Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe)

Jahresbericht zum 30. Juni 2026

Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main



Pieter Calandlaan, Amsterdam, Niederlande

Inhaltsverzeichnis

1. Fondsdaten im Überblick ... 3
2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung ... 4
   - 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 2026 ... 20
4. Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre ... 22
5. Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2026 ... 23
   - 5.1. Teil I: Immobilienverzeichnis ... 23
   - 5.2. Teil II: Liquiditätsübersicht ... 33
   - 5.3. Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen ... 33
6. Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind ... 34
7. Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen für den Zeitraum vom 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2026 ... 35
8. Verwendungsrechnung mit Erläuterungen zum 30. Juni 2026 ... 37
9. Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2026 ... 38
10. Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV ... 39
    - 10.1. Angaben zu Anteilwert und Anteilumlauf nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 KARBV ... 39
    - 10.2. Angaben nach der Derivateverordnung ... 39
    - 10.3. Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARB ... 39
    - 10.4. Angaben zur Transparenz gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 3 KARBV sowie zur Gesamtkostenquote ... 41
    - 10.5. Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 und 2 KAGB ... 42
    - 10.6. Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB ... 42
    - 10.7. Zusätzliche Informationen § 300 KAGB ... 43
11. Vermerk des Abschlussprüfers ... 46
12. Steuern ... 50
13. Gremien ... 62
14. Regelmäßige Informationen 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 ... 64

Die Zahlendarstellungen in den Diagrammen dieses Berichtes werden grundsätzlich gerundet ausgewiesen. Da die Berechnungen mit den exakten Werten erfolgen, können sich bei den Werten darstellungsbedingt Rundungsdifferenzen ergeben.

1. Fondsdaten im Überblick

Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private	**Stand 30. Juni 2026**
International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2PFZU6
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2PFZU
Auflagedatum	02.10.2019

Fondsdaten zum Stichtag	
Fondsvermögen (netto)	181.699.066,20 EUR
Immobilienvermögen gesamt	235.707.840,14 EUR
davon direkt gehalten	134.280.000,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	101.427.840,14 EUR
Fondsimmobilien gesamt	12
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6
Vermietungsquote[1]	91,4 %
Fremdfinanzierungsquote[2]	31,5 %

Veränderungen im Berichtszeitraum	
Ankäufe (Zahl der Immobilien)	0
Verkäufe (Zahl der Immobilien)	0
Mittelzuflüsse/-abflüsse[3]	-3.463.936,15 EUR
Rücknahmepreis	92,28 EUR
Ausgabepreis	95,05 EUR

[1] Inklusive Mietgarantien.
[2] Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien (ohne Gesellschafterdarlehen), Fremdkapitalquote gemäß BVI.
[3] Inklusive Ertragsausgleich.

2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Wirtschaftliches Umfeld und Immobilienmärkte

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Euroraum haben sich im Laufe des Geschäftsjahres deutlich verändert. Zu Beginn bewegte sich die Inflation nach Einschätzung der Europäischen Zentralbank (EZB) vom Juni 2025 um das mittelfristige Ziel von 2 %. Den geldpolitisch maßgeblichen Einlagesatz hatte die EZB mit Wirkung zum 11. Juni 2025 auf 2,00 % gesenkt; auf diesem Niveau blieb er bis zum 16. Juni 2026. Angesichts des Inflationsdrucks infolge des Kriegs im Nahen Osten beschloss die EZB am 11. Juni 2026, ihre drei Leitzinsen um jeweils 25 Basispunkte anzuheben. Mit Wirkung zum 17. Juni 2026 stieg der Einlagesatz auf 2,25 %.[4, 5, 6]

Der Inflationsdruck ging vor allem von deutlich gestiegenen Energiepreisen nach Ausbruch des Iran-Kriegs Ende Februar 2026 aus. Die Renditen europäischer Staatsanleihen erhöhten sich im ersten Quartal 2026 um durchschnittlich 20 Basispunkte; die jährliche Inflationsrate im Euroraum stieg bis Mai 2026 auf 3,2 %. Die EZB sah im Juni 2026 Aufwärtsrisiken für die Inflation und Abwärtsrisiken für das Wachstum; die Wachstumsprojektionen des Eurosystems für 2026 und 2027 wurden gesenkt. Nach der am 17. Juli 2026 veröffentlichten Eurostat-Meldung sank die jährliche Inflationsrate im Euroraum im Juni 2026 auf 2,8 %.[7,8, 9]

An den europäischen Immobilieninvestmentmärkten nahm die Aktivität zu. Nach Angaben von CBRE stieg das Investitionsvolumen im Kalenderjahr 2025, gestützt durch verbesserte Finanzierungsbedingungen, um 13 % auf 241 Milliarden EUR, davon 47 Milliarden EUR in Büroimmobilien (plus 9 %). Die erst Ende Juli 2026, nach dem Geschäftsjahresende, veröffentlichten CBRE-Daten zeigen für das erste Halbjahr 2026 ein Plus von 10 % auf 116 Milliarden EUR; im Bürosegment stieg das Volumen um 13 % auf 22,6 Milliarden EUR. Höhere Transaktionsvolumina belegen eine lebhaftere Marktaktivität, sind aber nicht mit Preissteigerungen gleichzusetzen und erlauben keine unmittelbaren Rückschlüsse auf die Bewertung einzelner Immobilien. Ob sich die Belebung bei gestiegenem Zinsniveau fortsetzt, ist offen.[10,11]

---

[4]EZB: Monetary policy decisions. 2025-06-05.
Fundstelle: https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2025/html/ecb.mp250605~3b5f67d007.en.html

[5]EZB: Monetary policy decisions. 2026-06-11.
Fundstelle: https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260611~4d41bd5e83.en.html

[6]EZB: Key ECB interest rates. Zeitreihe.
Fundstelle: https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

[7]EZB: Monetary policy decisions. 2026-06-11.
Fundstelle: https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260611~4d41bd5e83.en.html

[8]Savills Research: Spotlight: European Office Development. 2026-06-09.
Fundstelle: https://www.savills.com/research_articles/255800/391445-0/spotlight--european-office-development---may-2026

[9]Eurostat: Annual inflation down to 2.8% in the euro area. 2026-07-17.
Fundstelle: https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-17072026-ap

[10]CBRE: European Real Estate Investment Climbs to €241 Billion in 2025, Fuelled by Big Gains in the Healthcare Sector. 2026-01-28. Fundstelle: https://www.cbre.co.uk/press-releases/european-real-estate-investment-climbs-to-euro241-billion-in-2025-fuelled-by-big-gains-

[11]CBRE: European Real Estate Investment Volumes Rise as Momentum Swings in Offices' Favour. 2026-07-30. Fundstelle: https://www.cbre.co.uk/press-releases/european-real-estate-investment-volumes-rise-as-momentum-swings-in-offices-favour

Die Büromärkte entwickelten sich weiterhin uneinheitlich. Laut Savills lag die durchschnittliche Büroleerstandsquote in Europa im ersten Quartal 2026 stabil bei 9,4 %, doch vor allem Deutschland und Frankreich blieben bei der Vermietung zurück. In den deutschen Top-6-Städten stieg der Leerstand auf 8,7 %, vielfach in älteren Beständen außerhalb zentraler Lagen. Zentrale Spitzenflächen waren dagegen knapp. In den von Savills betrachteten europäischen Büromärkten stiegen die Spitzenmieten im Jahresvergleich durchschnittlich um 4,3 %; auch CBRE sieht die Nachfrage auf zentrale Lagen konzentriert. Für das Sondervermögen, dessen Nettosollmieten zum 30. Juni 2026 zu rund 83 % auf Büronutzung entfielen, ist diese Differenzierung von besonderer Bedeutung: Eine Belebung der Gesamtmärkte überträgt sich nicht automatisch auf einzelne Objekte; ältere oder weniger zentral gelegene Flächen können stärkerem Vermietungs- und Bewertungsdruck ausgesetzt sein.[12,13]

Auf Immobilienfonds wirkt ein solches Umfeld im Allgemeinen über mehrere Kanäle. Der erste ist die Flächennachfrage: Nach Savills dauerte der Abschluss neuer Mietverträge im ersten Quartal 2026 länger, und Vertragsverlängerungen machten einen höheren Anteil der Vermietungen aus, weil Nutzer Investitionen in neue Flächen scheuten. Ein solches Verhalten kann die Bindung bestehender Mieter begünstigen, die Vermietung freier Flächen hingegen verzögern. Der zweite Kanal sind die Finanzierungskosten. Sie verändern sich vor allem, wenn Kredite neu aufgenommen oder verlängert werden oder Zinsbindungen enden. Der dritte betrifft die Bewertung: Steigende Kapitalmarktrenditen können die Renditeanforderungen von Investoren erhöhen und so auf die Wertansätze von Immobilien zurückwirken. Wie stark diese Kanäle im Einzelfall wirken, hängt von Lage, Vermietungsstand und Finanzierung des jeweiligen Objekts ab.[14]

Fondsentwicklung

Im Geschäftsjahr vom 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2026 betrug die Wertentwicklung des Fonds nach BVI-Methode −3,9 % (Vorjahr: −0,4 %). Zum 30. Juni 2026 belief sich das Fondsvermögen auf 181,7 Millionen EUR, der Anteilwert auf 92,28 EUR. Das Portfolio umfasste zwölf Immobilien mit einem Verkehrswert von zusammen 235,7 Millionen EUR; Objekte wurden weder erworben noch veräußert. Am 19. Dezember 2025 wurde die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/2025 in Höhe von 1,50 EUR je Anteil gezahlt.

Das Portfolio verteilt sich auf sechs europäische Länder. Gemessen an den Verkehrswerten entfielen zum 30. Juni 2026 rund 30 % auf Finnland und 20,6 % auf Irland, gefolgt von Deutschland mit 15,6 %, den Niederlanden mit 15,1 %, Dänemark mit 13,2 % und Österreich mit 5,6 %. Der irische Anteil geht auf ein einzelnes Büroobjekt in Dublin zurück, das mit einem Verkehrswert von 48,67 Millionen EUR die größte Einzelposition des Portfolios ist. Der finnische Anteil verteilt sich auf drei Büroobjekte in Espoo und Tampere. Die übrigen acht Immobilien haben Verkehrswerte zwischen 9,00 und 18,82 Millionen EUR. Die Streuung über mehrere Länder geht damit mit einem erheblichen Gewicht weniger großer Objekte einher, deren Entwicklung das Gesamtergebnis entsprechend stärker beeinflussen kann.

[12] Savills Research: Spotlight: European Office Development. 2026-06-09.
Fundstelle: https://www.savills.com/research_articles/255800/391445-0/spotlight--european-office-development---may-2026

[13] CBRE: European Offices Outlook 2026. 2026, Tagesdatum nicht ausgewiesen.
Fundstelle: https://www.cbre.com/insights/books/european-real-estate-market-outlook-2026/offices

[14] Savills Research: Spotlight: European Office Development. 2026-06-09.
Fundstelle: https://www.savills.com/research_articles/255800/391445-0/spotlight--european-office-development---may-2026

Die Strukturangaben beruhen auf unterschiedlichen Bezugsgrößen. Die Länderverteilung bezieht sich auf die Verkehrswerte, die Verteilungen nach Nutzungsarten, Mieterbranchen und Restlaufzeiten auf die Nettosollmieten und die Währungsverteilung auf das Fondsvermögen. Die Anteile sind deshalb nicht unmittelbar miteinander vergleichbar. Ein Fremdwährungsbezug besteht über die Dänische Krone, auf die vor Währungsabsicherung 12,3 % des Fondsvermögens entfielen. Nach Berücksichtigung der Absicherung verblieb zum Stichtag ein Fremdwährungsanteil von 1,2 % des Fondsvermögens. Diese Nettoposition beschreibt das nach Absicherung verbleibende Fremdwährungsexposure am Stichtag. Sie lässt weder Rückschlüsse auf das Ergebnis der Absicherung im Geschäftsjahr noch auf den Umfang künftiger Absicherungen zu.

Der ordentliche Nettoertrag belief sich auf 4,46 Millionen EUR. Dem stand ein nicht realisiertes Ergebnis von −10,17 Millionen EUR gegenüber, das im Wesentlichen die Wertänderungen der direkt gehaltenen Immobilien und die Ergebnisse der Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften abbildet. Per Saldo nahmen die nicht realisierten Verluste um 11,84 Millionen EUR zu, die nicht realisierten Gewinne um 1,67 Millionen EUR. Vor allem wegen dieser Wertminderungen ergab sich für das Geschäftsjahr ein Ergebnis von −5,75 Millionen EUR.

Die Erträge des Geschäftsjahres von 11,17 Millionen EUR setzten sich zusammen aus Erträgen aus Immobilien von 8,38 Millionen EUR, Erträgen aus Immobilien-Gesellschaften von 1,40 Millionen EUR, sonstigen Erträgen von 1,26 Millionen EUR, im Wesentlichen Zinsen aus Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften, sowie Zinsen aus Liquiditätsanlagen von 0,12 Millionen EUR. Die Aufwendungen von 6,71 Millionen EUR entfielen vor allem auf sonstige Aufwendungen von 1,69 Millionen EUR, Verwaltungskosten von 1,68 Millionen EUR, Bewirtschaftungskosten von 1,56 Millionen EUR, Zinsen aus Kreditaufnahme von 1,01 Millionen EUR und ausländische Steuern von 0,69 Millionen EUR. Ein Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften entstand nicht. Nach dem Ertragsausgleich von −0,04 Millionen EUR, der die bis zum jeweiligen Anteilsumsatz erfassten Erträge und Aufwendungen einbezieht, ergab sich ein realisiertes Ergebnis von 4,42 Millionen EUR. Es ist weder mit der zum Stichtag verfügbaren Liquidität noch mit einem Ausschüttungsbetrag gleichzusetzen. Umgekehrt sind die im nicht realisierten Ergebnis erfassten Wertänderungen der Immobilien als solche nicht zahlungswirksam, verändern aber den Anteilwert.

Bewirtschaftung des Portfolios

Die Vermietungsquote lag zum 30. Juni 2026 einschließlich Mietgarantien bei 91,4 %; der Leerstand entsprach 8,6 % der Nettosollmiete von 16,35 Millionen EUR. Die mittlere Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge (WAULT) betrug 5,18 Jahre. Gemessen an der Nettosollmiete entfielen 83,1 % auf Büroflächen.

Die Nettosollmiete ist eine auf den Stichtag bezogene Kennzahl des Portfolios, auf die auch die Leerstandsquote bezogen wird. Im Verhältnis zum Immobilienvermögen entsprach sie 6,94 %. Dieses Verhältnis zweier Stichtagsgrößen ist weder mit den im Geschäftsjahr erzielten Erträgen noch mit einer Rendite für die Anleger gleichzusetzen. Neben der Büronutzung entfielen, gemessen an den Nettosollmieten, 5,8 % auf Gastronomie und Hotel, 5,3 % auf Stellplätze, 3,5 % auf Einzelhandel, 1,3 % auf Lager und 1,0 % auf sonstige Nutzungen. Als Hotel genutzt wird das Objekt in Offenburg, das zum Stichtag vollständig vermietet war.

Auf der Mieterseite verteilen sich die Nettosollmieten auf mehrere Branchen. Auf sonstige Dienstleistungen entfielen 28,5 %, auf das Finanzwesen 23,9 %, auf die öffentliche Verwaltung 11,2 % und auf Information und Kommunikation einschließlich Medien 10,0 %. Es folgten Gastgewerbe und Tourismus mit 7,2 %, verarbeitendes Gewerbe mit 3,3 %, Handel mit 3,0 %, Baugewerbe mit 1,6 % und sonstige Branchen mit 2,7 %; 8,6 % entfielen auf Leerstand. Die beiden größten Gruppen, sonstige Dienstleistungen und Finanzwesen, stehen zusammen für gut die Hälfte der Nettosollmieten. Über die Bonität oder das Gewicht einzelner Mieter gibt die Branchenverteilung keine Auskunft.

Im Geschäftsjahr wurden unter anderem in Amsterdam, Göttingen und Tampere Mietverträge abgeschlossen oder verlängert: In Amsterdam verlängerte der Bestandsmieter im dritten Quartal 2025 sein Mietverhältnis; in Göttingen und Tampere wurden im ersten Halbjahr 2026 mehrere Flächen neu vermietet sowie mit Bestandsmietern feste Laufzeiten vereinbart oder Verträge verlängert.

Belastend wirkten insbesondere die Leerstände in Finnland. Zum Stichtag war das Büroobjekt in Espoo zu 62,6 % vermietet, die beiden Objekte in Tampere zu 78,8 % und 91,3 %. In allen drei Objekten betrug die mittlere Restlaufzeit der Mietverträge weniger als zwei Jahre. Neben der Vermietung der Leerflächen gilt es dort daher, auslaufende Mietverträge zu verlängern.

Über die finnischen Objekte hinaus zeigt das Restlaufzeitenprofil, wie sich die Vermietungsaufgabe im Portfolio verteilt. Gemessen an den Nettosollmieten entfielen zum Stichtag 13,8 % auf Mietverträge mit einer Restlaufzeit von bis zu zwei Jahren, 30,3 % auf zwei bis fünf Jahre, 25,2 % auf fünf bis acht Jahre und 8,4 % auf mehr als acht Jahre. Weitere 13,7 % entfielen auf unbefristete Mietverträge und 8,6 % auf Leerstand. Der WAULT von 5,18 Jahren gibt die mittlere Restlaufzeit der kommerziellen Mietverträge an und lässt diese Streuung nicht erkennen. Auch zwischen den Objekten bestehen deutliche Unterschiede: Sechs der zwölf Immobilien waren zum Stichtag vollständig vermietet, drei wiesen Vermietungsquoten zwischen 91,3 % und 98,7 % auf. Unter 90 % lagen neben zwei der finnischen Objekte auch Maarssen mit 88,6 %. Nachvermietung und Vertragsverlängerungen, die zum laufenden Auftrag des Portfoliomanagements gehören, verteilen sich damit ungleich auf die einzelnen Objekte.

Finanzierung und Liquidität

Die Fremdfinanzierungsquote ohne kurzfristige Kredite lag zum 30. Juni 2026 bei 28,3 % der Verkehrswerte der Immobilien. Der durchschnittliche Zinssatz der Kredite betrug unter Berücksichtigung von Zinssicherungsgeschäften 3,1 %, ihre durchschnittliche Restlaufzeit knapp zwei Jahre. Ein Teil der Kredite ist deutlich niedriger verzinst als die im Geschäftsjahr neu vereinbarten Darlehen. Laufen diese Kredite aus, können Anschlussfinanzierungen die Zinsbelastung erhöhen.

Bei der Finanzierung sind Laufzeit und Zinsbindung zu unterscheiden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kreditverträge von 1,99 Jahren, bei einer Kreditsumme von 74,16 Millionen EUR, gibt an, wann die Darlehen enden und eine Rückführung oder Anschlussfinanzierung ansteht. Die durchschnittliche Zinsbindung von 1,93 Jahren, ermittelt unter Berücksichtigung abgeschlossener Zinssicherungsgeschäfte, gibt dagegen an, wie lange die Zinskonditionen festgelegt sind. Beide Werte sind Durchschnitte, hinter denen unterschiedliche Fristen einzelner Darlehen stehen. Für die Liquiditätsplanung haben sie verschiedene Bedeutung: Das Laufzeitende bestimmt, wann Mittel für Rückzahlung oder Anschlussfinanzierung bereitstehen müssen. Das Ende der Zinsbindung bestimmt, ab wann sich ein verändertes Zinsniveau auf den Zinsaufwand auswirken kann. In welchem Umfang dies geschieht, hängt von den dann erzielbaren Konditionen ab.

Die Liquidität betrug zum Stichtag 11,54 Millionen EUR, entsprechend 6,35 % des Fondsvermögens. Aus diesen Mitteln sind neben den laufenden Verpflichtungen auch die Auszahlungsverpflichtungen gegenüber ausscheidenden Anlegern zu erfüllen; zugleich ist eine ausreichende Liquiditätsvorsorge sicherzustellen. Der finanzielle Spielraum war damit begrenzt; Ankäufe waren zum Stichtag mangels ausreichender Liquidität nicht möglich. Zudem war ein wesentlicher Teil der Kredite, darunter kurzfristige Zwischenfinanzierungen, innerhalb von zwölf Monaten nach dem Stichtag fällig, woraus sich ein kurzfristiger Refinanzierungsbedarf ergab. Gelingt die Anschlussfinanzierung nicht zu tragfähigen Bedingungen, würde dies die Liquidität zusätzlich belasten. Nach den Auswertungen zur Liquiditätssituation des Sondervermögens sind zur Sicherung der aufsichtlichen Mindestliquidität in den nächsten 12 Monaten Gegenmaßnahmen erforderlich. Die Gesellschaft hat hierzu bereits die zeitliche Streckung von planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungsmaßnahmen eingeleitet. Darüber hinaus

werden konkrete Verhandlungen über den Verkauf von Objekten geführt. Es besteht das Risiko, dass die Verkäufe nicht wie geplant zu Stande kommen bzw. dass die erzielbaren Verkaufspreise unter den zuletzt festgestellten Verkehrswerten liegen. Bei Unterschreitung der Mindestliquidität besteht nach §257 KAGB die Gefahr der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme.

Regulatorische Weiterentwicklung und Nachhaltigkeit

Im Bereich Nachhaltigkeit trat zum 1. Januar 2026 eine von der BaFin genehmigte Änderung der Besonderen Anlagebedingungen in Kraft. In den verbindlichen Elementen der Anlagestrategie, die der Erfüllung der beworbenen ökologischen Merkmale dienen, ersetzt seitdem ein Klima-Indikator die bisherigen Benchmarks des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Der Indikator berücksichtigt sowohl die jährlichen betrieblichen als auch die grauen CO_2-Emissionen; seine Ausgestaltung ist in den Besonderen Anlagebedingungen geregelt. Zudem wurden die bestehenden Mieterausschlüsse ohne inhaltliche Änderung dort aufgenommen. Die Umstellung betrifft die Methodik; Rückschlüsse auf eine verbesserte ökologische Wirkung des Portfolios lassen sich daraus allein nicht ziehen.

Für die beworbenen ökologischen Merkmale legen die Besonderen Anlagebedingungen in § 1 Abs. 6 verbindliche Mindestquoten fest. Danach zielen die Aktivitäten des Sondervermögens auf eine Begrenzung des Temperaturanstiegs auf deutlich unter 2,0 °C gegenüber dem vorindustriellen Niveau ab. Mindestens 80 % der ESG-Bemessungsgrundlage sind in Immobilien anzulegen, deren Klima-Indikator im letzten Kalenderjahr mindestens 50 von 100 Punkten erreicht hat (klimakonforme Immobilien); angerechnet wird deren Verkehrswert. Die ESG-Bemessungsgrundlage umfasst die Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Immobilien sowie die Liquiditätsanlagen des Fonds ohne etwaige Derivate. Zudem hat das Sondervermögen sicherzustellen, dass klimakonforme Immobilien im Umfang von mindestens 51 % der Bemessungsgrundlage, bemessen an ihrem Verkehrswert, zugleich als nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel im Sinne von Art. 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung qualifizieren. Eine Immobilie wird erst nach einer Übergangsphase von höchstens vier Jahren ab Erwerb in die Berechnung beider Quoten einbezogen. Die Übergangsphase soll der schrittweisen energetischen Optimierung von Bestandsimmobilien dienen. Den Klima-Indikator ermittelt die Sustainable Real Estate AG, Zürich; die betrieblichen Emissionen gehen darin nach CRREM ein.

Von diesen Quoten und vom Klima-Indikator zu unterscheiden ist die Nachhaltigkeitskennzahl des Portfolios, die zum 30. Juni 2026 63,7 % betrug. Sie fasst die Ergebnisse objektbezogener Nachhaltigkeitsprüfungen zusammen. Diese Prüfungen erfolgen vor dem Erwerb und sind für Bestandsimmobilien regelmäßig vorgesehen. Neben Energie und Umwelt erfassen sie auch Komfort und Wohlbefinden, Mobilität, Nutzungsqualität und Flexibilität sowie das Umfeld. Auf dieser Skala entspricht ein Wert von 50 % durchschnittlicher Nachhaltigkeit; für den Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen ist ein Wert von mindestens 60 % erforderlich. Die Portfoliokennzahl ist der mit den Verkehrswerten gewichtete Mittelwert der Objektkennzahlen. Sie bildet damit eine breiter gefasste Objektqualität ab und ist weder mit dem auf CO_2-Emissionen gerichteten Klima-Indikator noch mit den Anlagequoten gleichzusetzen.

Mit Wirkung zum 16. April 2026 wurden zudem die Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen zur Umsetzung des Fondsrisikobegrenzungsgesetzes (FoRG) geändert; auch diese Änderungen hat die BaFin genehmigt. Seitdem sehen die Anlagebedingungen als weiteres Liquiditätsmanagement-instrument eine Rückgabegebühr bei erhöhten Anteilsrückgaben vor. Die Gebühr fällt nicht automatisch an: Sie kann erst erhoben werden, wenn die Rückgaben einen festgelegten Schwellenwert im Verhältnis zum Nettoinventarwert überschreiten und die Gesellschaft das Instrument aktiviert. In diesem Fall würde sie den Rücknahmeerlös der zurückgebenden Anleger mindern; Einzelheiten beschreibt der Verkaufsprospekt. Im Juni 2026 prüfte die Gesellschaft, ob und unter welchen Voraussetzungen das Instrument angewendet werden kann.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2026/2027 stehen die Vermietung der Leerflächen in Espoo und Tampere, die Verlängerung auslaufender Mietverträge sowie die Sicherung der Anschlussfinanzierungen und einer ausreichenden Liquidität im Vordergrund. Weitere Wertminderungen, insbesondere bei Objekten mit höherem Leerstand oder kurzen Mietrestlaufzeiten, sind nicht auszuschließen. Die künftige Wertentwicklung und die Höhe der Ausschüttungen hängen maßgeblich vom Vermietungs- und Finanzierungserfolg ab und lassen sich nicht verlässlich vorhersagen.

2.1. Portfoliobericht

2.1.1. Transaktionsübersicht

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

2.1.2. Portfolio

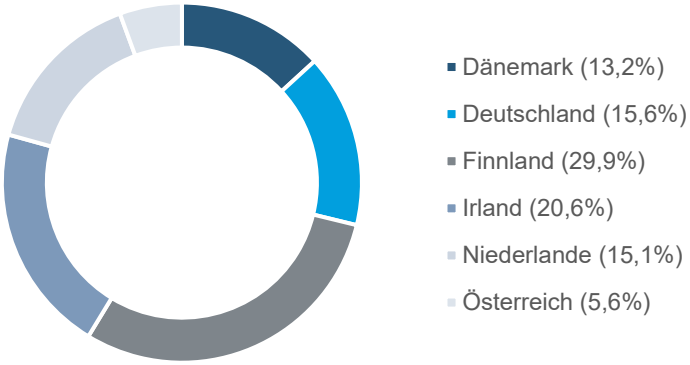
Geografische Verteilung der Immobilien

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 29,9 % in Finnland, 20,6 % in Irland, 15,6 % in Deutschland, 13,2% in Dänemark, 15,1 % in den Niederlanden und 5,6 % in Österreich investiert.

Immobilienstandorte

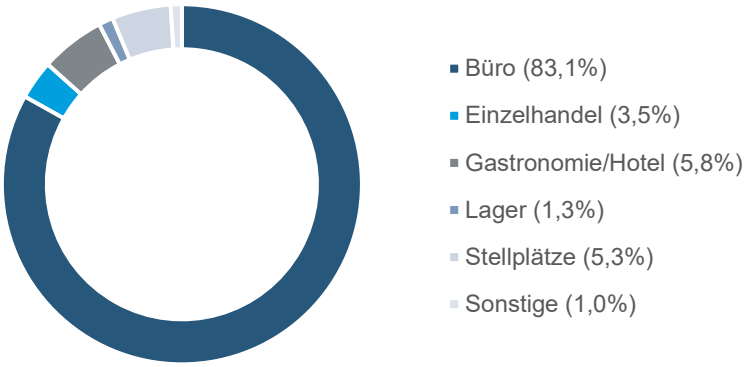


Länder



Basis: Verkehrswerte

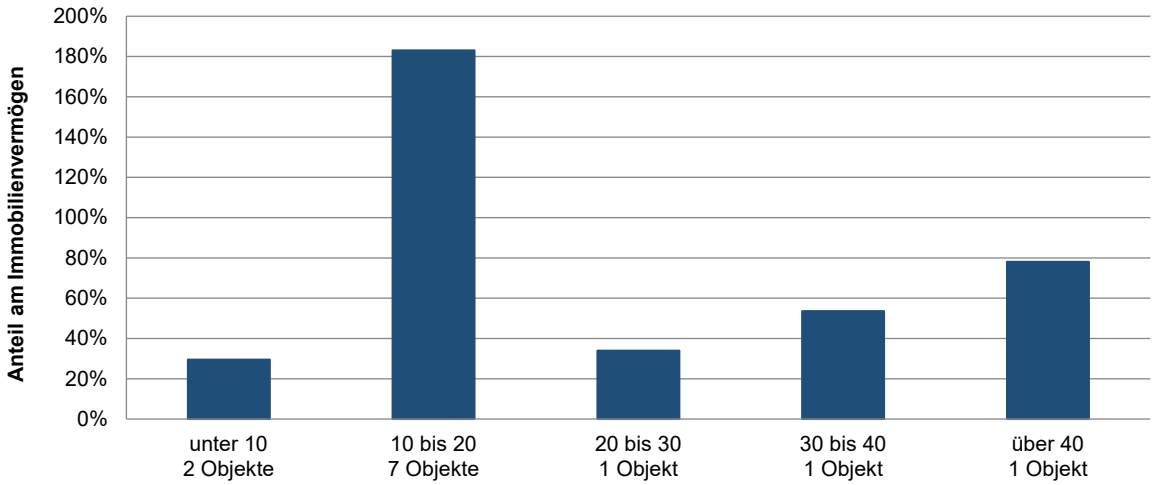
Nutzungsarten



Basis: Nettosollmieten

Größenklassen der Immobilien

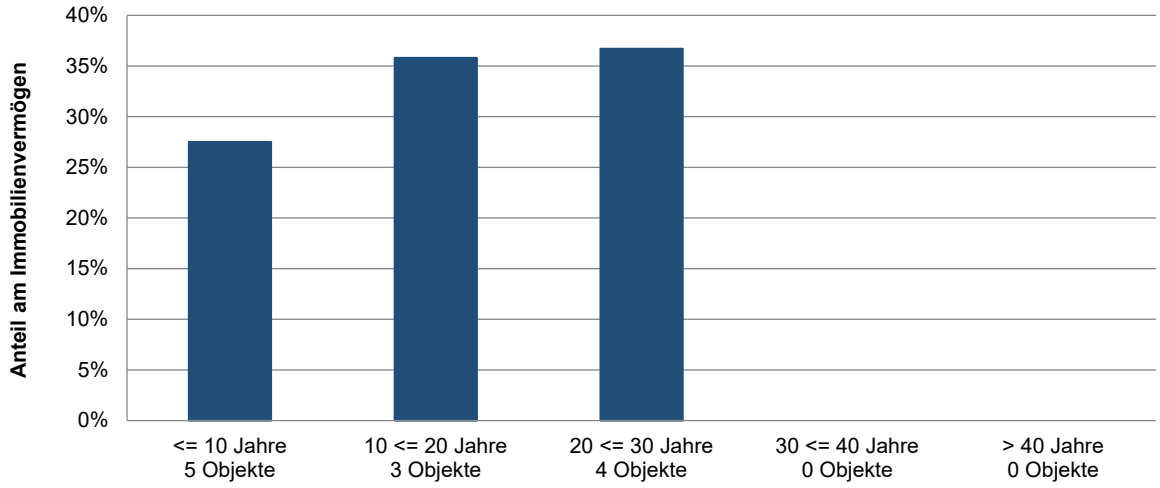
Zum Stichtag zählen 2 Objekte mit einem Anteil von 7,8 % des Immobilienvermögens zur Größenklasse unter 10 Millionen EUR. Insgesamt 7 Objekte mit einem Anteil von zusammen 48,4 % entfallen auf die Größenklasse 10 bis 20 Millionen EUR. Weitere 9,0 % des Immobilienvermögens entfallen auf 1 Objekt der Größenklasse 20 bis 30 Millionen EUR, 14,2 % auf 1 Objekt der Größenklasse 30 bis 40 Millionen EUR und ein Anteil von 20,6 % auf 1 Objekt der Größenklasse über 40 Millionen EUR.



Basis: Immobilienvermögen

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

Zum Stichtag haben 5 Immobilien ein wirtschaftliches Alter von unter 10 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 27,5 % am Portfolio. 3 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 35,8 % am Portfolio. 4 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 20 und 30 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 36,7 % am Portfolio.

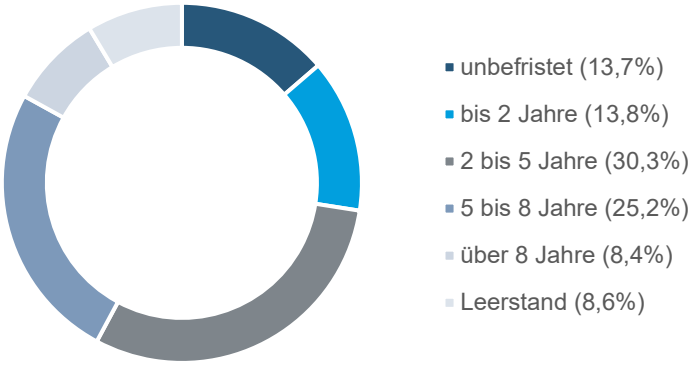


Basis: Immobilienvermögen

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 91,4 % vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 5,18 Jahre.

Restlaufzeiten der Mietverträge



Basis: Nettosollmieten

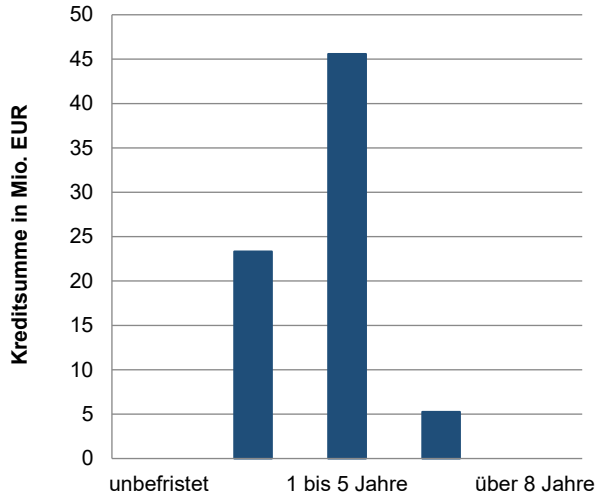
2.1.4. Kreditportfolio

Übersicht Kredite[15]

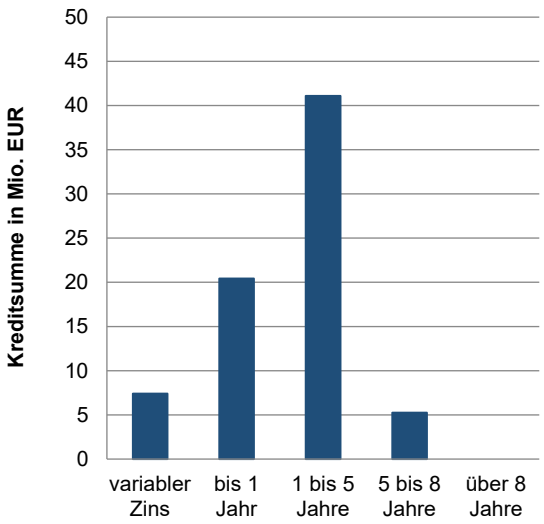
	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien-Gesellschaften) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien
EUR-Kredite	42.730	18,1	20.650	8,8
DKK-Kredite	0	0,0	10.777	4,6

[15]Zur Absicherung der Kredite wurden die Grundstücke mit Grundschulden belastet sowie übliche Kreditsicherheiten gewährt.

Restlaufzeit Kreditverträge



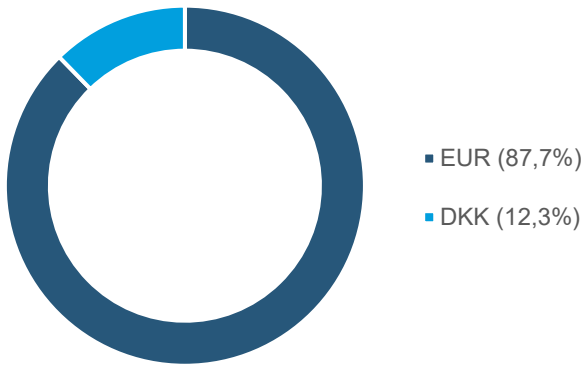
Restlaufzeit Zinsfestschreibungen



2.1.5. Währungspositionen

	Offene Währungspositionen zum Stichtag in TEUR	In % des Fondsvermögens
DKK	2.182	1,2
Gesamt	2.182	1,2

Währungen[16]



Basis: Fondsvermögen

[16] Exposure vor Währungsabsicherung.

2.2. Renditekennzahlen

Renditekennzahlen	DE	NL	IE	DK	FI	AT	Gesamt
I. Immobilien							
Bruttoertrag	6,1%	6,6%	6,1%	5,5%	6,0%	5,8%	6,1%
Bewirtschaftungsaufwand	-1,5%	-3,4%	-0,1%	-0,1%	-4,1%	-0,2%	-2,0%
Nettoertrag	**4,7%**	**3,3%**	**6,0%**	**5,4%**	**1,9%**	**5,6%**	**4,1%**
Wertänderungen	0,3%	2,5%	-4,1%	-7,2%	-8,3%	-12,6%	-4,7%
Ertragssteuern	0,0%	0,0%	-1,4%	0,4%	-0,3%	0,0%	-0,3%
Latente Steuern	-0,2%	-1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-0,2%
Ergebnis vor Darlehensaufwand	**4,8%**	**4,6%**	**0,5%**	**-1,4%**	**-6,7%**	**-7,0%**	**-1,1%**
Ergebnis nach Darlehensaufwand	5,1%	5,4%	0,1%	-3,8%	-11,3%	-11,3%	-2,7%
Währungsänderung	0,0%	0,0%	0,0%	-0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
Gesamtergebnis in Fondswährung	**5,1%**	**5,4%**	**0,1%**	**-4,0%**	**-11,3%**	**-11,3%**	**-2,8%**
II. Liquidität							**0,7%**
III. Ergebnis gesamter Fonds (vor Fondskosten; Summe aus I. und II.)							**-2,1%**
Ergebnis gesamter Fonds (nach Fondskosten (BVI-Methode))							**-3,9%**

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen)	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	135.135.384,62
Über Beteiligung gehaltene Immobilien	106.067.547,74
Immobilien insgesamt	241.202.932,36
Liquidität (inkl. in Beteiligung gehaltener Liquidität)	17.249.759,87
Kreditvolumen	74.261.511,87
Fondsvolumen (netto)	189.671.773,60

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 30.06.2026.

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 Hinnahme von Verlusten realisiert werden können. Diesen Risiken wird durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und eine Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten entgegengewirkt.

Um Adressenausfallrisiken aus der Immobilienvermietung und -bewirtschaftung zu minimieren, werden die Mieter der von dem Sustainable Europe gehaltenen Immobilien vor Mietvertragsabschluss einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der Mieter im Bestand erfolgt ein fortlaufendes Monitoring auf Basis der im Limitsystem des Sustainable Europe festgesetzten Kriterien. Eine entsprechende Betrachtung im Limit- und Frühwarnsystem verhindert eine Risikokonzentration und folglich eine zu große Abhängigkeit von einzelnen Mietern. Eine regelmäßige Überwachung der Auswirkungen eines erhöhten Ausfalls von Mietern im Portfolio ist Teil der Stresstests.

Marktpreisrisiko

Immobilienspezifische Marktrisiken

Immobilienspezifische Marktrisiken umfassen Standortrisiken, die insbesondere durch makroökonomische und soziodemografische Entwicklungen sowie durch die politischen, steuerlichen und juristischen Rahmenbedingungen des Belegenheitsstaates geprägt werden. Auf Objektebene stellen die Substanz des Gebäudes, die Größe des lokalen Immobilienmarktes für die Nutzungsart(en) der Immobilien, die Bewirtschaftungskosten und die Wertentwicklung der Immobilien entscheidende Risikodeterminanten dar. Sowohl Vermietbarkeit als auch Verwertbarkeit der Immobilien bestimmen in wesentlichem Maße die wirtschaftliche Entwicklung des Sustainable Europe. Um vorstehende Risiken zu steuern, erfolgt eine kontinuierliche Analyse des (gesamt-)wirtschaftlichen Umfeldes. Die Beobachtung von Frühwarnindikatoren soll dazu dienen, Risiken rechtzeitig zu erkennen, um Maßnahmen zur Risikosteuerung einzuleiten beziehungsweise umzusetzen. So soll insbesondere Leerstand in den Immobilien durch das Betreiben einer aktiven Portfolioverwaltung vermieden und ein nachhaltiger Mietertrag generiert werden. Die laufende Evaluierung von quantitativen und qualitativen Objektfaktoren bildet die Entscheidungsgrundlage für regelmäßige Hold-Sell-Analysen der Immobilien.

Zinsänderungsrisiken

Zinsänderungsrisiken resultieren insbesondere aus der Anschlussfinanzierung auslaufender Zinsbindungen sowie der Liquiditätsanlage. Neue Abschlüsse oder die Prolongation der bestehenden Fremdfinanzierung werden stets unter Berücksichtigung der durch Zinsansprüche bestehenden Gesamtbelastung des Portfolios im Zeitverlauf erfolgen. In diesem Zusammenhang wird eine fortlaufende Überwachung der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten durchgeführt, sowohl auf Ebene des individuellen Darlehens als auch auf aggregierter Ebene für das Gesamtportfolio. Die Liquidität des Sustainable Europe wird auf Sichteinlagekonten geführt. Die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsanlagen erfolgt in Übereinstimmung mit der Anlagepolitik. Vor dem Hintergrund des weiterhin erhöhten Zinsniveaus ist davon auszugehen, dass bei der Neuaufnahme sowie der Prolongation von Fremdfinanzierungen höhere Finanzierungskosten entstehen können. Ergänzend werden im Rahmen regelmäßig durchzuführender Stresstests die Auswirkungen veränderter

Zinsniveaus auf die Finanzierungskosten der bestehenden sowie künftig abzuschließenden oder zu prolongierenden Fremdfinanzierungen untersucht. Die Ergebnisse dienen der frühzeitigen Identifikation potenzieller Belastungen für die wirtschaftliche Entwicklung des Sustainable Europe.

Währungsrisiken

Währungsrisiken entstehen aus den in Dänischen Kronen (DKK) denominierten Vermögensgegenständen und den hiermit verbundenen Zahlungsströmen. Wechselkursänderungen zwischen DKK und Euro können sich auf den Wert der Vermögensgegenstände sowie auf die Ertragslage des Sustainable Europe auswirken. Zur Begrenzung dieser Risiken werden die Fremdwährungspositionen kontinuierlich überwacht und durch den Einsatz von Devisentermingeschäften abgesichert. Ergänzend werden im Rahmen regelmäßig durchzuführender Stresstests die Auswirkungen nachteiliger Wechselkursentwicklungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Sustainable Europe analysiert.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken können insbesondere aus negativen Budgetabweichungen, der Fälligkeit von Darlehen, unerwarteten Kostensteigerungen sowie erhöhten Anteilscheinrückgaben entstehen. Diese Entwicklungen können die Liquiditätssituation des Sustainable Europe beeinträchtigen und die fristgerechte Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen erschweren.

Die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsrisiken erfolgen anhand von Budgets und regelmäßigen Abweichungsanalysen. Ergänzend werden die Liquiditätsrisiken im Rahmen des Limitsystems fortlaufend überwacht und regelmäßig anhand von Stressszenarien analysiert. Vertragliche Regelungen, insbesondere Mindesthalte- und Kündigungsfristen, tragen zusätzlich zur Begrenzung des Liquiditätsrisikos bei.

Nachhaltigkeitsrisiko

Als Nachhaltigkeitsrisiken werden 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 stellen keine eigenständige Risikoart dar, sondern wirken als Risikotreiber auf bestehende Risikoarten und können deren Auswirkung auf den Sustainable Europe verstärken. Dies betrifft insbesondere Markt-, Liquiditäts-, Kontrahenten- und operationelle Risiken. Darüber hinaus können Nachhaltigkeitsrisiken Reputationsrisiken für die Kapitalverwaltungsgesellschaft und den Sustainable Europe begründen. Insbesondere negative Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen mit Bezug zu Umwelt-, Sozial- oder Governance-Aspekten sowie unzureichende Maßnahmen im Bereich Nachhaltigkeit können zu Vertrauensverlusten bei Anlegern und Vertragspartnern führen und dadurch finanzielle Nachteile verursachen.

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

Physische Risiken können sich sowohl aus akuten Extremwetterereignissen, wie beispielsweise Hitze- und Trockenperioden, Starkregen oder Überflutungen, als auch aus langfristigen Veränderungen klimatischer und ökologischer Rahmenbedingungen ergeben. Solche Entwicklungen können die Nutzbarkeit und den Wert der Immobilien des Sustainable Europe beeinträchtigen. Darüber hinaus können sie die Attraktivität einzelner Standorte mindern, die Vermietbarkeit der Immobilien erschweren und dadurch negative Auswirkungen auf die Ertragslage des Fonds haben.

Transitionsrisiken entstehen im Zusammenhang mit dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft. Insbesondere regulatorische Anforderungen, steigende CO_2-Kosten, höhere Energiepreise oder verschärfte energetische Standards können zusätzliche Investitionen erforderlich machen und die Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten erhöhen. Hieraus können sich negative Auswirkungen auf die Ertrags- und Wertentwicklung des Sustainable Europe ergeben.

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 befinden sich in Gebieten, die von Rückversicherungsgesellschaften hinsichtlich der Gefährdung durch Sturmfluten in die höchste Risikokategorie eingestuft werden. Neben einem erhöhtem Überschwemmungsrisiko besteht somit auch ein konkretes Sturmflutrisiko. Da bestimmte Elementarschäden, beispielsweise Sturmfluten und Tsunamis, nur eingeschränkt oder wirtschaftlich nicht vertretbar versicherbar sind, besteht für entsprechende Schadensereignisse für die betroffenen Immobilien des Sustainable Europe teilweise kein Versicherungsschutz. Sollte sich ein solches Risiko realisieren, 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 Update des Weltwirtschaftsausblicks vom Juli 2026 eine Weltwirtschaft, die von zwei gegenläufigen Kräften geprägt ist: einem negativen Angebotsschock infolge des Krieges im Nahen Osten und einem positiven Technologieschock durch den beschleunigten globalen Technologiezyklus im Zuge der Verbreitung Künstlicher Intelligenz. Prägenden Einfluss auf die globale Unsicherheit haben damit nicht mehr primär handelspolitische Maßnahmen, sondern die Störung der Energieströme durch die Straße von Hormus sowie deren Folgen für Rohstoffpreise, Inflationserwartungen und Finanzierungsbedingungen. Der IWF unterstellt in seiner Projektion eine ab Mitte Juli 2026 beginnende Wiederöffnung der Straße von Hormus und eine weitgehende Rückkehr zum Vorkriegszustand bis März 2027. Auf dieser Basis wird der durchschnittliche Ölpreis für 2026 mit rund 89 USD je Barrel angesetzt. Stand Juni 2026 liegen die Energiepreise etwa 25 % über dem Vorkriegsniveau. Die Betroffenheit einzelner Volkswirtschaften fällt sehr unterschiedlich aus und hängt maßgeblich von der Energieimportabhängigkeit und der Position in der technologischen Wertschöpfungskette ab.[17]

Nach einem globalen Wirtschaftswachstum von durchschnittlich 3,5 % in den Jahren 2024 und 2025 erwartet der IWF für 2026 eine Verlangsamung auf 3,0 %, bevor sich das Wachstum 2027 auf 3,4 % erholen soll. Für den Euroraum wird ein Wachstum von 0,9 % im Jahr 2026 und 1,2 % im Jahr 2027 prognostiziert; die Prognose für 2026 wurde gegenüber dem April-Ausblick um 0,2 Prozentpunkte gesenkt, was neben einem schwachen statistischen Überhang aus dem ersten Quartal vor allem auf höhere Energiepreise und eine gedrückte Verbraucherstimmung zurückgeführt wird. Deutschland verharrt weiterhin in einer wirtschaftlichen Schwächephase. Nach einem Rückgang von 0,5 % im Jahr 2024 und einem Zuwachs von lediglich 0,2 % im Jahr 2025 werden für 2026 ein Wachstum von 0,7 % und für 2027 von 1,0 % erwartet.[18]

[17]Vgl. Internationaler Währungsfonds, World Economic Outlook Update, Global Economy in Crosscurrents of War and Technology, Juli 2026
[18]Vgl. ebd.

Die globale Inflation, die im Jahr 2025 noch bei 4,1 % lag, soll 2026 auf 4,7 % steigen, bevor sie 2027 auf 3,9 % zurückgeht. Der seit Anfang 2024 anhaltende Disinflationstrend ist damit zum Stillstand gekommen.[19]

Insgesamt befindet sich die Weltwirtschaft in einer Phase erhöhter, aber ausgewogener verteilter Risiken. Der IWF stuft die Risiken für den Ausblick als ausgewogener als im April ein, sieht sie jedoch weiterhin nach unten gerichtet; als wesentliche Belastungsfaktoren gelten eine erneute Eskalation im Nahen Osten, eine mögliche Beschleunigung der Handelsfragmentierung, eine Korrektur der technologiegetriebenen Erwartungen sowie erodierte fiskalische Puffer.[20]

Die von Eurostat ermittelte saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum lag im April 2026 bei 6,3 % und damit sowohl gegenüber dem Vormonat als auch gegenüber dem Vorjahresmonat unverändert. Für die EU insgesamt betrug die Arbeitslosenquote 6,0 %.[21]

Im Immobilienbereich betrug das gewerbliche Gesamtinvestitionsvolumen in Europa im 1. Quartal 2026 rund 36,4 Milliarden EUR und damit 7 % weniger im Vergleich zum Vorjahresquartal sowie rund 16 % weniger als im Fünfjahresdurchschnitt. Sämtliche Hauptnutzungsarten verzeichneten Rückgänge, angeführt von Industrie und Logistik (-21 %) und Büro (-13 %). Gegen den Trend entwickelten sich die alternativen Nutzungsarten mit 6,7 Milliarden EUR und einem Zuwachs von 46 %. Insgesamt lässt sich die seit zwei Jahren laufende Erholung der Investmentmärkte als abgeschwächt beschreiben. Mit der Rückkehr der Unsicherheit halten sich ausländische Investoren zurück, sodass inländisches Kapital rund 60 % des Marktes stellt und das europäische Cross-Border-Kapital die einzige ausländische Quelle mit einem Zuwachs bildet (+13 %). Auf Länderebene bleibt das Bild uneinheitlich. Die Gesamtinvestitionsvolumen in Spanien (+80 %), Deutschland (+16 %) und Polen legten zu, während Großbritannien (-19 %) und Frankreich (-37 %) deutlich nachgaben.[22]

Nachdem die Spitzenrenditen im Vorjahr noch nachgegeben hatten, ist diese Dynamik über alle Assetklassen hinweg in eine Seitwärtsbewegung übergegangen. Der europäische Durchschnitt der Büro-Spitzenrenditen lag im 1. Quartal 2026 bei 4,60 % und damit 10 Basispunkte unter dem Vorjahreswert sowie unverändert gegenüber dem Vorquartal. Getrieben durch zunehmende Renditen von Staatsanleihen im Euroraum und Großbritannien besteht seitens BNP Paribas Real Estate die Möglichkeit einer erneuten Renditedekompression.[23] Nach Savills wird jedoch zunächst von einer weiteren Seitwärtsbewegung ausgegangen, eine breitere Renditekompression wird erst ab 2027 erwartet.[24]

Getrieben durch die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in Toplagen stiegen die Spitzenmieten im 2. Quartal 2026 weiter an, und zwar um 6,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal in den Hauptmärkten, während die effektiven Durchschnittsmieten lediglich um 1,0 % zulegten. Die größten Zuwächse innerhalb der letzten 12 Monate wurden in Barcelona (+23 %), Mailand (+13 %) sowie Central Paris, Hamburg und München (jeweils +8 %) verzeichnet. Gestützt wird die Entwicklung durch das knappe Angebot an Grade-A-Flächen in zentralen Lagen, die jüngsten Daten deuten jedoch auf eine Verlangsamung des Mietwachstums in einzelnen Märkten hin. Die zunehmende Spreizung zwischen Spitzen- und Durchschnittsmieten verdeutlicht die fortschreitende Polarisierung des Büromarktes: Während Spitzenmieten von der Nachfrage nach Top-Flächen getragen werden, wachsen die Durchschnittsmieten angesichts schwächerer Nachfrage nach Sekundärlagen und höherer Incentives nur langsam.[25]

[19] Vgl. ebd.
[20] Vgl. ebd.
[21] Unemployment statistics - Statistics Explained (europa.eu).
[22] Vgl. BNPRE | Europe, Review - Capital Market Europe Q1 2026.
[23] Vgl. ebd.
[24] Vgl. Savills, Spotlight – European Office Investment Q2 2026.
[25] Vgl. BNPRE | Europe, Review - Office Market Europe Q2 2026.

Der europäische Büroflächenumsatz betrug im 1. Halbjahr 2026 zirka 3,64 Millionen m² und nahm damit in den 18 beobachteten Märkten gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres ab (-9 %). Die Vermietungsleistung lag ebenfalls 9 % unter dem fünfjährigen Durchschnitt, was maßgeblich auf das Ausbleiben großflächiger Abschlüsse zurückzuführen ist. Die sechs großen deutschen Märkte zeigten sich mit 1,25 Millionen m² (-3 %) insgesamt stabil, wobei Berlin (373.000 m², +51 %) und München (354.000 m², +38 %) deutlich zulegten, während Hamburg (177.000 m², -18 %) und Frankfurt am Main (173.000 m², -53 %) unter dem Ausbleiben von Großabschlüssen litten.[26]

Die Gesamtleerstandsquote in Europa lag Ende Juni 2026 bei 9,6 %, ein Anstieg um 40 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr. Der Anstieg ist überwiegend nachfrageseitig bedingt, da die Projektentwicklungstätigkeit begrenzt bleibt und ein erheblicher Teil der im Bau befindlichen Flächen bereits vorvermietet ist. Rückläufige Leerstände verzeichneten Barcelona, Madrid, Warschau, Dublin und Central London. Leerstand in zentralen Teilmärkten bleibt äußerst gering, mit 1,0 % im CBD von Barcelona, 1,1 % in Rom, 3,1 % in Mailand und 3,5 % in München; im Durchschnitt liegt der CBD-Leerstand bei 5,7 % gegenüber 12,2 % außerhalb der CBD. In peripheren Lagen ist eine weitere Zunahme des Leerstandes zu verzeichnen, was die kleinteiligere Flächennachfrage und eine wachsende Diskrepanz zwischen verfügbaren Flächen und Nutzeranforderungen widerspiegelt. Eine Ausnahme unter den Kernmärkten bildet das Pariser CBD, wo der Leerstand nach einer Welle von Fertigstellungen der vergangenen Jahre deutlich zunimmt.[27]

Für nicht mehr wirtschaftlich sanierungsfähige Büroobjekte werden in Deutschland vermehrt Umnutzungen geprüft, um dem Risiko von Stranded Assets zu begegnen. Das Volumen realisierter Projekte bleibt jedoch gering und schlägt sich noch nicht signifikant in den Zahlen nieder.[28]

[26]Vgl. BNPRE | Europe, Review - Office Market Europe Q2 2026.
[27] Vgl. ebd.
[28]Vgl. ZIA, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2026

3. Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 30. Juni 2026

		EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
A.	**Vermögensgegenstände**			
I.	**Immobilien**			
	1. Mietwohngrundstücke		0,00	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	2. Geschäftsgrundstücke		134.280.000,00	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	Zwischensumme		**134.280.000,00**	**73,9**
II.	**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**			
	1. Mehrheitsbeteiligungen		34.607.779,48	
	(davon in Fremdwährung)	7.497.148,64		
	Zwischensumme		**34.607.779,48**	**19,0**
III.	**Liquiditätsanlagen**			
	1. Bankguthaben		11.543.287,18	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	Zwischensumme		**11.543.287,18**	**6,4**
IV.	**Sonstige Vermögensgegenstände**			
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		2.085.970,23	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		37.248.331,04	
	(davon in Fremdwährung)	14.168.930,04		
	3. Zinsansprüche		34.241,58	
	(davon in Fremdwährung)	34.241,58		
	4. Anschaffungsnebenkosten		7.758.718,40	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	a) bei Immobilien		6.270.769,93	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.487.948,47	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	5. Andere		1.880.023,28	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	Zwischensumme		**49.007.284,53**	**27,0**
Summe Vermögensgegenstände			**229.438.351,19**	**126,3**
B.	**Schulden**			
I.	**Verbindlichkeiten aus**			
	1. Krediten		42.730.000,00	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	2. Grundstückskäufen und Bauvorgaben		0,00	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	3. Grundstücksbewirtschaftung		1.991.482,21	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	4. anderen Gründen		463.099,96	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	Zwischensumme		**45.184.582,17**	**24,9**
II.	**Rückstellungen**		2.554.702,82	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	Zwischensumme		**2.554.702,82**	**1,4**
Summe Schulden			**47.739.284,99**	**26,3**
C.	**Fondsvermögen**		**181.699.066,20**	**100,0**
	umlaufende Anteile (Stück)		**1.969.060**	
	Anteilwert (EUR)		**92,28**	

Erläuterungen zur Vermögensübersicht zum 30. Juni 2026

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 181.699.066,20 EUR. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 92,28 EUR.

Immobilien

Zum 30. Juni 2026 werden sechs Geschäftsgrundstücke im Wert von 134,3 Millionen EUR direkt gehalten. Das Immobilienvermögen hat sich im Berichtszeitraum um 1,5 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 34,6 Millionen EUR ausgewiesen werden. Der Wert der Beteiligungen verringerte sich im Berichtszeitraum infolge von Wertanpassungen um 8,0 Millionen EUR.

Liquiditätsanlagen

Die Bankguthaben werden bei in- und ausländischen Kreditinstituten gehalten und weisen zum Stichtag einen Saldo von insgesamt 11,5 Millionen EUR aus.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen insgesamt 49,0 Millionen EUR. In der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 2,1 Millionen EUR sind im Wesentlichen verauslagte aber noch nicht abgerechnete Betriebskosten (1,6 Millionen EUR) und Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern (0,4 Millionen EUR) enthalten.

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

Die Position Anschaffungsnebenkosten (7,8 Millionen EUR) beinhaltet die bis zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten aus Immobilien (6,3 Millionen EUR) und Immobilien-Gesellschaften (1,5 Millionen EUR).

Unter anderen Vermögensgegenständen (1,9 Millionen EUR) werden im Wesentlichen Körperschaftsteuervorauszahlungen (1,1 Millionen EUR), Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (0,7 Millionen EUR) und Abgrenzungsposten für Finanzierungskosten (0,1 Millionen EUR) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 45,2 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 (2,0 Millionen EUR) weisen im Wesentlichen Abgrenzungsposten für Mieterträge und Überzahlungen (0,5 Millionen EUR), noch nicht abgerechnete Vorauszahlungen aus Betriebskosten (1,3 Millionen EUR) und Mietkautionen (0,2 Millionen EUR) aus.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (0,4 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 (2,6 Millionen EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (0,9 Millionen EUR), Rückstellungen für Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten der Immobilien (0,8 Millionen EUR), Rückstellungen für latente Steuern (0,5 Millionen EUR) sowie Rückstellungen im Zusammenhang mit der Verwaltung des Fonds (0,1 Millionen EUR).

Fremdwährungsbewertung

Auf fremde Währung lautende Positionen werden wie folgt umgerechnet:

Devisenkurs zum Stichtag (Stichtagskurs): 7,47410 Dänische Kronen (DKK) = 1 Euro (EUR).

4. Vergleichende Übersicht der letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahresende	**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2024**	**30.06.2023**
	EUR	**EUR**	**EUR**	**EUR**
Immobilien	134.280.000,00	135.760.000,00	136.580.000,00	137.870.000,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	34.607.779,48	42.582.278,53	46.772.648,84	50.079.644,01
Liquiditätsanlagen	11.543.287,18	13.885.979,40	13.693.935,56	13.772.304,16
Sonstige Vermögensgegenstände	49.007.284,53	51.498.910,48	54.164.457,07	54.961.980,75
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	47.739.284,99	48.091.273,37	49.191.673,83	41.362.509,53
Fondsvermögen	**181.699.066,20**	**195.635.895,04**	**202.019.367,64**	**215.321.419,39**
Anteilumlauf (Stück)	1.969.060	2.006.492	2.012.573	2.059.205
Anteilwert (EUR)	92,28	97,50	100,38	104,57
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,15	1,50	2,50	3,23
Tag der Ausschüttung	Q1-2027[29]	19.12.2025	12.12.2024	14.12.2023

[29]Genauer Ausschüttungstermin wird noch festgelegt.

5. Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2026

5.1. Teil I: Immobilienverzeichnis

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	**IE, DO4 HE94 Dublin, Elmpark Green**
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2019
Bau-/Umbaujahr	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)	48,7
Kaufpreis (in Mio. EUR)	53,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	3,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	41
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	5,5
- davon Gebühren und Steuern	4,0
- davon sonstige Kosten	1,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	10,4
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,6
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,9
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	3,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	32,7
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	7,5

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)	16,8
Kaufpreis (in Mio. EUR)	16,7
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	44
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 abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,7
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	4,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,7
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	4,4

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)	765
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	4.579
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	FW, LED, SP TG
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	13,3
Kaufpreis (in Mio. EUR)	15,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	0,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	37
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)	0,6
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	34,0
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,9
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	3,71

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)	18,8
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,3
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	36,5
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)	1,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,8
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	28,7
Leerstand (in % der Sollmiete)	3,4
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	3,5

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)	18,7
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,6
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	38
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)	1,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	24,1
Leerstand (in % der Sollmiete)	11,4
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,5

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)	55
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)	0,9
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	0,0
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	20,2

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)	24,7
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	07/2020
Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,7
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. EUR)	2,2
- davon Gebühren und Steuern	0,4
- davon sonstige Kosten	1,8
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	9,1
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. EUR)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,9
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	4,0
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)	21,2	33,4
Kaufpreis (in Mio. EUR)	24,4	32,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,8	2,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	32	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)	4,0	4,0
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,3	27,5
Leerstand (in % der Sollmiete)	8,7	21,3
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	1,6	1,2

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)	17,6
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	QSREEP Holding II Ky, Helsinki
Gesellschaftskapital (in Mio. EUR)	10,4
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	07/2021
Verkehrswert (in Mio. EUR)	8,4
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. EUR)	0,3
- davon Gebühren und Steuern	0,0
- davon sonstige Kosten	0,3
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	3,1
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. EUR)	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,0
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)	15,7
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,5
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	54,5
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)	0,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,0
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	33,5
Leerstand (in % der Sollmiete)	37,5
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	0,7

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)	56,0
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)	0,6
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. DKK)	3,2
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	5,5
Gesellschafterdarlehen (in Mio. DKK)	105,9
Währungskurs	7,4741

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	**DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 11**	**DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 7**	**DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 1**
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Einzelhandel	Büro	Büro
Erwerbsdatum	01/2022	01/2022	11/2022
Bau-/Umbaujahr	2019	2021	2022
Grundstücksgröße (in m²)	1.540	690	718
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	3.647	2.793	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)	95,9	70,3	67,3
Kaufpreis (in Mio. DKK)	110,5	79,8	78,8
Wesentliche Ergebnisse der externen			
- Jahresrohertrag (in Mio. DKK)	5,6	4,0	3,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	53	54	56
Anschaffungsnebenkosten (ANK)	2,1	1,6	1,7
- davon Gebühren und Steuern	0,7	0,5	0,5
- davon sonstige Kosten	1,5	1,1	1,2
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	1,9	1,9	2,1
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK	0,2	0,2	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK	1,2	0,9	1,1
Voraussichtlich verbleibender	5,5	5,5	6,3
Fremdfinanzierungsquote (in % des	34,6	34,1	34,9
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0	0,0	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	4,4	3,3	5,4

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	11.315.670,08	6,2%
Niederlande	37.280,40	0,0%
Österreich	190.336,70	0,1%
Bankguthaben gesamt	**11.543.287,18**	**6,4%**

5.3. Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

		EUR	EUR	Anteil am Fonds-vermögen in %
I.	**Sonstige Vermögensgegenstände**			
	1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		2.085.970,23	1,1
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	davon Betriebskostenvorlagen		1.648.013,92	0,9
	davon Mietforderungen		242.920,81	0,1
	2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		37.248.331,04	20,5
	(davon in Fremdwährung)	14.168.930,04		
	3. Zinsansprüche		34.241,58	0,0
	(davon in Fremdwährung)	34.241,58		
	4. Anschaffungsnebenkosten		7.758.718,40	4,3
	a) bei Immobilien		6.270.769,93	3,5
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		1.487.948,47	0,8
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	5. Andere		1.880.023,28	1,0
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
II.	**Verbindlichkeiten aus**			
	1. Krediten		42.730.000,00	23,5
	(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		1.991.482,21	1,1
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	4. anderen Gründen		463.099,96	0,3
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
III.	**Rückstellungen**		2.554.702,82	1,4
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	Fondsvermögen		**181.699.066,20**	**100,0**
	Umlaufende Anteile (Stück)		**1.969.060**	
	Anteilwert (EUR)		**92,28**	

6. Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind

Im Berichtszeitraum wurden keine entsprechenden Geschäfte abgeschlossen.

7. Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen für den Zeitraum vom 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2026

		EUR	EUR	EUR
I.	**Erträge**			
	1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			119.544,61
	2. Sonstige Erträge			1.261.678,89
	(davon Zinserträge)		1.263.947,78	
	3. Erträge aus Immobilien			8.384.632,41
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			1.401.586,76
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	Summe der Erträge			**11.167.442,67**
II.	**Aufwendungen**			
	1. Bewirtschaftungskosten			-1.562.812,61
	a) davon Betriebskosten		-513.850,29	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	b) davon Instandhaltungskosten		-909.141,01	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-122.344,03	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	d) davon sonstige Kosten		-17.477,28	
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	2. Ausländische Steuern			-694.744,41
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	3. Zinsen aus Kreditaufnahme			-1.008.910,33
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	4. Verwaltungskosten			-1.683.655,39
	5. Verwahrstellenvergütung			-34.051,46
	6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-33.285,00
	7. Sonstige Aufwendungen			-1.693.115,84
	(davon in Fremdwährung)	0,00		
	Summe der Aufwendungen			**-6.710.575,04**
III.	**Ordentlicher Nettoertrag**			**4.456.867,63**
IV.	**Veräußerungsgeschäfte**			
	1. Realisierte Gewinne			0,00
	a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
	2. Realisierte Verluste			0,00
	a) sonstige		0,00	
	Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			**0,00**
	Ertragsausgleich			**-36.946,90**
V.	**Realisiertes Ergebnis**			**4.419.920,73**
	1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		1.665.230,64	
	2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-11.838.545,04	
VI.	**Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**			**-10.173.314,40**
VII.	**Ergebnis des Geschäftsjahres**			**-5.753.393,67**

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die Zinserträge aus Liquiditätsanlagen in Höhe von 0,1 Millionen EUR resultieren aus dem Bankguthaben auf dem Sperrkonto bei der CACEIS Bank S.A., Germany Branch.

Die sonstigen Erträge in Höhe von 1,3 Millionen EUR bestehen im Wesentlichen aus den Zinserträgen gewährter Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften (1,3 Millionen EUR).

In der Berichtsperiode erwirtschaftete der Sustainable Europe Erträge aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von 8,4 Millionen EUR. Hiervon wurden in Irland 3,0 Millionen EUR, in den Niederlanden 2,3 Millionen EUR, in Deutschland 2,2 Millionen EUR und in Österreich 0,8 Millionen EUR erzielt. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wurden in Höhe von 1,4 Millionen EUR realisiert.

Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 1,6 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) ausgewiesen.

Die Zinsen aus Kreditaufnahme in Höhe von 1,0 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 1,7 Millionen EUR resultieren im Wesentlichen aus Vertriebsvergütungen (0,6 Millionen EUR), Kosten im Zusammenhang mit der außerordentlichen Beendigung eines Mietverhältnisses in Maarssen (0,3 Millionen EUR), nicht abzugsfähiger Vorsteuer (0,2 Millionen EUR), Gutachterkosten (0,2 Millionen EUR) sowie Kosten der Rechtsberatung (0,1 Millionen EUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Für den Berichtszeitraum vom 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2026 beträgt das ordentliche Nettoergebnis 4,5 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 10,2 Millionen EUR erzielt.

Ergebnis des Geschäftsjahres

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

8. Verwendungsrechnung mit Erläuterungen zum 30. Juni 2026

		Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I.	**Für die Ausschüttung verfügbar**	7.452.020,94	**3,78**
	1. Vortrag aus dem Vorjahr	3.032.100,21	1,54
	2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.419.920,73	2,24
II.	**Nicht für die Ausschüttung verwendet**	**5.187.601,94**	**2,63**
	1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	39.381,20	0,02
	2. Vortrag auf neue Rechnung	5.148.220,74	2,61
III.	**Gesamtausschüttung**	**2.264.419,00**	**1,15**
	Endausschüttung	2.264.419,00	1,15

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Vortrag aus dem Vorjahr

Aus dem Vorjahr standen 3.032.100,21 EUR für die Ausschüttung zur Verfügung.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Der Sustainable Europe erwirtschaftete im Berichtszeitraum ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 4.419.920,73 EUR, welches aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich wird.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 5.148.220,74 EUR auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Eine Ausschüttung ist im 1. Quartal 2027 in Höhe von 1,15 EUR je Anteil geplant. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Anteile von 1.969.060 Stück ergibt sich somit eine geplante Endausschüttung von 2.264.419,00 EUR.

9. Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2026

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		**195.635.895,04**
1. Ausschüttung für das Vorjahr		**-2.996.772,00**
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	-3.009.738,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	12.966,00	
2. Zwischenausschüttungen		**0,00**
3. Mittelzufluss (netto)		**-3.566.696,07**
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	560.166,83	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-4.126.862,90	
4. Ertragsausgleich		**36.946,90**
5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		**-1.656.914,00**
davon bei Immobilien	-1.656.914,00	
6. Ergebnis des Geschäftsjahres		**-5.753.393,67**
davon nicht realisierte Gewinne	1.665.230,64	
davon nicht realisierte Verluste	-11.838.545,04	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		**181.699.066,20**

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Der Sustainable Europe hat am 19. Dezember 2025 eine Ausschüttung von 1,50 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.

10. Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

Der Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV enthält detaillierte quantitative und qualitative Informationen zum Sondervermögen. Ergänzende Angaben zu den Nachhaltigkeitsmerkmalen des Sondervermögens sind Abschnitt 12, der Anlage „Regelmäßige Informationen 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“, zu entnehmen.

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

Anteilwert	92,28 EUR
Umlaufende Anteile	1.969.060

10.2. Angaben nach der Derivateverordnung

Das Derivate-Exposure beträgt per 30.06.2026 4.500.000,00 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 170.000,00 EUR

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

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

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

Es wurden keine Sicherheiten von Dritten gewährt.

Erträge aus Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäften 0,00 EUR

Geschäfte in Wertpapierdarlehen oder Pensionsgeschäfte wurden nicht getätigt.

10.3. 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

Die Liquidität wurde im Berichtszeitraum in Form von Bankguthaben gehalten. Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

b) Forderungen

Forderungen werden zu ihrem Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

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.

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

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: Die Gesamtkostenquote errechnet sich aus den Kosten der Verwaltung des Fonds (2,7 Millionen EUR) im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen (189,7 Millionen EUR) innerhalb des Geschäftsjahres.	1,41
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 Vermittlungsfolge-provisionen 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:[30] 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

[30]Wesentliche 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.

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

Alle Angaben beziehen sich auf das Geschäftsjahr der Quadoro Investment GmbH (30.09.2025)

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Quadoro Investment GmbH gezahlten Mitarbeitervergütung	**3.608.100,74 EUR**
davon Grundbezüge	3.446.790,74 EUR
davon Nebenbezüge	161.310,00 EUR
Höhe des gezahlten Carried Interest	**0,00 EUR**
Zahl der Mitarbeiter der Quadoro Investment GmbH (inklusive angestellte Geschäftsführer)	**46**
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

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

Im abgelaufenen Berichtszeitraum haben sich folgende wesentlichen Änderungen ergeben:

Mit Wirkung zum 1. Januar 2026 wurde die ESG-bezogene Anlagestrategie weiterentwickelt. Die bisherigen CRREM-Benchmarks wurden durch einen Klima-Indikator ersetzt, der neben den betrieblichen CO_2-Emissionen auch graue CO_2-Emissionen aus Baumaterialien und Bauprozessen berücksichtigt. Eine Immobilie gilt bei mindestens 50 von 100 Punkten als klimakonform. Mindestens 80 % der ESG-Bemessungsgrundlage müssen in klimakonforme Immobilien investiert werden. Mindestens 51 % müssen zugleich nachhaltige Investitionen im Sinne des Artikels 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung darstellen. Zudem wurde die ESG-Bemessungsgrundlage präzisiert und die bestehenden Mieterausschlusskriterien wurden ohne materielle Änderung in die Besonderen Anlagebedingungen überführt. Der Verkaufsprospekt einschließlich ESG-Anhang und das Basisinformationsblatt wurden entsprechend angepasst.

Mit Wirkung zum 16. April 2026 wurden die Fondsdokumente an das Fondsrisikobegrenzungsgesetz angepasst, das insbesondere die Vorgaben der Richtlinie (EU) 2024/927 zum Liquiditätsrisikomanagement umsetzt. Neben der bereits bestehenden zwölfmonatigen Rückgabefrist wurde eine Rückgabegebühr als weiteres Liquiditätsmanagementinstrument eingeführt. Überschreiten die Rücknahmeverlangen innerhalb der letzten zwölf Monate vor einem Abrechnungstag 1,5 % des Nettoinventarwerts, kann die Gesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen eine Rückgabegebühr von bis zu 10 % der Bruttorückgaben erheben. Die Gebühr fließt dem Sondervermögen zu und dient dem Schutz der verbleibenden Anleger vor Verwässerungseffekten. Die genehmigten Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen sowie der angepasste Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt traten am 16. April 2026 in Kraft.

10.7. 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 zu Kosten gemäß § 300 Abs. 1 Nr. 5 KAGB

Im Geschäftsjahr sind Gesamtkosten in Höhe von 4.721.489,72 EUR angefallen. Darüber hinaus sind weitere Kosten in Höhe von 0,00 EUR angefallen, die nicht in der Gesamtkostenquote erfasst sind. Darin enthalten sind Kosten für erfolgsabhängige Vergütungen, Vergütung für Ankäufe und Vergütung für Verkäufe.

Angaben zu Mutter-, Tochter- und Zweckgesellschaften gemäß § 300 Abs 1 Nr. 6 KAGB

Es wurden im Berichtszeitraum keine Mutter-, Tochter- oder Zweckgesellschaften in Bezug auf die Anlagen des Fonds im Namen der KVG eingesetzt.

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 2026	131 %[31]
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode	
Festgelegtes Höchstmaß	300 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode per 30. Juni 2026	126 %[31]

Offenbach am Main, 15. Oktober 2026

Quadoro Investment GmbH

Geschäftsführung



Michael Denk



Dr. Peter E. Hein



Torben Werner

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

11. Vermerk des Abschlussprüfers

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht nach § 7 KARBV des Sondervermögens Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2025 bis zum 30. Juni 2026, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2026, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2025 bis zum 30. Juni 2026 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.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresbericht nach § 7 KARBV 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.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV 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 nach § 7 KARBV“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Quadoro Investment GmbH (im Folgenden die „Kapitalverwaltungsgesellschaft“) 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 nach § 7 KARBV zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen die Publikation „Jahresbericht“ – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Jahresberichts nach § 7 KARBV sowie unseres Vermerks.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir 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 nach § 7 KARBV oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht nach § 7 KARBV

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV 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 nach § 7 KARBV 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 nach § 7 KARBV 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 unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV die Fortführung des Sondervermögens 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 nach § 7 KARBV

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht nach § 7 KARBV 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 nach § 7 KARBV getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresberichts nach § 7 KARBV 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Kapitalverwaltungsgesellschaft bei der Aufstellung des Jahresberichts nach § 7 KARBV angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht nach § 7 KARBV aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts nach § 7 KARBV insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht nach § 7 KARBV die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht nach § 7 KARBV 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 unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 15. Oktober 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

pwc digitally signed by

Tim Brücken
Wirtschaftsprüfer

pwc digitally signed by

ppa. Lisa Helle
Wirtschaftsprüferin



12. Steuern

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025/2026 in Höhe von 1,15 EUR je Anteil erfolgt Anfang 2027. Für das Geschäftsjahr 2024/2025 lag die Ausschüttung insgesamt bei 1,50 EUR je Anteil; sie erfolgte am 19. 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 Abgeltungsteuer), 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 Einkommensteuererklärung 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 drei 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 drei 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.

Da die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025/2026 voraussichtlich erst im Kalenderjahr 2027 erfolgen wird, wird für das Kalenderjahr 2026 eine Vorabpauschale anfallen. Diese wird unter Anwendung des durch das Bundesministerium für Finanzen für dieses Kalenderjahr bekannt gegebene Basiszinssatzes in Höhe von 3,20 % ermittelt. Die endgültige Vorabpauschale ergibt sich in Abhängigkeit vom Rücknahmepreis zum 31. Dezember 2026 und wird zum 2. Januar 2027 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, 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 auszuzahlen. 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.[32]

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

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

Vorabpauschale

Die Vorabpauschale ist der Betrag, um den die Ausschüttungen des Fonds innerhalb eines Kalenderjahres den Basisertrag für dieses Kalenderjahr unterschreiten. Der Basisertrag wird durch Multiplikation des Rücknahmepreises des Anteils zu Beginn eines Kalenderjahres mit 70 % des Basiszinses, der aus der langfristig erzielbaren Rendite öffentlicher Anleihen abgeleitet wird, ermittelt. Der Basisertrag ist auf den Mehrbetrag begrenzt, der sich zwischen dem ersten und dem letzten im Kalenderjahr festgesetzten Rücknahmepreis zzgl. der Ausschüttungen innerhalb des Kalenderjahres ergibt. Im Jahr des Erwerbs der Anteile vermindert sich die Vorabpauschale um ein Zwölftel für jeden vollen Monat, der dem Monat des Erwerbs vorangeht. Die Vorabpauschale gilt am ersten Werktag des folgenden Kalenderjahres als zugeflossen. Vorabpauschalen sind grundsätzlich einkommen- bzw. körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. Der Fonds erfüllt jedoch die steuerlichen Voraussetzungen für einen Auslands-Immobilienfonds, daher sind 80 % der Vorabpauschalen steuerfrei für Zwecke der Einkommen bzw. Körperschaftsteuer und 40 % für Zwecke der Gewerbesteuer. Die Vorabpauschalen unterliegen i. d. R. dem Steuerabzug von 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag). Beim Steuerabzug wird die Teilfreistellung berücksichtigt.

Da die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025/2026 voraussichtlich erst im Kalenderjahr 2027 erfolgen wird, wird für das Kalenderjahr 2026 eine Vorabpauschale anfallen. Diese wird unter Anwendung des durch das Bundesministerium für Finanzen für dieses Kalenderjahr bekannt gegebene Basiszinssatzes in Höhe von 3,20 % ermittelt. Die endgültige Vorabpauschale ergibt sich in Abhängigkeit vom Rücknahmepreis zum 31. Dezember 2026 und wird zum 2. Januar 2027 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

<table>
<tr><th></th><th>Ausschüttungen</th><th>Vorabpauschalen</th><th>Veräußerungsgewinne</th></tr>
<tr><td colspan="4">Inländische Anleger</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Einzelunternehmer</td><td colspan="2"><u>Kapitalertragsteuer:</u>
25 % (die Teilfreistellung für Immobilienfonds
i. H. v. 60 % bzw. für Auslands-Immobilienfonds
i. H. v. 80 % wird berücksichtigt)</td><td><u>Kapitalertragsteuer:</u>
Abstandnahme</td></tr>
<tr><td colspan="3"><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)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Regelbesteuerte Körperschaften (typischerweise Industrieunternehmen; Banken, sofern Anteile nicht im Handelsbestand gehalten werden; Sachversicherer)</td><td colspan="2"><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)</td><td><u>Kapitalertragsteuer:</u>
Abstandnahme</td></tr>
<tr><td colspan="3"><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)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Lebens- und Krankenversicherungsunternehmen und Pensionsfonds, bei denen die Fondsanteile den Kapitalanlagen zuzurechnen sind</td><td colspan="3"><u>Kapitalertragsteuer:</u>
Abstandnahme</td></tr>
<tr><td colspan="3"><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)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Banken, die die Fondsanteile im Handelsbestand halten</td><td colspan="3"><u>Kapitalertragsteuer:</u>
Abstandnahme</td></tr>
<tr><td colspan="3"><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)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Steuerbefreite gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Anleger (insb. Kirchen, gemeinnützige Stiftungen)</td><td colspan="3"><u>Kapitalertragsteuer:</u>
Abstandnahme</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>Materielle Besteuerung:</u>
Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer auf Antrag erstattet werden</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Andere steuerbefreite Anleger (insb. Pensionskassen, Sterbekassen und Unterstützungskassen, sofern die im Körperschaftsteuergesetz geregelten Voraussetzungen erfüllt sind)</td><td colspan="3"><u>Kapitalertragsteuer:</u>
Abstandnahme</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>Materielle Besteuerung:</u>
Steuerfrei – zusätzlich kann die auf der Fondsebene angefallene Körperschaftsteuer, die auf inländische Immobilienerträge entfällt,
auf Antrag erstattet werden</td></tr>
</table>

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 Abgabenordnung[33] 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 Teilfreistellungsatz 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 Barzahlung[34], ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

Weicht der anzuwendende Teilfreistellungssatz des übertragenden von demjenigen des aufnehmenden 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.

[33] § 37 Abs. 2 AO.
[34] § 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 Fonds-geschäftsjahres, also zum 30. Januar 2027, zu und unterliegen in Form von ausschüttungsgleichen Erträgen der Besteuerung. Die Ausschüttung ist steuerlich unbeachtlich. Die anteiligen österreichischen Einkünfte für das Geschäftsjahr 2025/2026 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 31. Juli 2026 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. Trotz sorgfältiger Recherche der steuerlichen Implikationen kann keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Im Zweifel wird dem Anleger empfohlen, einen Steuerberater seines Vertrauens zu konsultieren.

13. Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Quadoro Investment GmbH
Berliner Straße 114 - 116
Offenbach am Main
Amtsgericht Offenbach am Main
HRB 43802

Gesellschafter

Quadoro Genussrechts GmbH (37,5 %)
Berliner Straße 114 - 116
Offenbach am Main
Amtsgericht Offenbach am Main
HRB 54890

FPWolf Beteiligungs-GmbH & Co. KG (12,5 %)
Eichenweg 14
Burgwedel
Amtsgericht Hannover
HRA 206769

Michael Denk (12,5 %)

Axel Wünnenberg (12,5 %)

Matthias Altenrichter (12,5 %)

Dr. Peter E. Hein (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

Bis zum 31.12.2025:
Sibylle Pähler (Vorsitzende),
Horst Baumann (stellvertretender Vorsitzender),
Bernd Reber

Seit dem 01.01.2026:
Stefan Große (Vorsitzender),
Prof. Dr. Verena Rock (stellvertretende Vorsitzende),
Prof. Dr. Sven Bienert

Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany
Branch
Lilienthalallee 36
München
Amtsgericht München
HRB 229834

Abschlussprüfer

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Alsterufer 1
20354 Hamburg
HRB 107858

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

Manuel Thomas Kaltner
MRICS – Registrierter Wertgutachter
IHK - Zertifizierter Sachverständiger
München

Tobias Aergerter
MRICS – Registrierter Wertgutachter
Frankfurt am Main

Klaus Dallafina
FRICS – Registrierter Wertgutachter
CIS HypZert (F) - Zertifizierter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Thorsten Finn
MRICS – Registrierter Wertgutachter
HypZert (F) - Zertifizierter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Christoph Gerlinger
MRICS – Registrierter Wertgutachter
Frankfurt am Main

Sabine Jastram
MRICS – Registrierter Wertgutachter
HypZert (F) - Zertifizierte Wertgutachterin
Frankfurt am Main

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

Carsten Ackermann
HypZert (F) - Zertifizierter Sachverständiger
IHK - Zertifizierter Sachverständiger
Hagen

Jörg Ackermann
HypZert (F) - Zertifizierter Sachverständiger
IHK - Zertifizierter Sachverständiger
Hagen

Stefan Adam Piosczyk
FRICS – Registrierter Wertgutachter
HypZert (F) - Zertifizierter Sachverständiger
Augsburg

14. Regelmäßige Informationen 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 Klassifikations-system, 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: __%	☒ Es wurden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 74,01 % an nachhaltigen Investitionen
☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☐ mit einem Umweltziel 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	☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
	☐ mit einem sozialen Ziel
☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __%	☐ Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**

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

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

1. Vermeidung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgehen

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

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

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

2. Begrenzung des Temperaturanstiegs auf deutlich unter 2,0°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau (ökologisches Merkmal)

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

Es wurden 95,33 % der ESG-Bemessungsgrundlage in Klimakonforme Immobilien investiert. Die ESG-Bemessungsgrundlage ist die Summe aus den Verkehrswerten aller vom Sondervermögen direkt und indirekt gehaltenen Immobilien und den Liquiditätsanlagen (insbesondere Bankguthaben) des Sondervermögens ohne etwaige Derivate. Klimakonforme Immobilien sind Immobilien, deren Klima-Indikator mindestens 50 von 100 Punkten im letzten Kalenderjahr erreicht hat. Der Klima-Indikator einer Immobilie wird nach Maßgabe eines proprietären Punktesystems ermittelt, das sowohl die jährlichen betrieblichen CO_2-Emissionen („Betriebliche CO_2-Emissionen“) als auch die CO_2-Emissionen aus Baumaterialien und -prozessen seit Errichtung der Immobilie („Graue CO_2-Emissionen“) berücksichtigt. Die Betrieblichen CO_2-Emissionen und die Grauen CO_2-Emissionen werden jeweils als Punktzahlen auf einer Skala von 0 bis 100 einbezogen und wie folgt gewichtet:

80 % Betriebliche CO_2-Emissionen + 20 % Graue CO_2-Emissionen.

In einem Umfang von mindestens 51 % der ESG-Bemessungsgrundlage stellte das Sondervermögen sicher, dass die Klimakonformen Immobilien – auf Basis ihres Verkehrswerts – zugleich als nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung qualifizierten. Eine Immobilie galt als nachhaltige Investition, wenn sie einerseits eine Klimakonforme Immobilie war und andererseits die oben genannten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen (Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe und

Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgehen) ausgeschlossen werden könnten. Dabei wurde eine Immobilie erst nach einer Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb für das Sondervermögen in die Berechnung der Quote einbezogen. Diese Übergangsphase soll der schrittweisen energetischen Optimierung von Bestandsimmobilien zur Erreichung des Temperaturziels diene.

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

Das Sondervermögen schloss 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-Mindest-ausschlüsse“).

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 CO_2 e/kWh erzielen.

Die genannten Kriterien wurden im Berichtszeitraum eingehalten. Es wurden keine Investitionen getätigt, die von den festgelegten Mindestausschlüssen erfasst werden.

Darüber hinaus hat die KVG zusätzliche Mieterausschlusskriterien festgelegt. Auch diese wurden im Berichtszeitraum eingehalten.

• Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, welcher die beworbenen ökologischen Merkmale erfüllt, beträgt 95,33 % zum 30. Juni 2026.

	30.06.2026
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	77,64 %
Anteil der Immobilien, deren Klima-Indikator mindestens 50 Punkte beträgt	100 %
Anteil der Investitionen, die die PAB-Mindestausschlüsse einhalten	100,0%

• ...und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, welcher die (damals) beworbenen ökologischen Merkmale erfüllte, betrug 83,94 % zum 30. Juni 2025.

	2023	2024	30.06.2025
Anteil der 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	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Anteil energieeffizienter Immobilien	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Anteil der Immobilien, deren Klima-Indikator mindestens 50 Punkte beträgt	nicht verfügbar	nicht verfügbar	nicht verfügbar
Anteil der Investitionen, die die PAB-Mindestausschlüsse einhalten	nicht verfügbar	nicht verfügbar	100,00 %
Anteil der Immobilien, deren CO_2-Emissionen unterhalb des Dekarbonisierungsziels nach CRREM liegen	100,0 %	100,0 %	90,63 %

Der Klima-Indikator und die PAB-Mindestausschlüsse wurden erst nach dem 30. Juni 2025 eingeführt, weshalb zum vorangegangenen Zeitraum keine Angaben dazu gemacht werden können.

Die Angaben zum 30. Juni 2025 beziehen sich auf die zu diesem Zeitpunkt geltenden und beworbenen ökologischen Merkmale des Fonds. Mit den zum 1. Januar 2026 in Kraft getretenen Anlagebedingungen wurde das ökologische Merkmal, wonach die CO_2-Emissionen der Immobilien unterhalb des Dekarbonisierungsziels nach CRREM liegen, durch ein neues ökologisches Merkmal ersetzt. Die bisherige Angabe zum „Anteil der Immobilien, deren CO_2-Emissionen unterhalb des Dekarbonisierungsziels nach CRREM liegen“ wird daher ab dieser Berichtsperiode nicht mehr fortgeführt; die Berichterstattung erfolgt künftig auf Grundlage der seit dem 1. Januar 2026 geltenden Anlagebedingungen und der darin festgelegten ökologischen Merkmale.

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

In einem Umfang von mindestens 51 % der ESG-Bemessungsgrundlage stellt das Sondervermögen sicher, dass die Klimakonformen Immobilien – auf Basis ihres Verkehrswerts – zugleich als nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel gemäß Artikel 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung qualifizieren. Eine Immobilie gilt als nachhaltige Investition, wenn sie einerseits eine Klimakonforme Immobilie ist und andererseits die weiter oben genannten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen (Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe und Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgehen) ausgeschlossen werden können.

Dabei wird eine Immobilie erst nach einer Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb für das Sondervermögen 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 nach-teiligen 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?

Das Sondervermögen 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 Immobilien des Sondervermögens, welche die genannten Kriterien einhalten, beträgt 77,64 % zum 30. Juni 2026.

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. <u>Vermeidung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe</u>

Das Sondervermögen 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 Immobilie erfolgt. Beispielsweise gilt das Kriterium nicht als verletzt, wenn in der Immobilie die Personalabteilung des betreffenden Mieters angesiedelt ist.

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

2. <u>Vermeidung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgeht</u>

Das Sondervermögen investiert im Rahmen seiner nachhaltigen Investitionen ausschließlich in Immobilien, die energieeffizient sind.

Schlüsselindikator für die Gesamtenergieeffizienz des Immobilienportfolios ist der Anteil energieineffizienter Immobilien (Verkehrswert der energieineffizienten Immobilien im Verhältnis zum Immobilienvermögen). Zur Beurteilung der Energieineffizienz einer

Immobilie ist die Formel gemäß Anhang I der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 vom 6. April 2022 anzuwenden.

Die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden sowohl im Rahmen des Ankaufsprozesses von Immobilien als auch kontinuierlich im Rahmen der Regelprozesse des Risikomanagements der Kapitalverwaltungs-gesellschaft 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 Sondervermögens 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:

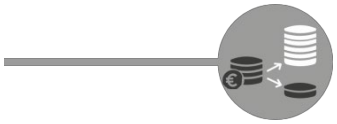
Vermeidung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe

Das Sondervermögen 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

Das Sondervermögen 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 22.36 % zum 30. Juni 2026 (bezogen auf das Immobilienvermögen).



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:

01.07.2025 – 30.06.2026

Größte Investitionen	**Sektor**	**In % der Vermögens-werte**	**Land**
Geschäftsgrundstück in Dublin	Grundstücks- und Wohnungswesen	19,68	Irland
Geschäftsgrundstück in Tampere (Visiokatu 3)	Grundstücks- und Wohnungswesen	13,51	Finnland
Geschäftsgrundstück in Tampere (Visiokatu 1)	Grundstücks- und Wohnungswesen	8,55	Finnland
Geschäftsgrundstück in Espoo	Grundstücks- und Wohnungswesen	6,33	Finnland
Geschäftsgrundstück in Göttingen	Grundstücks- und Wohnungswesen	7,61	Deutschland
Geschäftsgrundstück in Maarssen	Grundstücks- und Wohnungswesen	7,56	Niederlande
Geschäftsgrundstück in Offenburg	Grundstücks- und Wohnungswesen	7,29	Deutschland
Geschäftsgrundstück in Amsterdam	Grundstücks- und Wohnungswesen	6,81	Niederlande
Geschäftsgrundstück in Wien	Grundstücks- und Wohnungswesen	5,36	Österreich
Geschäftsgrundstück in Køge (Stensbjergvej 11)	Grundstücks- und Wohnungswesen	5,19	Dänemark
Geschäftsgrundstück in Køge (Stensbjergvej 7)	Grundstücks- und Wohnungswesen	3,80	Dänemark
Geschäftsgrundstück in Køge (Stensbjergvej 1)	Grundstücks- und Wohnungswesen	3,64	Dänemark
Bankguthaben	Liquiditätsanlagen	4,67	Europa

Die Berechnung der vorstehenden Werte erfolgt auf Grundlage der zum jeweiligen Stichtag maßgeblichen Verkehrswerte. Diese basieren auf den regelmäßig von zwei unabhängigen Bewertern erstellten Verkehrswert-gutachten. Für die Wertermittlung wird jeweils der Durchschnitt der zuletzt im Berichtszeitraum erstellten Verkehrswertgutachten verwendet.

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

Wie sah die Vermögensallokation aus?

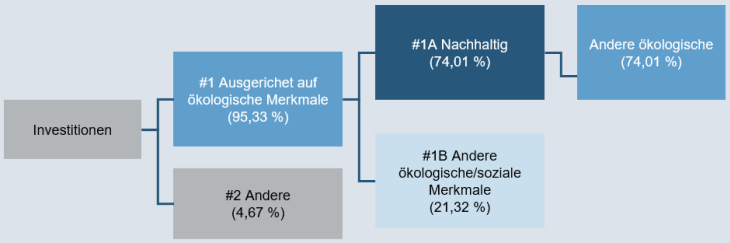
Der Anteil der Investitionen des Sondervermögens, die zur Erreichung der ökologischen Merkmale beitrugen (#1 Ausgerichtet auf ökologische Merkmale), betrug im Bezugszeitraum 95,33 %.

Nachhaltige Investitionen (#1A Nachhaltig) im Sinne des Artikel 2 Nr.17 der Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088) sind alle nachhaltigen Immobilieninvestitionen des Sondervermögens.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO_2-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. 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 CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissioswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



#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 %

Die Angabe von 100 % für den Sektor „Grundstücks- und Wohnungswesen“ bezieht sich ausschließlich auf die Immobilieninvestitionen des Sondervermögens. Die unter „Andere Investitionen“ ausgewiesenen Bankguthaben mit einem Anteil von 4,67 % sind in dieser Sektorenverteilung nicht berücksichtigt. Diese Bankguthaben werden nicht mit dem Ziel der Ertragserzielung gehalten und dienen teilweise der Abwicklung des Zahlungsverkehrs für die direkt im Sondervermögen gehaltenen Immobilien.

Die Investitionen in die Sektoren Exploration und Abbau, Förderung und Herstellung, Verarbeitung, Raffination und Lagerung, Vertrieb, Transport und Handel von fossilen Brennstoffen betrugen 0,0 %.

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

Das Sondervermögen investierte in Übereinstimmung mit den vorvertraglichen Informationen im Berichtszeitraum nicht nachweisbar in taxonomiekonforme Wirtschaftsaktivitäten. Der Anteil der taxonomiekonformen Investitionen betrug demnach 0,0 % (gemessen an den drei Leistungsindikatoren OpEx, CapEx und Umsatz). Der Sustainable Europe investierte im Berichtszeitraum nicht in Staatsanleihen. Der Anteil taxonomiekonformer Investitionen beträgt demnach mit und ohne Staatsanleihen 0,0 %.

- **Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie[35] investiert?**

☐ Ja:

☐ *In fossiles Gas* ☐ *In Kernenergie*

☒ Nein

[35]Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten,

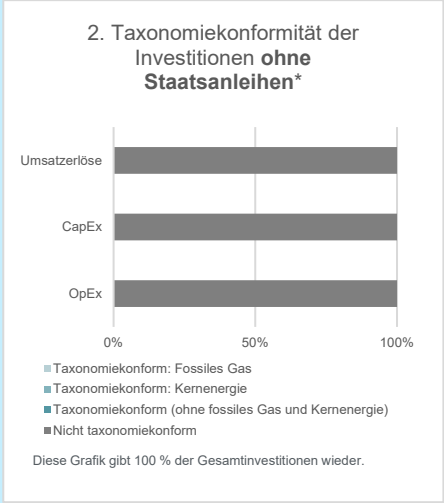
ausgedrückt durch den Anteil der:

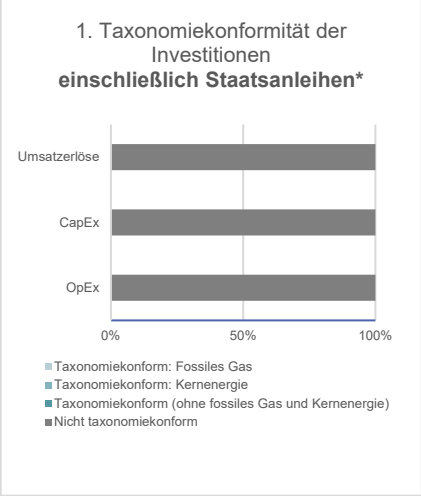
- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

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

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

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz 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 Taxonomie-konformen Aktivitäten bei Investitionen in Staatsanleihen zu ermitteln.

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

0,0 %.

Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Berichtszeiträumen entwickelt?

Wie in den Vorjahren wurden keine taxonomiekonformen Investitionen getätigt. Folglich hat sich der Anteil nicht verändert.



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

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

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 74,01 %. Nachhaltige Investitionen sind Investitionen in Klimakonforme Immobilien, bei denen gleichzeitig die beiden nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen (Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe und Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgehen) ausgeschlossen werden können.



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 Sondervermögens ausgerichtet waren. Im Berichtszeitraum betrug der Anteil solcher

Investitionen 4,67 %. Dabei handelt es sich um Bankguthabenbei europäischen Kreditinstituten.

Diese Kreditinstitute unterliegen den europäischen aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die auch Anforderungen an Governance-Strukturen und den Umgang mit sozialen Mindeststandards umfassen. Ein darüberhinausgehender ökologischer oder sozialer Mindestschutz ist für Bankguthaben nach den Anlagebedingungen nicht vorgesehen.

Im Berichtszeitraum erfolgte jedoch keine Einzelprüfung der kontoführenden Kreditinstitute auf Einhaltung der PAB-Mindestausschlüsse. Insoweit wich die Umsetzung von den vorvertraglichen Angaben ab. Die Einhaltung dieser Ausschlusskriterien wurde für die betreffenden Kreditinstitute daher nicht verifiziert.



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

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

So wurde im Bezugszeitraum bei Mieterwechseln in der Immobilie in Tampere die Beleuchtung auf LED umgestellt.

Bei der Immobilie in Amsterdam wurde der Ersatz der Gasheizung durch einen Fernwärmeanschluss konkret angestoßen. Aktuell finden Planungsarbeiten statt, die Inbetriebnahme ist nach der nächsten Heizperiode vorgesehen.