgreifenden Neukalibrierung der Bewertungen geprägt war, haben wir die Weichen für eine unabhängige, agile und unternehmerische Zukunft gestellt¹.

Im Zentrum dieser Transformation steht das klare Bekenntnis zu Ihnen, unseren Investoren, und zu unserer langfristigen Strategie. Dieses Bekenntnis haben wir mit dem entscheidenden Schritt in die Eigenständigkeit manifestiert.

Unternehmerischer Aufbruch in herausfordernden Zeiten

Zum 1. Oktober 2025 haben das Management und die Mitarbeiter die Quadoro Gruppe im Rahmen eines Management- und Mitarbeiter-Buy-Outs (MBO) vollständig von der Doric Gruppe übernommen. Dieser Schritt ist mehr als eine Transaktion; er ist Ausdruck unseres uneingeschränkten Vertrauens in die Zukunftsfähigkeit unserer strategischen Ausrichtung.

Für Sie als Anleger bedeutet dies einen maximalen Interessengleichlauf. Wir stehen nicht nur mit unserer Expertise, sondern auch mit unserem eigenen Kapital an Ihrer Seite. Die breite Beteiligung unserer Belegschaft unterstreicht die tiefe Identifikation mit unserem gemeinsamen Weg. Diese neu gewonnene Unabhängigkeit versetzt uns in die Lage, Marktchancen noch fokussierter und agiler zu nutzen.

Um für diese neue unternehmerische Phase optimal aufgestellt zu sein, haben wir zudem die Geschäftsführung der Quadoro Investment GmbH strategisch erweitert. Wir freuen uns, mit Torben Werner einen ausgewiesenen Experten für die Bereiche Risikomanagement und Finanzen gewonnen zu haben, der zum 1. Oktober 2025 bestellt wurde.

Resilienz im Zeichen der Zinswende

Das Marktumfeld, in dem wir navigierten, war zweifellos das anspruchsvollste seit über einem Jahrzehnt. Die abrupte Zinswende der Zentralbanken hat eine branchenweite, schmerzhaft, aber notwendige Preisfindungsphase ausgelöst. Wie im gesamten Markt führte dies auch im Portfolio des Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe) zu nicht-liquiditätswirksamen Wertanpassungen und einer konsequenten Anpassung der Ausschüttung.

Entscheidend ist jedoch: Die operative Ertragsbasis Ihres Fonds erwies sich in dieser Phase als robust. Dank hoher Vermietungsquoten und langfristig gesicherter Mietverträge blieben die realisierten Ergebnisse stabil. Unsere defensive Strategie, die auf Qualitätsobjekte in wirtschaftlich starken Regionen setzt, hat sich als Stabilitätsanker bewährt. In einem von Unsicherheit geprägten Transaktionsmarkt haben wir zudem bewusst Zurückhaltung geübt, um das Kapital unserer Anleger zu schützen. Die detaillierte Analyse hierzu finden Sie im Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung.

Strategischer Fokus: Qualität und Nachhaltigkeit als Werttreiber

Die aktuellen Marktverwerfungen beschleunigen einen Trend, der für die Zukunft entscheidend ist: die Polarisierung des Marktes, der sogenannte „Flight to Quality“. Die Nachfrage konzentriert sich fast ausschließlich auf hochwertige, moderne und vor allem energieeffiziente Immobilien.

Für den Sustainable Europe ist diese Entwicklung eine Bestätigung unserer Kernstrategie. Als Artikel-8-Fonds haben wir Nachhaltigkeit seit Jahren als zentralen Werttreiber verankert. Wir investieren

¹Vgl. Synthese basierend auf diversen Marktberichten.

konsequent in die Zukunftsfähigkeit unseres Bestandes, um von dem sich abzeichnenden „Green Premium“ zu profitieren und Risiken proaktiv zu managen. Unser aktives Asset Management zielt darauf ab, die Attraktivität und Effizienz unserer Objekte kontinuierlich zu steigern.

Ausblick: Mit unternehmerischem Fokus Chancen nutzen

Für das kommende Geschäftsjahr 2025/2026 sind wir vorsichtig optimistisch. Die Zinslandschaft stabilisiert sich, und die Talsohle der Bewertungen scheint weitgehend erreicht. In diesem sich neuformierenden Markt sehen wir attraktive Opportunitäten für handlungsfähige Akteure.

Getragen von unserer neuen unternehmerischen Struktur liegt unser Fokus klar auf der operativen Wertsteigerung des Portfolios und dem gezielten Abbau verbleibender Leerstände.

Das vergangene Jahr war ein Jahr des Umbruchs. Wir haben diesen Umbruch genutzt, um Quadoro neu auszurichten. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in dieser entscheidenden Phase und freuen uns darauf, die Zukunft gemeinsam mit Ihnen unternehmerisch zu gestalten.

Mit besten Grüßen,

Ihre Geschäftsführung

Michael Denk | Dr. Peter E. Hein | Torben Werner

1. Fondsdaten im Überblick

Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private		Stand 30. Juni 2025
International Securities Identification Number (ISIN)		DE000A2PFZU6
Wertpapierkennnummer (WKN)		A2PFZU
Auflagedatum		02.10.2019
Fondsdaten zum Stichtag		
Fondsvermögen (netto)		195.635.895,04 EUR
Immobilienvermögen gesamt		245.005.237,97 EUR
davon direkt gehalten		135.760.000,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		109.245.237,97 EUR
Fondsimmobilien gesamt		12
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		6
Vermietungsquote ²		92,2 %
Fremdfinanzierungsquote ³		30,4 %
Veränderungen im Berichtszeitraum		
Ankäufe (Zahl der Immobilien)		0
Verkäufe (Zahl der Immobilien)		0
Mittelzufluss ⁴		-561.859,97 EUR
Rücknahmepreis		97,50 EUR
Ausgabepreis		100,43 EUR

²Inklusive Mietgarantien.

³Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien (ohne Gesellschafterdarlehen), Fremdkapitalquote gemäß BVI.

⁴Inklusive Ertragsausgleich.

2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Das Immobilien-Sondervermögen mit der Bezeichnung Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe) wird von der Quadoro Investment GmbH verwaltet. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Entwicklungen des Sustainable Europe im Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 (Berichtszeitraum).

Das Geschäftsjahr 2024/2025 war durch zwei wesentliche Entwicklungen geprägt: Extern durch die branchenweite Neukalibrierung der Immobilienmärkte infolge der Zinswende und intern durch die strategische Neuausrichtung der Quadoro-Gruppe. Die Tätigkeit der Geschäftsführung konzentrierte sich darauf, den Sustainable Europe resilient durch dieses volatile Umfeld zu steuern. Das abgelaufene Geschäftsjahr markiert daher eine fundamentale Zäsur.

Governance und strukturelle Neuausrichtung der Quadoro Investment GmbH

Im unmittelbaren Anschluss an den Berichtszeitraum erfolgte eine wesentliche Veränderung in der Struktur der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG). Zum 1. Oktober 2025 haben das Management und die Mitarbeiter die Quadoro-Gruppe, einschließlich der Quadoro Investment GmbH, im Rahmen eines Management- und Mitarbeiter-Buy-Outs (MBO) vollständig von der Doric Gruppe übernommen.

Parallel zu dieser Transaktion wurde die Geschäftsführung (Michael Denk und Dr. Peter E. Hein) strategisch erweitert. Herr Torben Werner wurde nach Genehmigung durch die BaFin zum 1. Oktober 2025 als Geschäftsleiter für die Bereiche Risikomanagement und Finanzen bestellt. Diese Maßnahmen stärken die Fähigkeit der KVG, den gestiegenen Anforderungen an Risikosteuerung und Finanzstabilität zu begegnen.

Das Marktumfeld: Analytische Tiefenanalyse einer Zeitenwende

Das Umfeld im Berichtszeitraum war zweifellos eines der herausforderndsten seit der globalen Finanzkrise. Die Ursache dieser Verwerfungen lag jedoch nicht im Immobiliensektor selbst, sondern in der abrupten makroökonomischen Wende.

Im Zentrum stand die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Nachdem der Einlagenzins im September 2023 seinen restriktiven Höhepunkt bei 4,0 % erreicht hatte⁵, war im Berichtszeitraum eine signifikante Lockerungsphase zu verzeichnen. Von Herbst 2024 bis Juni 2025 senkte die EZB den Zins in acht Schritten um insgesamt 200 Basispunkte auf 2,0 %. Diese massive Anpassung war eine Reaktion auf die sich normalisierende Inflation, die in der Eurozone im Jahr 2025 bei prognostizierten 2,1 %⁶ und in Deutschland im September 2025 bei 2,4 % lag⁷.

Gleichzeitig blieb die Konjunktur, insbesondere in Deutschland, volatil und schwach. Während die EZB für die Eurozone ein moderates Wachstum von 1,1 % für 2025 prognostizierte⁸, lag die IWF-Prognose für Deutschland bei lediglich 0,2 %⁹.

Für die europäischen Immobilienmärkte hatte diese Gemengelage tiefgreifende Konsequenzen. Die restriktive Zinsphase der Jahre 2022 und 2023 hatte eine schmerzhaft, aber notwendige „Price Discovery“-Phase ausgelöst. Die Transaktionsmärkte kamen nahezu zum Erliegen, da Käufer und Verkäufer um neue, faire Marktpreise rangen. Dieser Prozess führte zu einer signifikanten Ausweitung der Spitzenrenditen (Yield Expansion). Im vierten Quartal 2024 stiegen die Prime Yields für europäische

⁵Europäische Zentralbank (EZB), Geldpolitische Beschlüsse, 12.12.2024; Vgl. auch [https://www.google.com/search?q=kostenlos.com,\"EZB-Leitzins Prognose 2025-2030\",15.10.2025 \(Analyse des Zinspfades\).](https://www.google.com/search?q=kostenlos.com,\)

⁶EZB, Geldpolitische Beschlüsse (Prognosen), 12.12.2024.

⁷Statistisches Bundesamt (Destatis), Pressemitteilung PD25_374_611, "Inflationsrate im September 2025 bei +2,4%", 14.10.2025.

⁸EZB, Geldpolitische Beschlüsse (Prognosen), 12.12.2024.

⁹Internationaler Währungsfonds (IWF) Prognose Oktober 2024, zitiert nach: Deutschlandfunk, "IWF mit Konjunktur-Prognose für 2026 vorsichtiger als Bundesregierung", 14.10.2025.

Büroimmobilien leicht auf 4,92 %¹⁰, während sie in den deutschen Top-5-Märkten bei durchschnittlich 4,86 % lagen¹¹.

Diese marktweite Renditeausweitung machte eine Neubewertung der Portfolios in der gesamten Branche unumgänglich. Analysten bezifferten die erforderliche Kapitalwertanpassung auf durchschnittlich - 7 %¹², um die höheren risikofreien Zinssätze adäquat abzubilden. Diese Wertanpassungen waren eine direkte, mathematische Folge der geänderten Zinslandschaft und indizieren keine operative Schwäche der zugrundeliegenden Assets.

Der Fonds im Marktumfeld: Transparenz und Kontextualisierung der Ergebnisse

Diese externen, marktweiten Effekte spiegeln sich zwangsläufig in der Bilanz des Sustainable Europe zum 30. Juni 2025 wider. In der Erfolgsrechnung des Fonds wird ein nicht realisiertes Ergebnis von - 5.133.839,67 EUR ausgewiesen. Dieses negative Ergebnis ist ausschließlich auf die gutachterlich festgestellten Wertanpassungen bei direkt gehaltenen Immobilien (- 0,8 Millionen EUR) und Beteiligungen (- 4,3 Millionen EUR) zurückzuführen.

Als direkte Konsequenz dieser nicht-liquiditätswirksamen Neubewertungen und im Einklang mit der Verantwortung für die langfristige Stabilität des Fonds wurde die Ausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr auf 1,50 EUR je Anteil angepasst.

Diese Zahlen sind die direkte, buchungstechnische Konsequenz der oben beschriebenen „Price Discovery“-Phase, der sich kein Akteur am Markt entziehen konnte.

Der Beweis für die operative Gesundheit des Fonds liegt im realisierten Ergebnis. Dieses, basierend auf den stabilen Mieteinnahmen des Portfolios, belief sich auf 6.006.482,73 EUR. Die operativen Einnahmen der Cashflow des Portfolios waren im Berichtszeitraum somit robust und stabil.

Operative Stärke: Der Stabilitätsanker in volatilen Zeiten

Die Resilienz des Sustainable Europe in diesem turbulenten Marktumfeld wird durch die operativen Kernkennzahlen untermauert. Diese bilden den strategischen Anker der defensiven und langfristig ausgerichteten Investmentphilosophie.

Zum Stichtag 30. Juni 2025 lag die Vermietungsquote des Portfolios bei soliden 92,2 %. Dieser hohe Wert belegt die Qualität und die gefragte Lage der Objekte.

Noch bedeutsamer ist die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit (WAULT), die mit 5,32 Jahren eine langfristige Ertragssicherheit gewährleistet. Diese vertraglich gesicherten Cashflows bieten eine erhebliche Absicherung gegen konjunkturelle Schwankungen und kurzfristige Volatilität.

Die unternehmerische Souveränität zeigte sich zudem in der Transaktionsdisziplin. In einem Markt, der von der Preisfindung geprägt war, wurden im Berichtszeitraum bewusst keine An- oder Verkäufe getätigt. Diese strategische Zurückhaltung war ein Akt der kaufmännischen Vorsicht, um Wertvernichtung durch Verkäufe unter Druck (Notverkäufe) oder verfrühte, überbewertete Akquisitionen zu vermeiden.

Zukunftsstrategie: ESG und aktives Management im polarisierten Markt

Während die „Price Discovery“-Phase die Bewertungen belastete, hat sie gleichzeitig einen Trend massiv beschleunigt, der für die Zukunft des Portfolios entscheidend ist: Die Polarisierung des Marktes, auch bekannt als „Flight to Quality“. Mieter wie Investoren konzentrieren ihre Nachfrage fast ausschließlich auf hochwertige, moderne, energieeffiziente und nachhaltig zertifizierte Objekte in zentralen Lagen.

¹⁰Portfolio Institutionell, "Büros: 2024 in Europa wieder mehr Transaktionen", 16.03.2025.

¹¹Portfolio Institutionell, "Büros: 2024 in Europa wieder mehr Transaktionen", 16.03.2025.

¹²Savills Fair-Value-Analyse Q4 2024, zitiert nach: Portfolio Institutionell, 16.03.2025.

Der Markt spaltet sich in zwei Klassen: Auf der einen Seite Objekte, die ein „Green Premium“ erzielen – Analysten beziffern dies auf 10 % höhere Mieten und 14-16 % höhere Bewertungen¹³. Auf der anderen Seite drohen bis zu 75 % des nicht-konformen Gebäudebestands¹⁴ zu „Stranded Assets“ zu werden, da sie die verschärften EU-Vorgaben (z. B. EU-Taxonomie, EPBD) nicht erfüllen und somit strukturelle Finanzierungsprobleme bekommen¹⁵.

Für den Sustainable Europe ist dieser Trend die Bestätigung der Kernstrategie. Als Artikel-8-Fonds, der ökologische Merkmale bewirbt, steht die Nachhaltigkeit als zentraler Werttreiber seit Jahren fest im Fokus. Zum Bilanzstichtag waren 83,94 % des Fondsvermögens als nachhaltige Investitionen im Sinne der Fondsdefinition klassifiziert. Es wird nicht in fossiles Gas oder Kernenergie investiert.

Entscheidend ist das aktive Management. Die aktuelle Phase wird genutzt, um den Wert und die Zukunftsfähigkeit des Bestandes aktiv zu steigern. Im Berichtszeitraum wurden hierzu konkrete Maßnahmen umgesetzt, darunter die Installation einer modernen Luftwärmepumpe und Betriebsoptimierungen am Standort Göttingen sowie die umfassende Erneuerung des Gebäudemanagementsystems, eine Verbrauchsüberwachung und die LED-Umrüstung am Standort Wien. Diese Maßnahmen senken nicht nur den CO₂-Ausstoß – 90,63 % des Portfolios erfüllen bereits die CRREM 1,5°C-Ziele – sie senken auch die Betriebskosten für die Mieter und steigern die Attraktivität der Flächen.

Ausblick und unternehmerischer Fokus

Für das kommende Geschäftsjahr 2025/2026 besteht vorsichtiger Optimismus. Die Stabilisierung der Zinsen durch die EZB hat dem Markt Halt gegeben. Analysen von Savills und Cushman & Wakefield deuten darauf hin, dass die Talsohle der Bewertungen „weitgehend erreicht“ zu sein scheint und für das erste Halbjahr 2025 sogar eine leichte „Yield Compression“ (Renditerückgang) in Core-Lagen prognostiziert wird¹⁶.

Dieser Trend wird durch die Entwicklung der Mietmärkte in den adressierten Segmenten gestützt. Während der Leerstand bei Sekundärflächen steigt, steigen die Spitzenmieten für moderne, ESG-konforme Flächen überproportional. Diese Entwicklung ist auch im Portfolio sichtbar, beispielsweise am Standort Helsinki, wo die Spitzenmieten zuletzt um 8 % zulegen konnten.

Getragen von der neuen unternehmerischen Struktur als Management-geführtes Unternehmen, liegt der Fokus im neuen Geschäftsjahr klar auf der operativen Wertsteigerung. Priorität hat das aktive Asset Management zur Steigerung der Attraktivität der Objekte und der gezielte Abbau von Leerständen, insbesondere an den finnischen Standorten Tampere und Espoo, wo aktuell die größten Potenziale zur Ertragssteigerung identifiziert wurden.

Das vergangene Jahr war ein Jahr des Umbruchs – extern wie intern. Die Herausforderungen der Zinswende wurden transparent adressiert und gleichzeitig die Weichen für eine agile, unternehmerische und nachhaltige Zukunft der Quadoro gestellt.

¹³Ad-hoc-News, "Deutscher Büromarkt: Flucht in die Qualität", 29.09.2025, Analyse Green Premium.

¹⁴Ad-hoc-News, "Deutscher Büromarkt: Flucht in die Qualität", 29.09.2025, Analyse Stranded Assets und nicht-konformer Bestand.

¹⁵Ad-hoc-News, "Deutscher Büromarkt: Flucht in die Qualität", 29.09.2025.

¹⁶Vgl. Savills Analyse, zitiert nach Portfolio Institutionell, 16.03.2025; sowie Cushman & Wakefield, "DNA of Real Estate Q4 2024", Februar 2025.

2.1. Portfoliobericht

2.1.1. Transaktionsübersicht

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

2.1.2. Portfolio

Geografische Verteilung der Immobilien

Der Sustainable Europe hat je drei Immobilien in Finnland und Dänemark, je zwei Immobilien in Deutschland und den Niederlanden sowie je eine Immobilie in Irland und Österreich im Bestand. Nach Verkehrswerten sind rund 30,9 % in Finnland, 20,5 % in Irland, 14,9 % in Deutschland, 13,6 % in Dänemark, 14,0 % in den Niederlanden und 6,1 % in Österreich investiert.

Immobilienstandorte



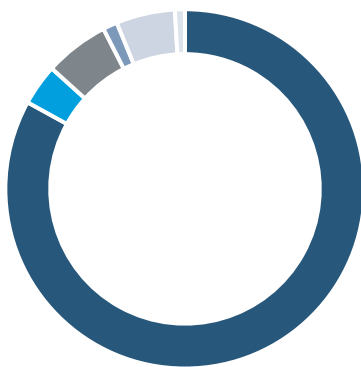
Länder



- Dänemark (13,6%)
- Deutschland (14,9%)
- Finnland (30,9%)
- Irland (20,5%)
- Niederlande (14,0%)
- Österreich (6,1%)

Basis: Verkehrswerte

Nutzungsarten

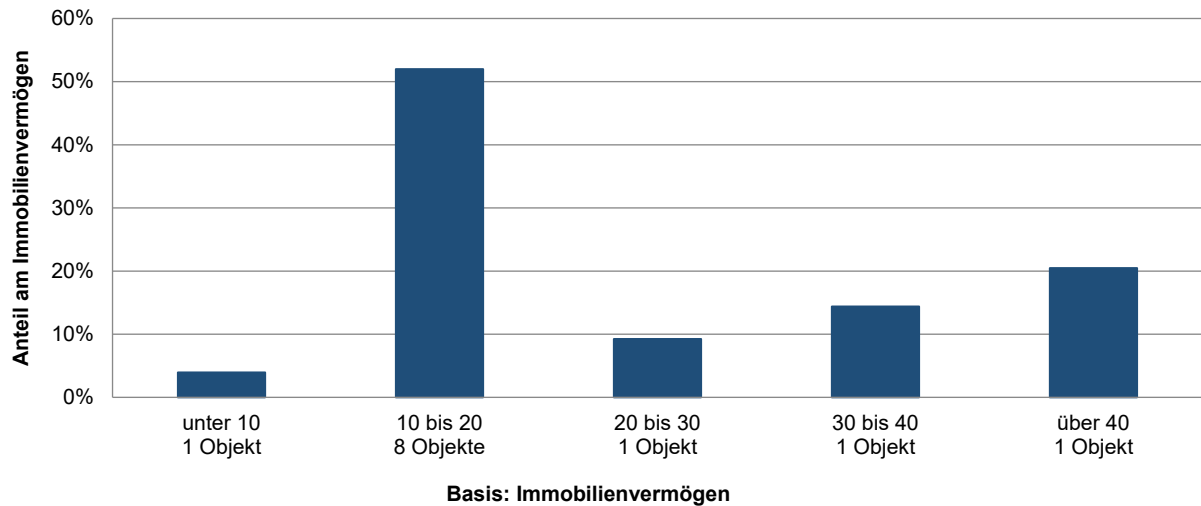


- Büro (83,0%)
- Einzelhandel (3,7%)
- Gastronomie/Hotel (5,8%)
- Lager (1,3%)
- Stellplätze (5,3%)
- Sonstige (0,9%)

Basis: Nettosollmieten

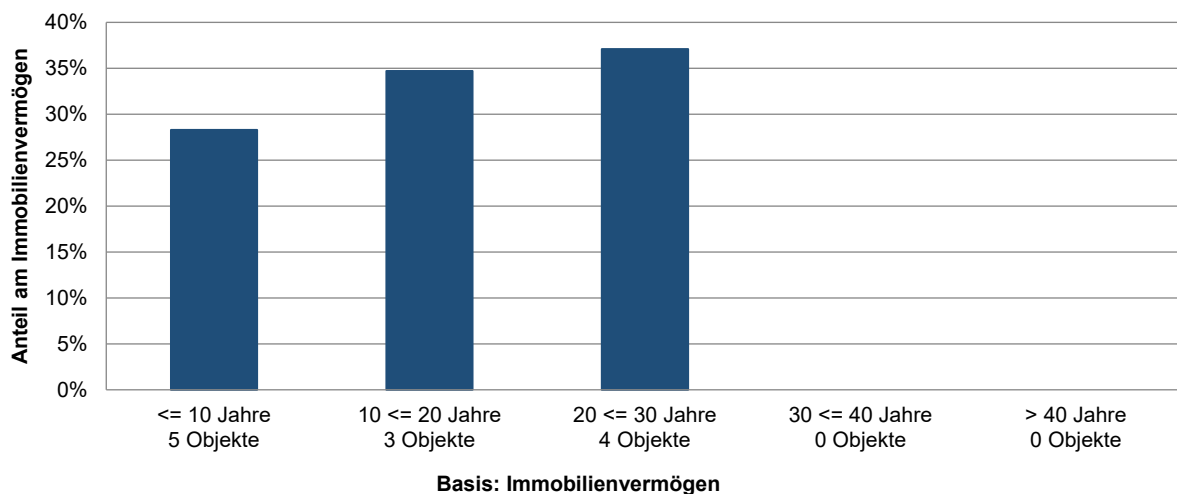
Größenklassen der Immobilien

Zum Stichtag 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 52,0 % entfallen auf die Größenklasse 10 bis 20 Millionen EUR. Weitere 9,2 % des Immobilienvermögens entfallen auf 1 Objekt der Größenklasse 20 bis 30 Millionen EUR, 14,4 % auf 1 Objekt der Größenklasse 30 bis 40 Millionen EUR und ein Anteil von 20,5 % auf 1 Objekt der Größenklasse über 40 Millionen EUR.



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

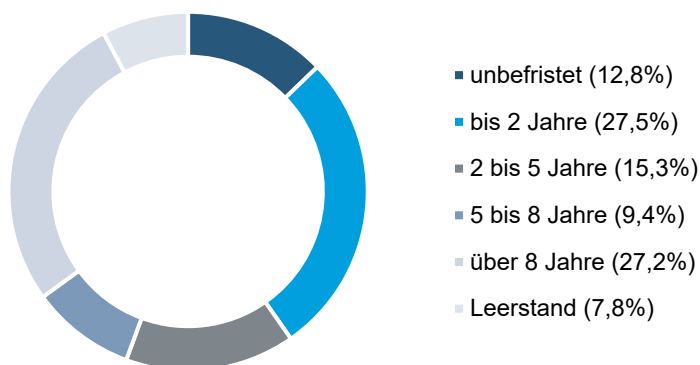
Zum Stichtag haben 5 Immobilien ein wirtschaftliches Alter von unter 10 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 28,3 % am Portfolio. 3 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 34,7 % am Portfolio. 4 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 20 und 30 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 37,1 % am Portfolio. 0 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 30 und 40 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 0 % am Portfolio. 0 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter über 40 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 0 % am Portfolio.



2.1.3. Vermietungssituation

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 92,2 % vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 5,32 Jahre.

Restlaufzeiten der Mietverträge



Basis: Nettosollmieten

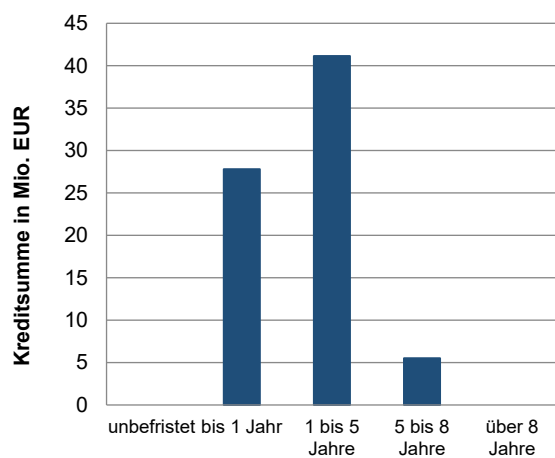
2.1.4. Kreditportfolio

Übersicht Kredite¹⁷

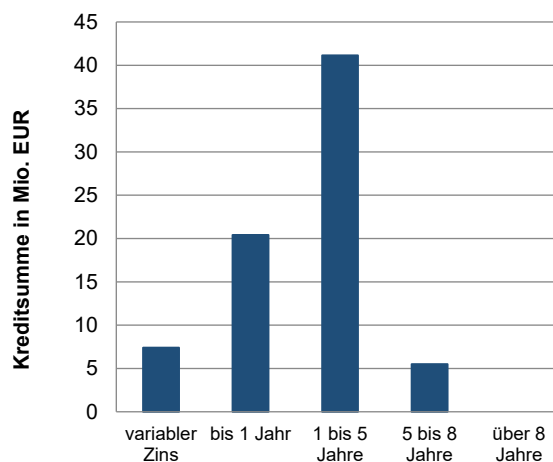
	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien
EUR-Kredite	42.730	17,4	20.900	8,5
DKK-Kredite	0	0,0	10.799	4,4

¹⁷Zur Absicherung der Kredite wurden die Grundstücke mit Grundschulden belastet sowie übliche Kreditsicherheiten gewährt.

Restlaufzeit Kreditverträge



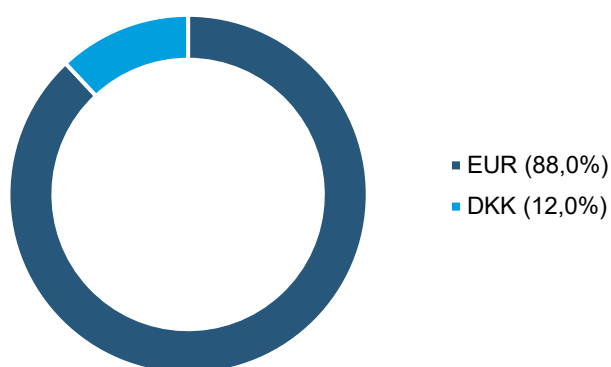
Restlaufzeit Zinsfestschreibungen



2.1.5. Währungspositionen

	Offene Währungspositionen zum Stichtag in TEUR	In % des Fondsvermögens
DKK	3.168	1,6
Gesamt	3.168	1,6

Währungen¹⁸



Basis: Fondsvermögen

¹⁸ Exposure vor Währungsabsicherung.

2.2. Renditekennzahlen

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

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen)	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	136.058.076,92
Über Beteiligung gehaltene Immobilien	110.651.320,59
Immobilien insgesamt	246.709.397,51
Liquidität (inkl. in Beteiligung gehaltener Liquidität)	18.425.783,73
Kreditvolumen	74.426.201,99
Fondsvolumen (netto)	198.608.046,20

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 30.06.2025.

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 Liqui-ditätsanlage. Neue Abschlüsse oder die Prolongation der bestehenden Fremdfinanzierung werden stets unter Berücksichtigung der durch Zinsansprüche bestehenden Gesamtbelastung des Portfolios im Zeit-verlauf erfolgen. In diesem Zusammenhang wird eine fortlaufende Überwachung der Zins- und Darle-hensrestlaufzeiten 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 Überein-stimmung mit der Anlagepolitik. Vor dem Hintergrund gestiegener Inflationsraten und damit einherge-hender Erhöhungen des Zinsniveaus ist davon auszugehen, dass bei der Neuaufnahme sowie Prolon-gation 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 Sturm-

flutrisiko. Da bestimmte Elementarschäden, beispielsweise Sturmfluten und Tsunamis, teils gar nicht bzw. teils nicht wirtschaftlich vernünftig versicherbar sind, besteht für ein eintretendes Sturmflutrisiko für die betroffenen Immobilien des Sustainable Europe kein Versicherungsschutz. Sollte sich ein solches Risiko bei einer dieser Immobilien materialisieren, würde für das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Immobilie sowie eines damit verbundenen Nutzungs- und Mieteinnahmeausfalls seitens des Versicherers kein Ersatz geleistet werden, sondern der finanzielle Schaden vollständig zu Lasten des Sustainable Europe gehen.

Operationelles Risiko

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

Wirtschaftliche Unsicherheiten

Der internationale Währungsfonds (IWF) beschreibt in seinem jüngsten Wirtschaftsausblick vom April 2025 eine sich gegenüber den Vorjahren stabilisierende Weltwirtschaft, allerdings mit Wachstumsraten deutlich unterhalb des historischen Durchschnitts. Prägenden Einfluss auf die globale Unsicherheit und Wirtschaftsprognosen haben die neuen US-Zölle, welche seit dem 2. April gelten, sowie die entsprechenden Gegenmaßnahmen der Handelspartner. Mit dem Juli-Update des IWF konnten die Wachstumsprognosen auf Grund geringerer effektiver US-Zollraten (17,3 % statt 24,4 % im April) sowie verstärktem „Front-Loading“, d. h. vorgezogenen Importen und Investitionen durch Unternehmen, leicht nach oben korrigiert werden. Die zukünftige Entwicklung bleibt jedoch auf Grund von Konflikten im Nahen Osten und der Ukraine, hohen fiskalen Defiziten zahlreicher Länder, sowie gegebenenfalls ausbleibenden Handelsabkommen unsicher.

Im Jahr 2024 belief sich das globale Wirtschaftswachstum auf 3,3 %. Für das Jahr 2025 wird mit 3,0 % ein etwas geringeres globales Wirtschaftswachstum erwartet. Das Wirtschaftswachstum in den europäischen Ländern konnte sich gegenüber den Vorjahren etwas stabilisieren, befindet sich jedoch weiterhin auf niedrigem Niveau. So wird für die Eurozone ein Wirtschaftswachstum in Höhe von 0,9 % für das Jahr 2024 prognostiziert. Mit 1,0 % in 2025 und 1,2 % in 2026 soll das Wirtschaftswachstum nach Prognosen zukünftig geringfügig höher ausfallen. Unter den europäischen Ländern erlebt speziell Deutschland eine wirtschaftliche Schwächephase. Nach einem leicht negativen Wirtschaftswachstum in den Jahren 2023 und 2024, wird für Deutschland in 2025 mit einem geringfügigen Wirtschaftswachstum in Höhe von 0,1 % gerechnet. Im Jahr 2026 soll die deutsche Wirtschaft mit 0,9 % weiter geringfügig wachsen.

Für Großbritannien wird mit einem Anstieg des Wirtschaftswachstums auf 1,2 % im Jahr 2025 und dann auf 1,4 % im Jahr 2026 gerechnet. Die globale Inflation, welche im Jahr 2024 noch bei 5,6 % lag, wird auf etwa 4,2 % für 2025 geschätzt und soll für 2026 weiter auf 3,6 % fallen.

Insgesamt befindet sich die Weltwirtschaft in einer Phase der langsamen, aber stabilen Erholung. Die jüngsten Prognoseanhebungen des IWF deuten auf eine gewisse Resilienz der Weltwirtschaft hin. Dennoch bleibt das globale Wachstum unter dem langfristigen Durchschnitt. Auch die globale Unsicherheit befindet sich auf einem laufend hohen Niveau und stellt somit die zukünftige Entwicklung der Weltwirtschaft in Frage.¹⁹

Die von Eurostat ermittelte Arbeitslosenquote im Juni 2025 in Höhe von 6,2 % fiel für den Euroraum saisonbereinigt gegenüber Juni 2024 um 0,2 % geringer aus. Im Juni 2023 lag diese noch bei 6,5 %.²⁰

Im Immobilienbereich betrug das Gesamtinvestitionsvolumen in Europa im 1. Halbjahr 2025 rund 95 Milliarden EUR und damit knapp 11 % mehr im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr. Für das Jahr 2025 wird ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 222 Milliarden EUR erwartet, was einem prognostizierten Anstieg von 12 % entspricht. Insgesamt lässt sich trotz geopolitischer Spannungen eine positive

¹⁹IMF – World Economic Outlook.

²⁰Unemployment statistics - Statistics Explained (europa.eu).

Entwicklung auf den Investmentmärkten beobachten. Mit der Rückkehr größerer Assets und Portfolios zum Markt, nimmt auch das Interesse der Anleger weiter zu. In der Folge wird zukünftig eine weitere allmähliche Zunahme der Investitionstätigkeit erwartet.²¹

Nachdem die Spitzenrenditen im Vorjahr noch deutlich zugenommen hatten, hat sich diese Dynamik über alle Assetklassen hinweg deutlich – teilweise bis hin zu einer Seitwärtsbewegung abgeschwächt. Zukünftig wird von einer weiteren Seitwärtsbewegung ausgegangen, bevor die Spitzenrenditen mit sich verbessernden Finanzierungskonditionen wieder fallen können. Den stärksten Anstieg der Renditen verzeichneten erneut Büroobjekte. Die Renditen sind in den A-Städten im Jahresverlauf um 40 Basispunkte gestiegen.²²

Getrieben durch die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in Toplagen stiegen die Spitzenmieten im 1. Halbjahr 2025 weiter an. Die größten Zuwächse innerhalb der letzten 12 Monate wurden in Riga (+ 24 %), Paris (Zentrum) (+14 %), Frankfurt (+ 10 %), Helsinki (+ 8 %) und Mailand (+ 7 %) verzeichnet. Der europäische Büroflächenumsatz betrug in H1 2025 zirka 3,99 Millionen m² und nahm damit in den 18 beobachteten Märkten gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres zu (+ 6 %). Die Vermietungsleistung lag damit ungefähr auf dem Niveau des fünfjährigen Durchschnitts. Den stärksten Zuwachs der Vermietungsleistung konnte Luxemburg (+ 110 %) erreichen, gefolgt von Amsterdam (+ 32 %) und Mailand (+ 17 %). Rückgänge waren hingegen insbesondere in Rom (- 33 %), Brüssel (- 22 %) und Lyon (- 14 %) zu verzeichnen²³

Die Gesamtleerstandsquote in Europa lag in H1 2025 bei 9,1 % – ein Anstieg um + 55 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr. Leerstand in zentralen Teilmärkten bleibt weiterhin äußerst gering. In peripheren Lagen ist jedoch eine weitere Zunahme des Leerstandes zu verzeichnen. Aktuell ist in mehreren europäischen Ländern eine Umnutzung von Büroflächen in andere Nutzungsarten zu beobachten. Insbesondere in Deutschland erfolgen seit 2021 außerhalb von den Stadtzentren Umnutzungen oder Abrisse, welche zukünftig für geringere Leerstandsdaten sorgen sollten.¹⁰

²¹Savills | Spotlight: European Investment – Q1 und Q2 2025 Preliminary Results.

²²ZIA-Frühjahrgutachten 2025 (zia-deutschland.de).

²³BNPRE | Europe – Office Markets in Europe - H1 2025.

3. Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 30. Juni 2025

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00	
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	135.760.000,00	
Zwischensumme		135.760.000,00	69,4
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	9.192.452,99	42.582.278,53	
Zwischensumme		42.582.278,53	21,8
III. Liquiditätsanlage			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	0,00	13.885.979,40	
Zwischensumme		13.885.979,40	7,1
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	2.385.348,32	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	14.197.613,62	37.277.014,62	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00	
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	0,00	9.415.632,40	
a) bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00	7.597.287,93	
b) bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	1.818.344,47	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	0,00	2.420.915,14	
Zwischensumme		51.498.910,48	26,3
Summe Vermögensgegenstände		243.727.168,41	124,6
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	2.200.953,43	
4. anderen Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00	455.855,65	
Zwischensumme		45.386.809,08	23,2
II. Rückstellungen		2.704.464,29	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		2.704.464,29	1,4
Summe Schulden		48.091.273,37	24,6
C. Fondsvermögen		195.635.895,04	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)		2.006.492	
Anteilwert (EUR)		97,50	

Erläuterungen zur Vermögensübersicht zum 30. Juni 2025

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 195.635.895,04 EUR. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 97,50 EUR.

Immobilien

Zum 30. Juni 2025 werden sechs Geschäftsgrundstücke im Wert von 135,8 Millionen EUR direkt gehalten. Das Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum um 0,8 Millionen EUR verringert, was auf Wertanpassungen infolge gutachterlicher Bewertungen zurückzuführen ist. 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 42,6 Millionen EUR ausgewiesen werden. Der Wert der Beteiligungen verringerte sich im Berichtszeitraum infolge von Wertanpassungen um 4,2 Millionen EUR.

Liquiditätsanlagen

Die Bankguthaben werden bei in- und ausländischen Kreditinstituten gehalten und weisen zum Stichtag einen Saldo von insgesamt 13,9 Millionen EUR aus.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen insgesamt 51,5 Millionen EUR. In der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2,4 Millionen EUR sind im Wesentlichen verauslagte aber noch nicht abgerechnete Betriebskosten (1,7 Millionen EUR) und Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern (0,6 Millionen EUR) enthalten.

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

Die Position Anschaffungsnebenkosten (9,4 Millionen EUR) beinhaltet die bis zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten aus Immobilien (7,6 Millionen EUR) und Immobilien-Gesellschaften (1,8 Millionen EUR).

Unter anderen Vermögensgegenständen (2,4 Millionen EUR) werden im Wesentlichen Körperschaftssteuervorauszahlungen für Irland (1,4 Millionen EUR), Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (0,8 Millionen EUR) und Abgrenzungsposten für Finanzierungskosten (0,1 Millionen EUR) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 45,4 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 (2,2 Millionen EUR) weisen im Wesentlichen Abgrenzungsposten für Mieterträge und Überzahlungen (0,7 Millionen EUR), noch nicht abgerechnete Vorauszahlungen aus Betriebskosten (1,2 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 (0,2 Millionen EUR) basierend auf einem Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte sowie aus der Verwaltung des AIF-Sondervermögens (0,1 Millionen EUR).

Rückstellungen

Die Rückstellungen (2,7 Millionen EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (1,7 Millionen EUR), Rückstellungen für Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten der Immobilien (0,6 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): 7,45900 Dänische Kronen (DKK) = 1 Euro (EUR).

4. Entwicklung des Fonds im Berichtszeitraum

Geschäftsjahresende	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR
Immobilien	135.760.000,00	136.580.000,00	137.870.000,00	122.686.669,10
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	42.582.278,53	46.772.648,84	50.079.644,01	46.222.912,93
Liquiditätsanlagen	13.885.979,40	13.693.935,56	13.772.304,16	16.840.382,43
Sonstige Vermögensgegenstände	51.498.910,48	54.164.457,07	54.961.980,75	53.368.634,06
./.. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	48.091.273,37	49.191.673,83	41.362.509,53	38.506.854,53
Fondsvermögen	195.635.895,04	202.019.367,64	215.321.419,39	200.611.743,99
Anteilumlauf (Stück)	2.006.492	2.012.573	2.059.205	1.907.085
Anteilwert (EUR)	97,50	100,38	104,57	105,19
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,50	2,50	3,23	2,25
Tag der Ausschüttung	19.12.2025	12.12.2024	14.12.2023	17.11.2022

5. Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025

5.1. Teil I: Immobilienverzeichnis

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	IE-R, DO4 HE94 Dublin, Elmpark Green
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2019
Bau-/Umbaujahr	2007
Grundstücksgröße (in m²)	5.200
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	7.791
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	BMH, GH, LS KfZ, Lü, SP TG
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	50,1
Kaufpreis (in Mio. EUR)	53,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	3,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	47
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	5,5
- davon Gebühren und Steuern	4,0
- davon sonstige Kosten	1,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	10,4
Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK (in Mio. EUR)	0,6
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	2,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	4,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	31,8
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	8,5

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 m²)	4.429
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	6.318
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	AC, GH, LS Kfz, LS Rad, SP TG
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	16,3
Kaufpreis (in Mio. EUR)	16,7
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	45,5
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,5
- davon Gebühren und Steuern	1,0
- davon sonstige Kosten	0,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,2
Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK (in Mio. EUR)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,8
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	30,6
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	1,0

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 m²)	768
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	4.579
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	FW, LED, SP TG
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	14,9
Kaufpreis (in Mio. EUR)	15,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	0,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	38
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,0
- davon Gebühren und Steuern	0,7
- davon sonstige Kosten	0,3
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	6,9
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,7
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	30,2
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	3,7

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	DE, 37079 Göttingen, Tuchmacherweg 8
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Lager, Sonstige, Stellplätze
Erwerbsdatum	05/2022
Bau-/Umbaujahr	1950, 2008, 2020
Grundstücksgröße (in m²)	20.940
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	11.381
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	GH, LS Kfz, LS Rad, SP au, SP TG, WP
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,5
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	38
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,7
- davon Gebühren und Steuern	0,9
- davon sonstige Kosten	0,8
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,4
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,8
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,3
Leerstand (in % der Sollmiete)	2,4
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,6

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	NL, 3605 MA Maarssen, Safariweg 1-74
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Einzelhandel, Sonstige, Stellplätze
Erwerbsdatum	06/2022
Bau-/Umbaujahr	2004
Grundstücksgröße (in m²)	3.659
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	10.311
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	AC, GH, LED, LS Kfz, SP PH, WP
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,0
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,5
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	39
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	2,0
- davon Gebühren und Steuern	1,4
- davon sonstige Kosten	0,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	10,9
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	25,0
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	3,7

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	DE, 77652 Offenburg, Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 8
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Gastronomie/Hotel, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2022
Bau-/Umbaujahr	2021
Grundstücksgröße (in m²)	3.643
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	4.392
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	AC, GH, LED, SP au, WP
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,0
Kaufpreis (in Mio. EUR)	17,6
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	56
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,5
- davon Gebühren und Steuern	1,1
- davon sonstige Kosten	0,4
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	8,3
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	0,0
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	21,1

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

Informationen zur Beteiligung		
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Gemini Holding Oy, Helsinki	
Gesellschaftskapital (in Mio. EUR)	24,5	
Beteiligungsquote (in %)	100	
Erwerbsdatum	07/2020	
Verkehrswert (in Mio. EUR)	22,4	
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. EUR)	2,2	
- davon Gebühren und Steuern	0,4	
- davon sonstige Kosten	1,8	
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	9,2	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. EUR)	0,2	
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,1	
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,0	
Gesellschafterdarlehen (in Mio. EUR)	19,3	
Informationen zur Immobilie		
Lage des Grundstücks	FI, 33720 Tampere, Visiokatu 1	FI, 33720 Tampere, Visiokatu 3
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Einzelhandel, Stellplätze, Sonstige, Lager	Büro, Stellplätze, Einzelhandel, Lager, Sonstige
Erwerbsdatum	07/2020	07/2020
Bau-/Umbaujahr	1998	2000
Grundstücksgröße (in m²)	10.674	19.322
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	12.805	17.500
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0	0
Ausstattungsmerkmale	AC, FW, LED, SP au, WP	AC, FW, LED, LS KfZ, SP au, SP PH
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	22,7	35,2
Kaufpreis (in Mio. EUR)	24,4	32,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	2,0	2,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	33	34
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	0,0	0,0
- davon Gebühren und Steuern	0,0	0,0
- davon sonstige Kosten	0,0	0,0
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	0,0	0,0
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,0	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,0	5,0
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	27,4	26,1
Leerstand (in % der Sollmiete)	36,3	15,4
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	1,6	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)	18,1
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)	11,0
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. EUR)	0,3
- davon Gebühren und Steuern	0,0
- davon sonstige Kosten	0,3
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	3,1
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. EUR)	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,0
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 m²)	4.595
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	4.185
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	Cert, FW, Kü, LED, LS Kfz, Lü, SP PH
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,1
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,5
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,2
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	55,5
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	0,6
- davon Gebühren und Steuern	0,4
- davon sonstige Kosten	0,3
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	3,5
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,0
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	30,4
Leerstand (in % der Sollmiete)	11,2
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	1,1

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

Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Stensbjergvej Koge DK S.à r.l., Luxembourg
Gesellschaftskapital (in Mio. DKK)	87,4
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	12/2021
Verkehrswert (in Mio. DKK)	68,6
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)	0,5
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. DKK)	3,8
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,5
Gesellschafterdarlehen (in Mio. DKK)	105,9
Währungskurs	7,459

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 7	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 11	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 1
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro	Büro, Einzelhandel	Büro
Erwerbsdatum	01/2022	01/2022	11/2022
Bau-/Umbaujahr	2021	2019	2022
Grundstücksgröße (in m²)	690	1.540	718
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	2.793	3.647	2.797
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0	0	0
Ausstattungsmerkmale	FW, Kü, LED, Lü, PV	FW, Kü, LED, Lü, PV	FW, Kü, LED, Lü, PV
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. DKK)	74,8	101,7	71,8
Kaufpreis (in Mio. DKK)	79,8	110,5	78,8
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter			
- Jahresrohertrag (in Mio. DKK)	3,9	5,5	3,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	55	54	57
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. DKK)	1,6	2,1	1,7
- davon Gebühren und Steuern	0,5	0,7	0,5
- davon sonstige Kosten	1,1	1,5	1,2
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	1,9	1,9	2,1
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. DKK)	0,2	0,2	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. DKK)	1,0	1,4	1,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,5	6,5	7,3
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	32,0	32,6	32,7
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0	0,0	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	4,2	6,0	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. Teil II: Liquiditätsübersicht

Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten	EUR	Anteil am Fondsvermögen
Deutschland	13.719.951,79	7,0 %
Niederlande	3.295,29	0,0 %
Österreich	162.732,32	0,1 %
Bankguthaben gesamt	13.885.979,40	7,1 %

5.3. Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		2.385.348,32	1,2
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon Betriebskostenvorlagen		1.729.516,80	0,9
davon Mietforderungen		47.639,15	0,0
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		37.277.014,62	19,1
(davon in Fremdwährung)	14.197.613,62		
3. Zinsansprüche		0,00	0,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Anschaffungsnebenkosten		9.415.632,40	4,8
a) bei Immobilien		7.597.287,93	3,9
(davon in Fremdwährung)	0,00		
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.818.344,47	0,9
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere		2.420.915,14	1,2
(davon in Fremdwährung)	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		42.730.000,00	21,8
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	7.400.000,00		
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben		0,00	0,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		2.200.953,43	1,1
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. anderen Gründen		455.855,65	0,2
(davon in Fremdwährung)	0,00		
III. Rückstellungen		2.704.464,29	1,4
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Fondsvermögen		195.635.895,04	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)		2.006.492	
Anteilwert (EUR)		97,50	

6. Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen für den Zeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			271.052,63
2. Sonstige Erträge (davon Zinserträge)		1.254.647,51	1.759.764,90
3. Erträge aus Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00		8.023.955,63
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00		2.212.278,98
Summe der Erträge			12.267.052,14
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten a) davon Betriebskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-360.230,51	-1.028.461,29
b) davon Instandhaltungskosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-549.604,53	
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung (davon in Fremdwährung)	0,00	-112.523,39	
d) davon sonstige Kosten (davon in Fremdwährung)	0,00	-6.102,86	
2. Ausländische Steuern (davon in Fremdwährung)	0,00		-1.017.687,62
3. Zinsen aus Kreditaufnahme (davon in Fremdwährung)	0,00		-1.059.816,91
4. Verwaltungskosten			-1.765.081,55
5. Verwahrstellenvergütung			-35.698,28
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-36.936,00
7. Sonstige Aufwendungen (davon in Fremdwährung)	0,00		-1.295.283,16
Summe der Aufwendungen			-6.238.964,81
III. Ordentlicher Nettoertrag			6.028.087,33
IV. Veräußerungsgeschäfte			
1. Realisierte Gewinne			0,00
2. Realisierte Verluste			0,00
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
Ertragsausgleich			-21.604,60
V. Realisiertes Ergebnis			6.006.482,73
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		520.061,31	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-5.653.900,98	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			-5.133.839,67
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			872.643,06

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Zinserträge aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 0,3 Millionen EUR resultieren aus dem Bankguthaben auf dem Sperrkonto bei der CACEIS Bank S.A., Germany Branch.

Die sonstigen Erträge in Höhe von 1,8 Millionen EUR bestehen im Wesentlichen aus den Zinserträgen gewährter Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften (1,3 Millionen EUR) und aus den Auflösungen von Rückstellungen für die Instandhaltung und Sonstiges (0,4 Millionen EUR).

In der Berichtsperiode erwirtschaftete der Sustainable Europe Erträge aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von 8,0 Millionen EUR. Hiervon wurden in Irland 3,0 Millionen EUR, in den Niederlanden 2,2 Millionen EUR, in Deutschland 2,2 Millionen EUR und in Österreich 0,7 Millionen EUR erzielt. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wurden in Höhe von 2,2 Millionen EUR realisiert.

Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 1,0 Millionen EUR enthalten Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten für die Immobilienverwaltung sowie sonstige Kosten in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien.

Unter den ausländischen Steuern werden im Wesentlichen Ertragsteuern in Irland (0,7 Millionen EUR) und in Österreich (0,3 Millionen EUR) ausgewiesen.

Die Zinsen aus Kreditaufnahme in Höhe von 1,1 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 1,8 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), inländische Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (0,1 Millionen EUR) sowie Aufwand aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer (0,1 Millionen EUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Für den Berichtszeitraum vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 beträgt das ordentliche Nettoergebnis 6,0 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 5,1 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 2025

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	6.094.685,23	3,04
1. Vortrag aus dem Vorjahr	88.202,50	0,05
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	6.006.482,73	2,99
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	3.084.947,23	1,54
1. Einbehalt gemäß §252 KAGB	40.129,84	0,02
2. Vortrag auf neue Rechnung	3.044.817,39	1,52
III. Gesamtausschüttung	3.009.738,00	1,50
Endausschüttung	3.009.738,00	1,50

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Vortrag aus dem Vorjahr

Aus dem Vorjahr standen 88.202,50 EUR für die Ausschüttung zur Verfügung.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Der Sustainable Europe erwirtschaftete im Berichtszeitraum ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 6.006.482,73 EUR, welches aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich wird.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 3.084.947,23 EUR auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Eine Ausschüttung ist zum 19. Dezember 2025 in Höhe von 1,50 EUR je Anteil geplant. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Anteile von 2.006.492 Stück ergibt sich somit eine geplante Endausschüttung von 3.009.738,00 EUR.

8. Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		202.019.367,64
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-5.033.442,50
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	-5.031.432,50	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-2.010,00	
2. Zwischenausschüttungen		0,00
3. Mittelzufluss (netto)		-587.363,76
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	1.109.939,01	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-1.697.302,77	
4. Ertragsausgleich		21.604,60
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.656.914,00
davon bei Immobilien	-1.656.914,00	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		872.643,06
davon nicht realisierte Gewinne	520.061,31	
davon nicht realisierte Verluste	-5.653.900,98	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		195.635.895,04

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Der Sustainable Europe hat am 12. Dezember 2024 eine Ausschüttung von 2,50 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	97,50 EUR
Umlaufende Anteile	2.006.492

9.2. Angaben nach der Derivateverordnung

Das durch Derivate erzielte Exposure per 30.06.2025 0,00 EUR

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

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 Pensionsgeschäften 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 Angemessenheit des Erbbauzinses zuvor von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung durchführt, bestätigt wurde.

Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Alle Immobilien des Sustainable Europe werden regelmäßig vierteljährlich bewertet. Die regelmäßige Bewertung der zum Fonds oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der der Fonds unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern durch jeweils voneinander unabhängige Bewertungen durchzuführen. Neben der vierteljährlichen Bewertung ist der Wert der Immobilien auch dann erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der zuletzt ermittelte Wert aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die 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:	1,41
Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den Kosten der Verwaltung des Fonds (2,8 Millionen EUR) im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen (198,6 Millionen EUR) innerhalb des Geschäftsjahres.	
Erfolgsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts:	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 Aufwandserstattungen.	
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 Nettoinventarwerts:	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: ²⁴ 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

²⁴Wesentliche 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	3.428.380,73 EUR
davon Grundbezüge	3.265.570,73 EUR
davon Nebenbezüge	162.810,00 EUR
Höhe des gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Quadoro Investment GmbH (inklusive angestellte Geschäftsführer)	47
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Quadoro Investment GmbH gezahlten Vergütung an Risikoträger	520.363,84 EUR
davon Führungskräfte	520.363,84 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:

Der Verkaufsprospekt wurde im Zuge der Umsetzung der Leitlinien der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) zu Fondsamen mit ESG- oder nachhaltigkeitsbezogenen Begriffen (Ref. ESMA34-1592494965-657, veröffentlicht am 21. August 2024; nachfolgend „ESMA-Leitlinien“) überarbeitet.

Da der Fonds in seinem Namen den Begriff „Sustainable“ führt, unterliegt er diesen Vorgaben, deren Anwendung für Bestandsfonds gemäß den Übergangsbestimmungen ab dem 21. Mai 2025 verpflichtend ist. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat in ihrer Aufsichtsmitteilung vom 25. Juli 2024 die Übernahme dieser Leitlinien und deren Anwendung in der Aufsichtspraxis bestätigt. Der ESG-Anhang zum Verkaufsprospekt wurde entsprechend mit Wirkung zum 15. Mai 2025 aktualisiert.

Ebenfalls mit Wirkung zum 15. Mai 2025 wurden, auch im Lichte des Urteils des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 21.02.2025 (Az. 4 HK 5879/24) zu Anforderungen an die SRI-Einstufung von Immobilien-AIF (PRIIPs) hinsichtlich der Bewertungshäufigkeit, Hinweise und Klarstellungen zur Ermittlung des Gesamtrisikoindikatoren (Summary Risk Indicator – SRI) ergänzt.

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 2025	128 % ²⁵

Leverage-Umfang nach Commitment-Methode

Festgelegtes Höchstmaß	300 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode per 30. Juni 2025	125 % ²⁵

²⁵Mit Durchsicht in die Immobilien-Gesellschaften, sofern im Berichtszeitraum Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden.

10. Steuern

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 in Höhe von 2,50 EUR je Anteil erfolgt am 12. Dezember 2024. Für das Geschäftsjahr 2023/2024 lag die Ausschüttung insgesamt bei 2,50 EUR je Anteil; sie erfolgte am 12. Dezember 2024.

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. Dezember 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. Gewinne aus der Veräußerung von Anteilen an in- oder ausländischen Kapitalgesellschaften, deren Anteilswert unmittelbar oder mittelbar zu mehr als 50 % auf inländischem unbeweglichem Vermögen beruht, können unter gewissen Voraussetzungen auf Ebene des Fonds körperschaftsteuerpflichtig sein.

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 unterlegen 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 2025 zu zahlende Ausschüttung in Höhe von 1,50 EUR je Anteil unterschreitet den Basisertrag, der unter Anwendung des durch das Bundesministerium für Finanzen für dieses Kalenderjahr bekannt gegebene Basiszinssatzes in Höhe von 2,53 % ermittelt wird. Für das Kalenderjahr 2025 wird damit eine Vorabpauschale anfallen. Die endgültige Vorabpauschale ergibt sich in Abhängigkeit vom Rücknahmepreis zum 31. Dezember 2025 und wird zum 02. Januar 2026 dem Anleger steuerlich zugerechnet.

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 – ggf. reduziert aufgrund einer Teilfreistellung – 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.

Im Falle eines Veräußerungsverlustes ist der Verlust in Höhe des jeweils anzuwendenden Teilfreistellungssatzes auf Anlegerebene steuerlich nicht abzugsfähig.

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 eines Kalenderjahres insoweit als steuerfreie Kapitalrückzahlung, wie der letzte in diesem Kalenderjahr festgesetzte Rücknahmepreis die fortgeführten Anschaffungskosten unterschreitet. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

Wegzugsbesteuerung

Die Fondsanteile gelten steuerlich als veräußert, sofern die unbeschränkte Steuerpflicht eines Anlegers durch Aufgabe des Wohnsitzes oder gewöhnlichen Aufenthalts in der Bundesrepublik Deutschland endet oder die Anteile unentgeltlich auf eine nicht unbeschränkt steuerpflichtige Person übertragen werden oder es aus anderen Gründen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Besteuerungsrechts der Bundesrepublik Deutschland hinsichtlich des Gewinns aus der Veräußerung der Fondsanteile kommt. In diesen Fällen kommt es zu einer Besteuerung des bis dahin angefallenen Wertzuwachses. Die sogenannte Wegzugsbesteuerung ist nur dann anzuwenden, wenn der Anleger in den letzten fünf Jahren vor der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar mindestens 1 Prozent der ausgegebenen Anteile des jeweiligen Fonds gehalten hat oder wenn der Anleger im Zeitpunkt der fiktiven Veräußerung unmittelbar oder mittelbar Fondsanteile hält, deren Anschaffungskosten mindestens 500.000 EUR betragen haben, wobei die Beteiligungen an verschiedenen Investmentfonds jeweils getrennt zu betrachten und hinsichtlich der Anschaffungskosten nicht zusammenzurechnen sind, und die Summe der steuerpflichtigen Gewinne aus allen Fondsanteilen insgesamt positiv ist. Die Besteuerung hat in der Veranlagung zu erfolgen.

Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

Im Hinblick auf inländische Immobilienerträge steuerbefreite Anteilklasse

Eine Anteilklasse ist im Hinblick auf inländische Immobilienerträge und sonstige inländische Einkünfte (wenn der Anleger diese in einer Direktanlage steuerfrei vereinnahmen würde) steuerbefreit, soweit die Anteile an einer Anteilklasse nur von solchen steuerbegünstigten Anlegern erworben bzw. gehalten werden dürfen, die 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, sind; 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.

Eine Anteilklasse ist ebenfalls im Hinblick auf inländische Immobilienerträge steuerbefreit, soweit die Anteile hieran nur oder neben den oben genannten steuerbegünstigten Anlegern im Rahmen von Altersvorsorge- oder Basisrentenverträgen gehalten werden, die nach dem Altersvorsorgeverträge-Zertifizierungsgesetz zertifiziert wurden.

Eine Anteilklasse ist ebenfalls im Hinblick auf inländische Immobilienerträge steuerbefreit, soweit die Anteile hieran nur oder neben den oben genannten steuerbegünstigten Anlegern von inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, soweit die Anteile nicht einem Betrieb gewerblicher Art zuzurechnen sind, oder von der Körperschaftsteuer befreiten inländischen Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen, soweit sie nach der Satzung, dem Stiftungsgeschäft oder der sonstigen Verfassung und nach der tatsächlichen Geschäftsführung nicht ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen oder Stiftungen des öffentlichen Rechts, die ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen, gehalten werden. Dasselbe gilt für vergleichbare ausländische Anleger mit Sitz und Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat.

Voraussetzungen für die steuerliche Befreiung einer Anteilklasse sind, dass die Anleger gegenüber dem Fonds ihre Steuerbefreiung entsprechend nachweisen und dass die Anlagebedingungen nur eine Rückgabe von Anteilen an einer solchen Anteilklasse an den Investmentfonds zulassen und die Übertragung von Anteilen an einer solchen Anteilklasse ausgeschlossen ist.

Die steuerrechtliche Befreiung von auf Fondsebene angefallenen grundsätzlich steuerpflichtigen Erträgen entfällt, wenn der Anleger einen Nießbrauch an den Investmenterträgen eingeräumt hat oder eine sonstige Verpflichtung eingegangen ist, die Investmenterträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. In solchen Fällen besteht für den Anleger insoweit eine Pflicht zur Nachversteuerung. Dies bedeutet, dass der Anleger den Wegfall seiner Steuerbefreiung gegenüber dem für ihn zuständigen Finanzamt anzuzeigen und Kapitalertragsteuer in Höhe von 15 % der betreffenden Investmenterträge nachzuentrichten hat.

Steuerliche Befreiungsbeträge^[13], die die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Fonds erhält und die auf Erträge oben beschriebener Anteilklassen entfallen, sind grundsätzlich den Anlegern dieser Anteilklassen ausbezahlen. Abweichend hiervon ist die Gesellschaft berechtigt, die Befreiungsbeträge unmittelbar dem Fonds zugunsten der Anleger dieser Anteilklasse zuzuführen; aufgrund dieser Zuführung werden keine neuen Anteile ausgegeben.²⁶

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. Des Weiteren darf kein Nießbrauch an den Investmenterträgen eingeräumt worden sein und keine sonstige Verpflichtung bestanden haben, die Investmenterträge ganz oder teilweise, unmittelbar oder mittelbar anderen Personen zu vergüten. 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

²⁶§ 12 Abs. 1 InvStG.

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 oben genannte 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 gewerbsteuerpflichtig. 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 gewerbsteuerpflichtig. 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 2025 zu zahlende Ausschüttung in Höhe von 1,50 EUR je Anteil unterschreitet den Basisertrag, der unter Anwendung des durch das Bundesministerium für Finanzen für dieses Kalenderjahr bekannt gegebene Basiszinssatzes in Höhe von 2,53 % ermittelt wird. Für das Kalenderjahr 2025 wird damit eine Vorabpauschale anfallen. Die endgültige Vorabpauschale ergibt sich in Abhängigkeit vom Rücknahmepreis zum 31. Dezember 2025 und wird zum 02. Januar 2026 dem Anleger steuerlich zugerechnet.

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. Dies gilt höchstens für einen Zeitraum von zehn Kalenderjahren nach dem Kalenderjahr, in dem die Abwicklung beginnt.

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 Abgabenordnung²⁷ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt. Soweit ein Steuerausländer einem inländischen Anleger vergleichbar ist, für den eine Erstattung der auf Fondsebene angefallenen Körperschaftsteuer möglich ist, ist grundsätzlich auch eine Erstattung möglich. Auf die obigen Ausführungen zu Steuerinländern wird verwiesen. Voraussetzung ist zudem, dass der Steuerausländer seinen Sitz und seine Geschäftsleitung in einem Amts- und Beitreibungshilfe leistenden ausländischen Staat hat.

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 (Abzugsverpflichteter) 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 Barzahlung²⁸, 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 oder in bestimmten Fällen als veräußert gilt.

²⁷§ 37 Abs. 2 AO.

²⁸§ 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 und Wertpapierinstitute) 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 oder -nummern; 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 Finanzinstitut unterhalten, das in einem teilnehmenden Staat ansässig ist. Daher werden deutsche Finanzinstitute 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 Finanzinstitute 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 weiterleiten. Zuletzt ist es denkbar, dass in anderen teilnehmenden Staaten ansässige Finanzinstitute 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 weiterleiten.

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

Quadoro 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, bei denen es sich um realisierte und unrealisierte Wertschwankungen der österreichischen Immobilien handelt, zusammen. Die in Österreich erwirtschafteten Einkünfte fließen dem Anleger sieben Monate nach dem Ende des Fondsgeschäftsjahres, also zum 30. Januar 2026, zu und unterliegen in Form von ausschüttungsgleichen Erträgen der Besteuerung. Die Ausschüttung ist steuerlich unbeachtlich.

Die anteiligen österreichischen Einkünfte für das Geschäftsjahr 2024/2025 sind negativ. Insoweit besteht weder die Verpflichtung zur Abgabe einer österreichischen Steuererklärung noch die Pflicht zum besonderen Steuerabzug gemäß § 99 Abs 1 Z 6 EStG. Eine Verrechnung dieser negativen Einkünfte mit anderen österreichischen Einkünften ist ausgeschlossen.

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. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 15. Juli 2025 zugrunde. Es ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile gibt. Auch gibt es keine entsprechenden Aussagen der Finanzverwaltung zur Abgeltungswirkung des besonderen Steuerabzugs. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung eine abweichende Auffassung zur Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte oder zum besonderen Steuerabzug einnimmt. Die Folgen daraus sind ausschließlich vom Anleger zu tragen. Vor diesem Hintergrund wird dem Anleger empfohlen, hinsichtlich der steuerlichen Folgen den Steuerberater eigenen Vertrauens zu konsultieren.

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.

11. Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben dem Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2024/2025 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 2024 bis zum 30. Juni 2025, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2024 bis zum 30. Juni 2025 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, 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 Offenlegungs-Verordnung“ des Jahresberichts sowie die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Jahresbericht, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts § 101 KAGB 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 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 aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, 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 durch die Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, 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 durch die Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrundeliegenden 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 20. November 2024

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

DocuSigned by:

 E0ED8F08519E42D...

gez. Heiko Vogel

Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:

 755F63F7416444A...

gez. Kai Cullmann

Wirtschaftsprüfer



12. Regelmäßige Information zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

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):
52990055VZWAO6AMYD59

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☒ ☒ ☐ Ja

☒ ☐ ☒ Nein

- ☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: __%
- ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- ☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __%
- ☒ Es wurden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 83,94 % an nachhaltigen Investitionen
- ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU- Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- ☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- ☐ mit einem sozialen Ziel
- ☐ 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 Immobile 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 80 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 Nachhaltigkeitsauswirkungen (Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe und Umweltbelastungen, die

von energieineffizienten Immobilien ausgehen) ausgeschlossen werden können. Mindestens 75 % des Bruttoinventarwerts des Sondervermögens müssen nachhaltige Immobilien sein.

4. Keine Investitionen in Unternehmen, die bei den „Paris-aligned Benchmarks“ ausgeschlossen sind

Das Sondervermögen schließt Investitionen in Unternehmen (einschließlich Immobilien-Gesellschaften) aus, die in Artikel 12 Absatz 1 Buchstaben a bis g der Delegierten Verordnung (EU) 2020/1818 genannt sind (Paris-aligned Benchmarks-Mindestausschlüsse, „PAB-Mindestausschlüsse“).

- a) Unternehmen, die an Aktivitäten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen beteiligt sind;
- b) Unternehmen, die am Anbau und der Produktion von Tabak beteiligt sind;
- c) Unternehmen, die nach Ansicht der Gesellschaft gegen die Grundsätze der Initiative „Global Compact“ der Vereinten Nationen (UNGC) oder die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen verstoßen;
- d) Unternehmen, die 1 % oder mehr ihrer Einnahmen mit der Exploration, dem Abbau, der Förderung, dem Vertrieb oder der Veredelung von Stein- und Braunkohle erzielen;
- e) Unternehmen, die 10 % oder mehr ihrer Einnahmen mit der Exploration, der Förderung, dem Vertrieb oder der Veredelung von Erdöl erzielen;
- f) Unternehmen, die 50 % oder mehr ihrer Einnahmen mit der Exploration, der Förderung, der Herstellung oder dem Vertrieb von gasförmigen Brennstoffen erzielen;
- g) Unternehmen, die 50 % oder mehr ihrer Einnahmen mit der Stromerzeugung mit einer THG-Emissionsintensität von mehr als 100 g CO₂ e/kWh erzielen.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, welcher die beworbenen ökologischen Merkmale erfüllt, beträgt 83,94 % zum 30. Juni 2025.

	30.06.2025
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 CO ₂ -Emissionen 2024 unterhalb des Dekarbonisierungsziels nach CRREM für das 1,5°C-Ziel liegen	90,63 %
Anteil der Investitionen, die die PAB-Mindestausschlüsse einhalten	100,0%

Die Immobilie in Göttingen ist aufgrund der erwähnten Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb nicht im Anteil energieeffizienter Immobilien 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 80 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 2025. Dabei ist die Immobilien in Göttingen 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 Immobile 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 Immobile erfolgt. Beispielsweise gilt das Kriterium nicht als verletzt, wenn in der Immobile 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 Immobile 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 2025. Dabei ist die Immobilien in Göttingen 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:

01.07.2024 - 30.06.2025

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
1. Geschäftsgrundstück in Dublin	Grundstücks- und Wohnungswesen	21	Irland
2. Geschäftsgrundstück in Tampere (Visiokatu 3)	Grundstücks- und Wohnungswesen	14	Finnland
3. Geschäftsgrundstück in Tampere (Visiokatu 1)	Grundstücks- und Wohnungswesen	9	Finnland
4. Geschäftsgrundstück in Espoo	Grundstücks- und Wohnungswesen	8	Finnland
5. Geschäftsgrundstück in Göttingen	Grundstücks- und Wohnungswesen	7	Deutschland
6. Geschäftsgrundstück in Maarssen	Grundstücks- und Wohnungswesen	7	Niederlande
7. Geschäftsgrundstück in Offenburg	Grundstücks- und Wohnungswesen	7	Niederlande
8. Geschäftsgrundstück in Amsterdam	Grundstücks- und Wohnungswesen	7	Niederlande
9. Geschäftsgrundstück in Wien	Grundstücks- und Wohnungswesen	6	Österreich
10. Geschäftsgrundstück in Køge (Stensbjergvej 11)	Grundstücks- und Wohnungswesen	6	Dänemark
11. Geschäftsgrundstück in Køge (Stensbjergvej 7)	Grundstücks- und Wohnungswesen	4	Dänemark
12. Geschäftsgrundstück in Køge (Stensbjergvej 1)	Grundstücks- und Wohnungswesen	4	Dänemark

Die vorstehende Tabelle genannten Zahlen sind die Anteile an den Verkehrswerten per 30.06.2025.



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.

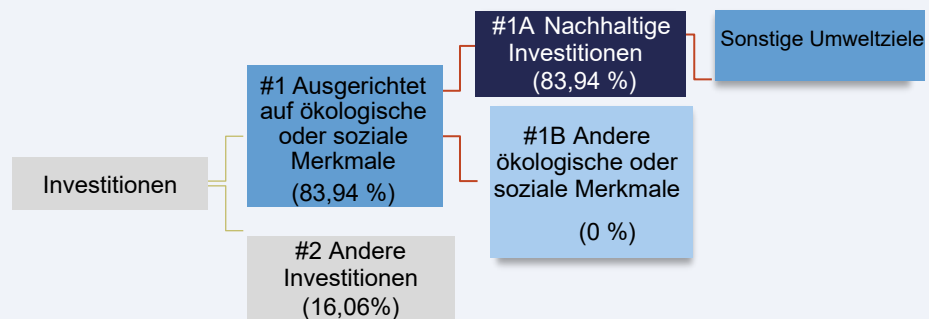
Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

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 beitrugen (#1 ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale), betrug im Bezugszeitraum 83,94 %. Darunter fallen bis auf das Objekt in Amsterdam 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 %.

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

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

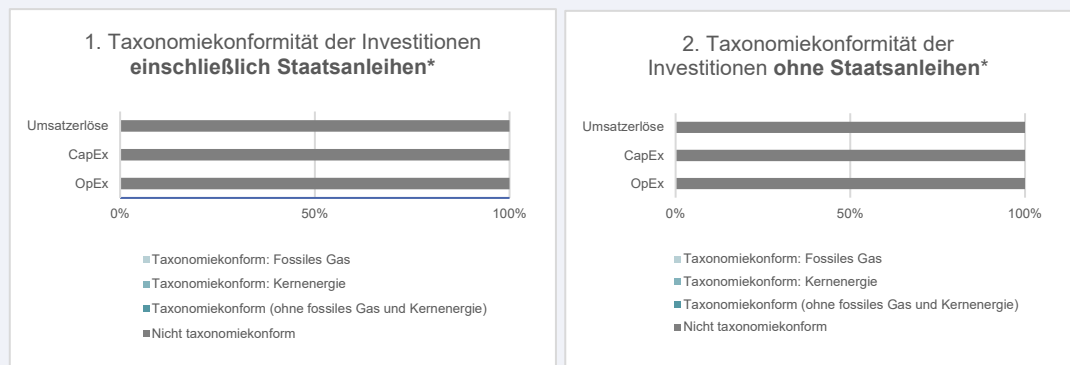
☐ Ja:

☐ In fossiles Gas

☐ In Kernenergie

☒ Nein

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 83,94 %. 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 16,06 %.



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 wurden im Bezugszeitraum bei den Immobilien in Amsterdam, Göttingen und Maarssen Betriebsoptimierungen durchgeführt, um Energie- und Emissionseinsparpotenziale zu identifizieren.

Bei der Immobilie in Göttingen wurde bei einem der Gebäude eine Luftwärmepumpe installiert.

Bei der Immobilie in Amsterdam wurden verschiedene Szenarien zur Heizungsumstellung überprüft. Die sowohl ökologisch und als auch ökonomisch beste Variante wird mittelfristig umgesetzt.

Bei der Immobilie in Wien wurde das Gebäudemanagementsystem erneuert und zusätzlich ein System zur Verbrauchsüberwachung installiert. Außerdem wurde beim Hauptmieter die Beleuchtung auf LED umgerüstet.

Bei der Immobilie in Offenburg wurden die Wärmepumpe und die Wärmerückgewinnung optimiert und erste E-Ladestationen installiert.



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.

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 (bis zum 30.09.2025),
zugleich Gesellschafterin der Doric GmbH

Torben Werner (ab dem 01.10.2025)

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

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, 20. November 2025

Quadoro Investment GmbH

Geschäftsführung



Michael Denk



Dr. Peter E. Hein



Torben Werner