

Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe)

Jahresbericht zum 30. Juni 2020

Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main



Elm Park, Dublin, Irland

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Fondsdaten im Überblick | 3 |
| 2 | Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung | 4 |
| 2.1 | Portfoliobericht | 4 |
| 2.1.1 | Anlageziel | 4 |
| 2.1.2 | Übersicht über die getätigten Käufe | 4 |
| 2.1.3 | Portfolio | 4 |
| 2.1.4 | Vermietungssituation | 6 |
| 2.1.5 | Kreditportfolio | 7 |
| 2.1.6 | Währungspositionen | 7 |
| 2.2 | Nachhaltigkeitsbericht | 8 |
| 2.3 | Risikobericht | 9 |
| 3 | Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 30. Juni 2020 | 12 |
| 4 | Entwicklung des Fonds im Berichtszeitraum | 13 |
| 5 | Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020 | 14 |
| 5.1 | Teil I: Immobilienverzeichnis | 14 |
| 5.2 | Teil II: Liquiditätsübersicht | 15 |
| 5.3 | Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 15 |
| 6 | Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen für den Zeitraum vom 2. Oktober 2019 bis 30. Juni 2020 | 16 |
| 7 | Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2020 mit Erläuterungen | 18 |
| 8 | Entwicklung des Fondsvermögens vom 2. Oktober 2019 bis 30. Juni 2020 | 19 |
| 9 | Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV | 19 |
| 9.1 | Angaben nach der Derivateverordnung | 19 |
| 9.2 | Angaben zu Anteilwert und Anteilumlauf nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 KARBV | 19 |
| 9.3 | Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV | 20 |
| 9.4 | Angaben zur Transparenz gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 3 KARBV sowie zur Gesamtkostenquote | 21 |
| 9.5 | Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 und 2 KAGB | 22 |
| 9.6 | Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB | 22 |
| 9.7 | Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB | 22 |
| 10 | Vermerk des Abschlussprüfers | 25 |
| | Gremien | 28 |

1 Fondsdaten im Überblick

| Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private | Stichtag 30. Juni 2020 |
|---|-------------------------------|
| International Securities Identification Number (ISIN) | DE000A2PFZU6 |
| Wertpapierkennnummer (WKN) | A2PFZU |
| Auflagedatum | 2. Oktober 2019 |

Fondsdaten zum Stichtag

| | |
|---|-------------------|
| Fondsvermögen (netto) | 84.303.308,81 EUR |
| Immobilienvermögen gesamt | 53.695.000,00 EUR |
| davon direkt gehalten | 53.695.000,00 EUR |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 0 EUR |
| Fondsimmobilien gesamt | 1 |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 0 |
| Vermietungsquote | 100 % |
| Fremdfinanzierungsquote ¹ | 29,7 % |

Veränderungen im Berichtszeitraum

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Ankäufe (Zahl der Immobilien) | 1 |
| Verkäufe (Zahl der Immobilien) | 0 |
| Mittelzufluss ² | 83.498.338,03 EUR |
| Rücknahmepreis | 101,05 EUR |
| Ausgabepreis | 106,10 EUR |

¹Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien
Fremdkapitalquote gemäß BVI.

²Inklusive Ertragsausgleich.

2 Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Das Immobilien-Sondervermögen mit der Bezeichnung Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Fonds oder Sustainable Europe) wird von der Quadoro Investment GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft) verwaltet. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Entwicklungen des Sustainable Europe im Zeitraum vom 2. Oktober 2019 (Fondsaufgabe) bis 30. Juni 2020 (Berichtszeitraum).

2.1 Portfoliobericht

2.1.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Sustainable Europe ist ausgerichtet auf den Erwerb von nachhaltigen Büro- und Einzelhandelsimmobilien, in beschränktem Umfang können auch Wohnimmobilien und sonstige Nutzungsarten beigemischt werden. Der Fonds investiert primär in vermietete Bestandsimmobilien in europäischen Metropolregionen und weiteren Ballungsräumen, d. h. in Großstädten und ihrem jeweiligen Einzugsgebiet. Hierbei wird grundsätzlich ein „core/core+“-Anlagestil mit einem „value-add“-Anteil verfolgt. Durch die Investitionen sollen regelmäßige Erträge durch Mieten und Zinsen generiert werden; darüber hinaus wird ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.

Zur Umsetzung dieses Anlageziels wurden im Berichtszeitraum die nachfolgende Immobilie erworben und verwaltet.

2.1.2 Übersicht über die getätigten Käufe

Im Berichtszeitraum hat der Fonds eine Immobilie am Standort Dublin (Irland) mit einem Kaufpreis von 53,10 Millionen EUR erworben.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Büroimmobilie im Büroпарк „Elmpark Green“, erworben auf Basis eines Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 999 Jahren ab 2016. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von rund 7.800 m² und verfügt über 75 Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Mietflächen und Stellplätze sind zu 100,0 % an die irische Landesgesellschaft der Allianz Gruppe vermietet. Bei dem Mieter handelt es sich nach eigenen Angaben um einen der weltweit führenden Versicherungs- und Finanzdienstleistungskonzerne. Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit bis zum 31. Dezember 2033 und eine Gesamtlaufzeit bis 31. Dezember 2038.

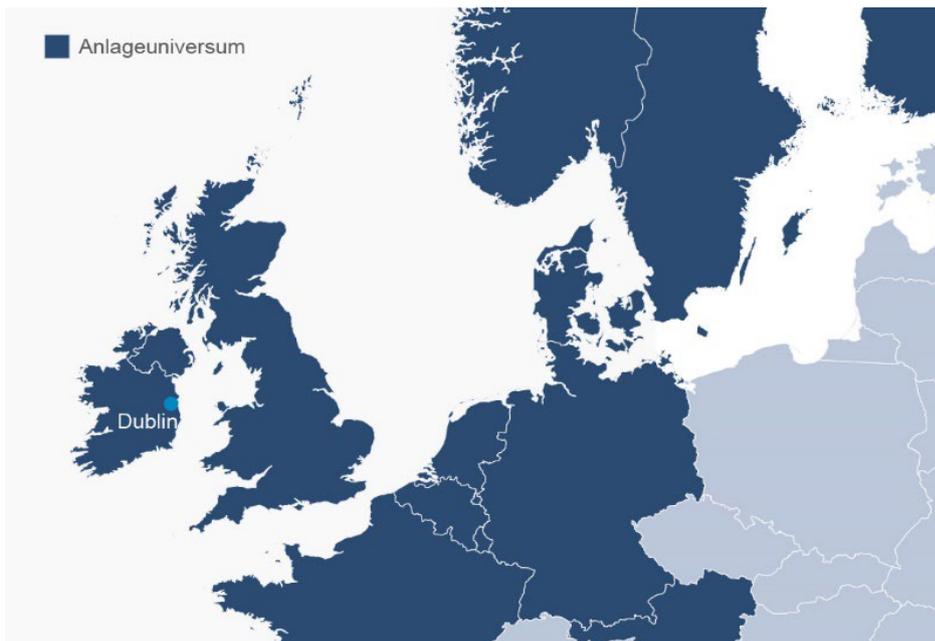
2.1.3 Portfolio

Geografische Verteilung der Immobilien

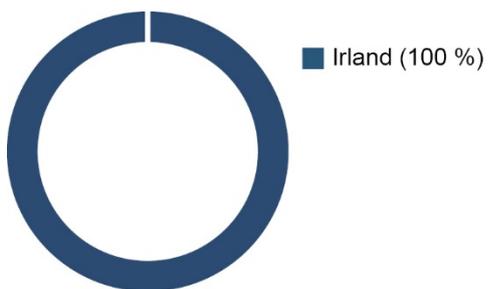
Der Sustainable Europe hat seit Auflage eine Immobilie (siehe 2.1.2) in Irland erworben. Damit sind zum Stichtag nach Verkehrswerten 100,0 % in Irland investiert.

Mit Ankäufen in weiteren ausgewählten Zielmärkten wird ab dem nächsten Geschäftsjahr eine geografische Diversifikation des Portfolios angestrebt.

Immobilienstandorte



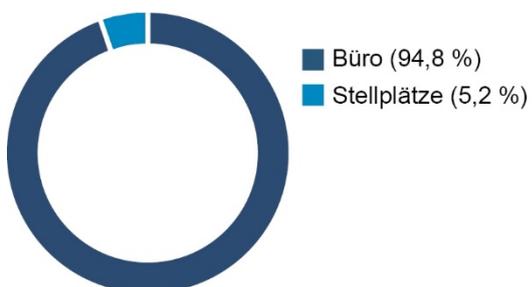
Länder



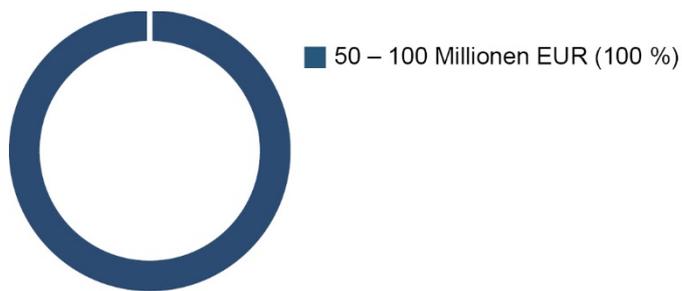
Basis: Verkehrswerte

Nutzungsarten

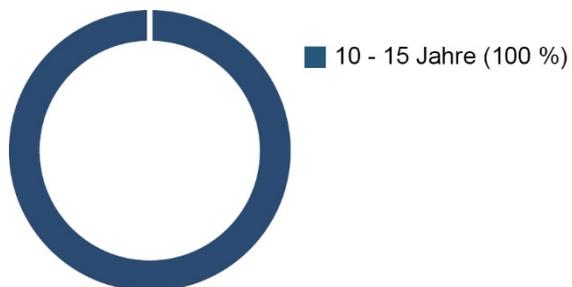
Mit einem Anteil von 94,8 % werden die Mieterträge des Portfolios im Wesentlichen aus der Nutzungsart Büro erzielt, gefolgt von Stellplatznutzungen mit einem Anteil von 5,2 %.



Größenklassen der Immobilien



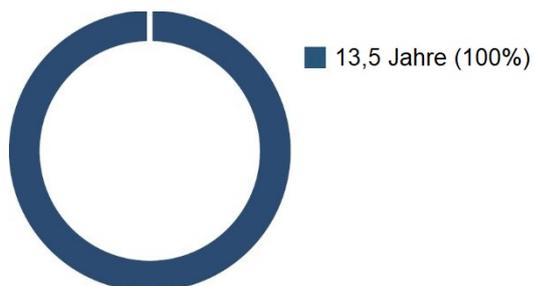
Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien



2.1.4 Vermietungssituation

Restlaufzeiten der Mietverträge

Das Portfolio des Sustainable Europe verfügt zum Stichtag über eine vermietbare Fläche von rund 7.800 m² und 75 Stellplätze. Die Mietflächen und Stellplätze sind zum Stichtag zu 100,0 % vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag rund 13,51 Jahre.



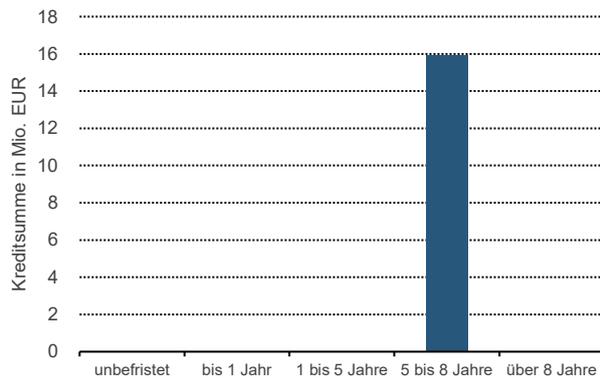
Basis: Nettosollmieten

2.1.5 Kreditportfolio

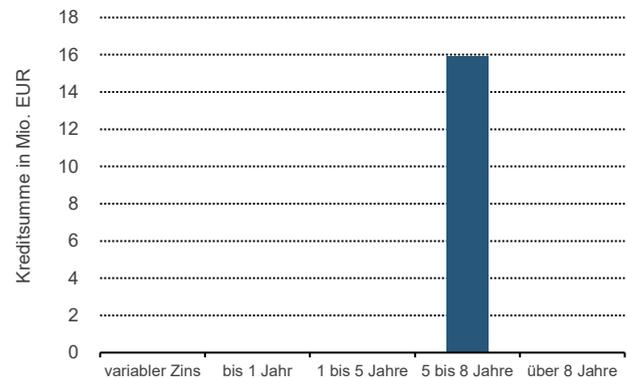
Übersicht Kredite³

| | Kreditvolumen (direkt) in TEUR | in % der Verkehrswerte aller Immobilien | Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in TEUR | in % der Verkehrswerte aller Immobilien |
|-------------|--------------------------------------|---|--|---|
| EUR-Kredite | 15.930 | 29,67 | 0 | 0,0 |

Restlaufzeit Kreditverträge

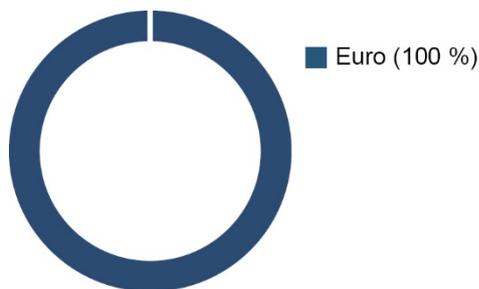


Restlaufzeit Zinsfestschreibungen



2.1.6 Währungspositionen

Währungen⁴



Basis: Fondsvermögen

³Zur Absicherung der Kredite wurden das Grundstück mit Grundschulden belastet sowie übliche Kreditsicherheiten gewährt.

⁴Exposure vor Währungsabsicherung.

2.2 Nachhaltigkeitsbericht

Die Anlagegrundsätze des Sustainable Europe sehen vor, dass Immobilien vor Erwerb einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen werden. Sie dürfen nur dann erworben werden, wenn die durch den Nachhaltigkeitsberater Sustainable Real Estate AG festgelegten Nachhaltigkeitskriterien eingehalten sind.

Nachhaltigkeitsrating europäischer Ballungsräume (Makro-Standortrating)

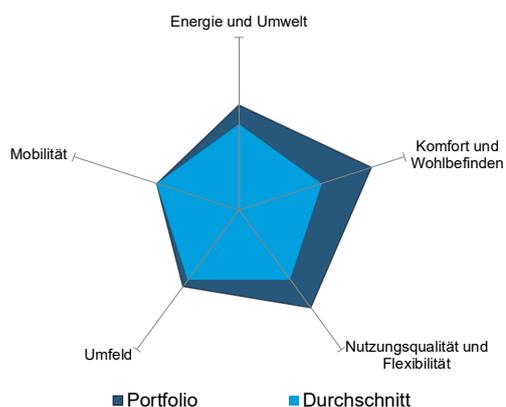
Das Nachhaltigkeitsrating der europäischen Metropolregionen und weiterer Ballungsräume (Kernstädte und zugehörige Einzugsgebiete) in Europa dient der Selektion attraktiver, zukunftsreicher Makrostandorte. Dabei fließen auf Länderebene neben den rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen auch die Transparenz der Immobilienmärkte in die Bewertung ein. Auf Ebene der Metropolregionen bzw. Ballungsräume werden Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur sowie Lebensqualität und Infrastruktur bewertet.

Nach diesem Rating qualifizieren sich gemäß Sustainable Real Estate AG zum Stichtag knapp 270 der 590 untersuchten Standorte, in die der Sustainable Europe investieren darf.

Nachhaltigkeitsbewertung von Mikrostandort und Gebäude

Zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Mikrostandort und Gebäude analysiert die Sustainable Real Estate AG die Bereiche Mobilität, Umfeld, Energie und Umwelt, Komfort und Wohlbefinden sowie Nutzungsqualität und Flexibilität bzw. Drittverwendungsmöglichkeit.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt die Ergebnisse der Nachhaltigkeitsanalyse im Rahmen der Ankaufsentscheidung. Um die Anforderungen an nachhaltige Investitionen zu erfüllen, sollen für den Sustainable Europe ausschließlich solche Immobilien erworben werden, deren Nachhaltigkeitskennzahl mindestens 60 beträgt und damit mindestens 20 % über Objekten liegt, die nach Einschätzung des Nachhaltigkeitsberaters eine durchschnittliche Nachhaltigkeit erzielen. Die Kennzahl von 60 muss entweder bei Ankauf bereits erfüllt sein oder durch die Umsetzung vorab definierter Maßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraums erreicht werden. Sie soll darüber hinaus eingehalten werden, solange der Sustainable Europe die Immobilien besitzt.



Die nachfolgende Abbildung zeigt die Ergebnisse der Nachhaltigkeitsbewertungen per 30. Juni 2020. Die Nachhaltigkeitskennzahl des Portfolios beträgt 63,0.

Nachhaltigkeitskennzahlen der Gebäude und des Portfolios

| Stadt | Adresse | Rang Makro-Standort-rating | Nachhaltigkeitskennzahlen Gebäude und Mikrostandort ⁵ | | | | | Insgesamt |
|------------------------------|--------------|----------------------------|--|--------------------------|-----------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| | | | Energie und Umwelt | Komfort und Wohlbefinden | Nutzungsqualität und Flexibilität | Umfeld | Mobilität | |
| Dublin | Merrion Road | 202 | 61 | 80 | 70 | 55 | 50 | 63,0 |
| Portfolio⁶ | | | 61 | 80 | 70 | 55 | 50 | 63,0 |

⁵Die Kennzahlen sind so normiert, dass der Wert 50 dem Durchschnitt entspricht.

⁶Mit den Verkehrswerten gewichtete Mittelwerte.

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. Ungeachtet des Umstandes, dass im Berichtszeitraum nur eine Immobilie für den Fonds erworben wurde, bezieht sich die nachfolgende Risikodarstellung auf den Umgang mit Risiken eines Immobilienportfolios insgesamt.

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 Fonds gehaltenen Immobilien vor Mietvertragsabschluss einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der Mieter im Bestand erfolgt ein fortlaufendes Monitoring auf Basis der im Limitsystem des Fonds festgesetzten Kriterien. Eine entsprechende Betrachtung im Limit- und Frühwarnsystem verhindert eine Risikokonzentration und folglich eine zu große Abhängigkeit von einzelnen Mietern. Eine regelmäßige Überwachung der Auswirkungen eines erhöhten Ausfalls von Mietern im Portfolio ist Teil der Stresstests.

Marktpreisrisiko

Immobilienpezifische Marktrisiken

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

Zinsänderungsrisiken

Zinsänderungsrisiken resultieren aus Fremdfinanzierung bei auslaufender Zinsbindung sowie der Liquiditätsanlage. Neue Abschlüsse oder die Prolongation der bestehenden Fremdfinanzierung werden stets unter Berücksichtigung der durch Zinsansprüche bestehenden Gesamtbelastung des Portfolios im Zeitverlauf erfolgen. In diesem Zusammenhang wird eine fortlaufende Überwachung der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten durchgeführt, sowohl auf Ebene des individuellen Darlehens als auch auf aggregierter Ebene für das Gesamtportfolio. Die Liquidität des Fonds wird auf

Sichteinlagekonten oder als Termingeld geführt. Die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsanlagen erfolgt in Übereinstimmung mit der Anlagepolitik. Vor dem Hintergrund des derzeitigen Kapitalmarktumfeldes ist davon auszugehen, dass Einlageinstitute auch in Zukunft bei der Anlage von liquiden Mitteln des Fonds eine negative Verzinsung in Rechnung stellen werden bzw. insgesamt eine höhere negative Verzinsung hingenommen werden muss.

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

Liquiditätsrisiko

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

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

Operationelles Risiko

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

Information zur COVID-19-Pandemie

Vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken für die verwalteten Investmentvermögen unverzüglich COVID-19-bezogene Stresstests durchgeführt, die sich insbesondere auf die Liquiditätssituation der Investmentvermögen beziehen. Aufgrund des Auflagedatums des Sustainable Europe und der damit einhergehenden beschränkten Diversifikation in Bezug auf die Objekt- und Mieterstruktur wurde der Fonds bislang nicht in diese ausgeweiteten Stresstests einbezogen. Vielmehr unterliegt der Sustainable Europe durch die gegenwärtig mangelnde Diversifikation im Mieterbereich einem verstärkten Adressenausfallrisiko, das mit sukzessivem Fondsaufbau reduziert wird.

Das Transaktionsvolumen ist infolge der COVID-19-Pandemie stark zurückgegangen. Sollte es nicht gelingen, im größeren Umfang vorhandene liquide Mittel in angemessener Zeit unmittelbar oder mittelbar in Immobilien anzulegen und diese für eine längere Zeit oder in größerem Umfang als geplant in kurzfristigen, liquiden Vermögensanlagen angelegt werden, besteht das Risiko, dass die hierdurch generierten Erträge deutlich hinter denen zurückbleiben, die aus einer Investition dieser Mittel in Immobilien erzielt worden wären.

Die konkreten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die mittel- bis langfristige Marktpreisentwicklung und die allgemeinen Immobilienrisiken müssen abgewartet werden. Durch die üblicherweise zeitlich verzögerte Reaktion der Immobilienmärkte auf derartige Marktverwerfungen kann derzeit noch keine verlässliche Prognose zu den Auswirkungen abgegeben werden.

Wirtschaftliche Unsicherheiten

Die Unsicherheit bzgl. der mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Immobilienmärkte ist derzeit hoch. Die makroökonomischen Indikatoren weisen einen Rückgang für das laufende Jahr 2020 auf. Angesichts des sich nähernden kälteren Wetters in Europa erwarten medizinische Experten, dass die Pandemie schwieriger zu bekämpfen sein wird. Die Wirtschaftstätigkeit wird wahrscheinlich unter staatlich auferlegten Restriktionen leiden, was die Erholung weiter verzögern wird.⁷

Es ist zu beobachten, dass durch diese Unsicherheit Immobilientransaktionen verschoben oder abgesagt werden. Dadurch wird das Investitionsvolumen in Immobilien im Gesamtjahr 2020 voraussichtlich deutlich unter dem der Vorjahre liegen. Mit abnehmendem Transaktionsvolumen sinkt auch die Fungibilität der Immobilien und erhöht neben der unsicheren Einkommenssituation der Mieter den Druck auf das Preisniveau. Bezogen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft, die sich in der schlimmsten Rezession seit der Weltwirtschaftskrise (Beginn 1929) befindet, rechnet der Internationale Währungsfonds (IWF) in seinem aktualisierten Wirtschaftsausblick vom Oktober 2020 für das laufende Jahr mit einem Rückgang der weltwirtschaftlichen Leistung um 4,4 % und für die Eurozone mit einem Rückgang von 8,3 %. Für 2021 erwartet der IWF eine Erholung mit einem Wirtschaftswachstum von 5,2 % für die Eurozone und auch weltweit. Gemäß IWF bleibt der konjunkturelle Ausblick für Europa durchwachsen. Die Erholung werde längere Zeit in Anspruch nehmen. Das größte Risiko liege für die europäischen Staaten in der weiteren Ausbreitung der Pandemie sowie in einem harten Brexit ohne Handelsabkommen.⁸

Die Fundamentaldaten haben sich durch die Auswirkungen von COVID-19 verschlechtert. Die Arbeitslosigkeit in der Eurozone ist im 3. Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal gestiegen und liegt bei 8,3 % (Stand September 2020).⁹

Die starke Renditekompression der letzten Jahre hat nun deutlich an Dynamik verloren. Die durchschnittliche Nettospitzenrendite der europäischen Büromärkte liegt aktuell bei 4,12 %, was einem Rückgang von 21 Basispunkten zum Vorjahreszeitraum entspricht. Die niedrigsten Renditen und somit teuersten Investmentmärkte Europas, mit Renditen unterhalb der 3-Prozent-Marke, sind die deutschen Top-5-Märkte (Berlin, München, Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf) sowie Paris. Sehr attraktive Renditechancen bieten dagegen einige finnische Städte wie Turku und Helsinki sowie die Baltischen Staaten.¹⁰

Der europäische Mietpreisindex sank das erste Mal seit 2015 im 3. Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal um 0,3 %. In den Städten Moskau (-6,7 %) und Stockholm (-1,9 %) nahm der Mietpreisindex am stärksten ab. In Stockholm kam es im 3. Quartal 2020 zum ersten Mal seit 2009 zu einer Abwärtsbewegung bei den Mieten, nach einer 11-jährigen Wachstumsperiode, in der die Mieten um 110 % stiegen. Der europäische Büroflächenumsatz erreichte im 3. Quartal 2020 eine Vermietungsleistung von 1,7 Millionen m². Dies entspricht einem Minus von 50 % gegenüber dem Vorjahresvergleich.¹¹

Die Leerstandsquote bei den Büroflächen stieg im europäischen Durchschnitt zum Ende des 3. Quartals 2020 um rund 40 Basispunkte auf 6,3 %. Prognostiziert wird für das Jahr 2021 ein Anstieg auf rund 7 %, dem höchsten Niveau seit 2017. In ganz Europa verzeichneten 18 von 24 Märkten im 3. Quartal 2020 einen Anstieg des Leerstandes, darunter die Städte Dublin (+150 Basispunkte auf 9,5 %), Barcelona (+100 Basispunkte auf 5,2 %, Rotterdam (+100 Basispunkte auf 9,4 %), Moskau (+80 Basispunkte auf 11,5 %) und Warschau (+70 Basispunkte auf 7,9 %).¹²

⁷Jones Lang LaSalle IP Inc: JLL, EMEA Office Research, Office Property Clock Q3 2020.

⁸IWF: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2020/09/30/world-economic-outlook-october-2020>.

⁹Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Unemployment_statistics Stand: September 2020.

¹⁰Catella: <https://www.catella.com/de/deutschland/research/catella-european-office-market-map-2020> Stand: 3. August 2020.

¹¹Jones Lang LaSalle IP Inc: JLL, EMEA Office Research, Office Property Clock Q3 2020.

¹²Jones Lang LaSalle IP Inc: JLL, EMEA Office Research, Office Property Clock Q3 2020.

3 Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 30. Juni 2020

| | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|------|-----------------------|---------------------------------|
| A. Vermögensgegenstände | | | |
| I. Immobilien | | | |
| 1. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 53.695.000,00 | |
| Zwischensumme | | 53.695.000,00 | 63,69% |
| II. Liquiditätsanlage | | | |
| 1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 41.540.626,72 | |
| Zwischensumme | | 41.540.626,72 | 49,28% |
| III. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 58.711,92 | |
| 2. Anschaffungsnebenkosten - bei Immobilien (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 5.130.862,82 | |
| 3. Andere (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 372.774,08 | |
| Zwischensumme | | 5.562.348,82 | 6,60% |
| Summe Vermögensgegenstände | | 100.797.975,54 | 119,57% |
| B. Schulden | | | |
| I. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 15.930.000,00 | |
| 2. Andere Gründen (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 134.994,47 | |
| Zwischensumme | | 16.064.994,47 | 19,06% |
| II. Rückstellungen | | 429.672,26 | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| Zwischensumme | | 429.672,26 | 0,51% |
| Summe Schulden | | 16.494.666,73 | 19,57% |
| C. Fondsvermögen | | 84.303.308,81 | 100,00% |
| umlaufende Anteile (Stück) | | 834.240 | |
| Anteilwert (EUR) | | 101,05 | |

Erläuterungen zur Vermögensübersicht zum 30. Juni 2020

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 84.303.308,81 EUR. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 101,05 EUR.

Immobilien

Zum 30. Juni 2020 wird ein Geschäftsgrundstück im Wert von 53,7 Millionen EUR gehalten. Die Liegenschaft befindet sich in Irland.

Liquiditätsanlagen

Die Bankguthaben werden bei in- und ausländischen Kreditinstituten gehalten und weisen zum Stichtag einen Saldo von insgesamt 41,5 Millionen EUR aus.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen insgesamt 5,6 Millionen EUR. Es bestehen Forderungen aus Grundstücksbewirtschaftung (0,1 Millionen EUR). Die Position Anschaffungsnebenkosten (5,1 Millionen EUR) beinhaltet die bis zur Berichterstattung noch nicht abbeschriebenen Anschaffungsnebenkosten aus Immobilien. Unter anderen Vermögensgegenständen (0,4 Millionen EUR) werden Forderungen aus Immobilienkauf (0,1 Millionen EUR), Finanzierungskosten (0,2 Millionen EUR) sowie andere Forderungen (0,1 Millionen EUR) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 16,1 Millionen EUR beinhalten im Wesentlichen eine Verbindlichkeit aus einem Kredit (15,9 Millionen EUR). Zur Absicherung des Kredites wurde das Grundstück mit einer Grundschuld belastet.

Die verbleibenden Verbindlichkeiten (0,1 Millionen EUR) bestehen im Wesentlichen aus Zinsverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus der Verwaltung des Sustainable Europe.

Rückstellungen

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen (0,3 Millionen EUR) sowie Rückstellungen für Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung und Instandhaltung der Immobilien (0,1 Millionen EUR).

4 Entwicklung des Fonds im Berichtszeitraum

| Geschäftsjahresende 30.06.2020 | EUR |
|--|----------------------|
| Immobilien | 53.695.000,00 |
| Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 0,00 |
| Liquiditätsanlagen | 41.540.626,72 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 5.562.348,82 |
| ./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 16.494.666,73 |
| Fondsvermögen | 84.303.308,81 |
| Anteilumlauf in Stück | 834.240 |
| Anteilwert | 101,05 |
| Ausschüttung je Anteil | 0,70 |
| Tag der Ausschüttung ¹³ | 14.01.2021 |

¹³Geplant.

5 Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020

5.1 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

| Lage des Grundstückes | IR, Dublin, Elmpark Green, Dublin 4 |
|---|---|
| Art des Grundstückes | Geschäftsgrundstück |
| Art der Nutzung | Büro, Stellplätze |
| Erwerbsdatum | 12/2019 |
| Bau-/Umbaujahr | 2007 |
| Grundstücksgröße (in m ²) | 5.200 |
| Nutzfläche Gewerbe (in m ²) | 7.791,96 |
| Nutzfläche Wohnen (in m ²) | - |
| Ausstattungsmerkmale | Gasheizung, Klimaanlage, Lift, 75 Tiefgaragenstellplätze |
| Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR) | 53,7 |
| Kaufpreis (in Mio. EUR) | 53,1 |
| Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter | |
| - Jahresrohertrag (in Mio. EUR) | 2,9 |
| - Restnutzungsdauer (in Jahren) | 57 |
| Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR) | 5,4 |
| - davon Gebühren und Steuern | 3,9 |
| - davon sonstige Kosten | 1,5 |
| ANK gesamt (in % des Kaufpreises) | 10,2 |
| Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR) | 0,3 |
| Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR) | 5,1 |
| Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren) | 9,3 |
| Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes) | 29,7 |
| Leerstand (in % der Sollmiete) | 0,0 |
| Mieterträge im Geschäftsjahr (in Mio. EUR) | 1,7 |

Immobilienvermögen gesamt

Der Verkehrswert der direkt gehaltenen Immobilie beträgt zum Stichtag 53,7 Millionen EUR.

5.2 Teil II: Liquiditätsübersicht

Bestand der Bankguthaben

| Bestand der Bankguthaben | | |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Bankguthaben bei Kreditinstituten | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
| Deutschland | 41.113.005,91 | 48,77 |
| Irland | 427.620,81 | 0,51 |
| Bankguthaben gesamt | 41.540.626,72 | 49,28 |

5.3 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

| | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|------|----------------------|------------------------------|
| I. Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 58.711,92 | 0,1 |
| 2. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 5.130.862,82 | 6,1 |
| 3. Andere (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 372.774,08 | 0,4 |
| II. Verbindlichkeiten aus | | | |
| 1. Krediten (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 15.930.000,00 | 18,9 |
| 2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 0,00 | |
| 4. Andere Gründen (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 134.994,47 | 0,2 |
| III. Rückstellungen | | | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | 429.672,26 | 0,5 |
| Fondsvermögen | | 84.303.308,81 | 100,0 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | 834.240 | |
| Anteilwert (EUR) | | 101,05 | |

6 Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen für den Zeitraum vom 2. Oktober 2019 bis 30. Juni 2020

| Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen zum 30. Juni 2020 | | | |
|--|------|-------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| I. Erträge | | | |
| 1. Sonstige Erträge | | | 7.945,17 |
| 2. Erträge aus Immobilien | | | 1.678.641,59 |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| Summe der Erträge | | | 1.686.586,76 |
| II. Aufwendungen | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | | -87.825,98 |
| a) davon Betriebskosten | | -17.136,56 | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| b) davon Instandhaltungskosten | | -50.871,46 | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| c) davon Kosten der Immobilienverwaltung | | -14.180,00 | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| d) davon sonstige Kosten | | -5.637,96 | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 2. Ausländische Steuern | | | -284.880,73 |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 3. Zinsen aus Kreditaufnahme | | | -107.279,70 |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| 4. Verwaltungskosten | | | -400.183,05 |
| 5. Verwahrstellenvergütung | | | -8.093,59 |
| 6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | | | -15.000,03 |
| 7. Sonstige Aufwendungen | | | -269.206,42 |
| (davon Kosten Vertriebsvergütung) | | -139.389,60 | |
| (davon in Fremdwährung) | 0,00 | | |
| Summe der Aufwendungen | | | -1.172.469,50 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | 514.117,26 |
| Ertragsausgleich | | | 84.146,08 |
| IV. Realisiertes Ergebnis | | | 598.263,34 |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | | 595.000,00 | |
| V. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 595.000,00 |
| VI. Ergebnis des Geschäftsjahres | | | 1.193.263,34 |

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die sonstigen Erträge betreffen erstattete Zinsen im Rahmen des Immobilienerwerbs.

Zum Stichtag erwirtschaftete der Sustainable Europe aus der Immobilie in Irland Erträge von 1,7 Millionen EUR.

Aufwendungen

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

Die ausländischen Steuern bestehen in voller Höhe aus Ertragsteuern auf die in Irland erzielten Einkünfte (0,3 Millionen EUR).

Die Zinsen aus Kreditaufnahme betreffen Zinsaufwendungen für die aufgenommenen Kredite zum Erwerb der in Irland gelegenen Liegenschaft (0,1 Millionen EUR).

Weiterhin beinhalten die Aufwendungen Kosten für die Verwaltung, Verwahrstellenvergütung und Prüfung des Fonds in Höhe von insgesamt 0,4 Millionen EUR.

Die sonstigen Aufwendungen (0,3 Millionen EUR) umfassen im Wesentlichen die Vertriebsvergütung (0,1 Millionen EUR), Gutachterkosten (0,1 Millionen EUR) sowie Finanzierungskosten, negative Zinsen, und Kosten für Rechts- und Steuerberatung.

Ordentlicher Nettoertrag

Für das Rumpfgeschäftsjahr vom 2. Oktober 2019 bis 30. Juni 2020 beträgt das ordentliche Nettoergebnis 0,5 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 des Grundstücks. In der Berichtsperiode ist ein nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von 0,6 Millionen EUR erzielt worden.

Ergebnis des Geschäftsjahres

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

7 Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2020 mit Erläuterungen

| | | Insgesamt EUR | Je Anteil EUR |
|------|---|-------------------|------------------|
| I. | Für die Ausschüttung verfügbar | 598.263,34 | 0,72 |
| | Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 598.263,34 | 0,72 |
| II. | Nicht für die Ausschüttung verwendet | 14.295,34 | 0,02 |
| | Vortrag auf neue Rechnung | 14.295,34 | 0,02 |
| III. | Gesamtausschüttung | 583.968,00 | 0,70 |

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Vortrag aus dem Vorjahr

Im Jahr der Auflage des Sondervermögens entfällt der Vortrag.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Der Sustainable Europe erwirtschaftete im Rumpfgeschäftsjahr ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 598.263,34 EUR, welches aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich wird.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 14.295,34 EUR auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Eine Ausschüttung ist zum 14. Januar 2021 in Höhe von 0,70 EUR je Anteil geplant. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Anteile von 834.240 Stück ergibt sich somit eine geplante Endausschüttung von 583.968,00 EUR.

8 Entwicklung des Fondsvermögens vom 2. Oktober 2019 bis 30. Juni 2020

| | EUR | EUR |
|--|---------------|----------------------|
| I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres | | 0,00 |
| 1. Mittelzufluss (netto) | | 83.498.338,03 |
| Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen | 83.498.338,03 | |
| 2. Ertragsausgleich | | -84.146,08 |
| 3. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten | | -304.146,48 |
| davon bei Immobilien | -304.146,48 | |
| 4. Ergebnis des Geschäftsjahres | | 1.193.263,34 |
| davon nicht realisierte Gewinne | 595.000,00 | |
| II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres | | 84.303.308,81 |

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Der Fonds wurde am 2. Oktober 2019 mit der Ausgabe von 408.171 Anteilen zu je 100,00 EUR aufgelegt. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 834.240 Anteile ausgegeben. Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften Anteile.

Anschaffungsnebenkosten werden über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

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

9 Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

9.1 Angaben nach der Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten.

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

| | |
|--------------------|------------|
| Anteilwert | 101,05 EUR |
| Umlaufende Anteile | 834.240 |

9.3 Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV

Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Eine Immobilie darf für den Sustainable Europe oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der der Fonds unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde und die aus dem Fonds zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für den Sustainable Europe unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung ausgewiesenen Immobilien von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt oder Abschlussprüfer ist, bewertet wurde. Ferner muss der externe Bewerter Objektbesichtigungen vorgenommen haben. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Der Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist durch einen Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs zu ermitteln. Eine zum Fonds gehörende Immobilie darf nur mit einem Erbbaurecht belastet werden, wenn die Angemessenheit des Erbbauzinses zuvor von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung durchführt, bestätigt wurde.

Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Alle Immobilien des Sustainable Europe werden regelmäßig vierteljährlich bewertet. Die regelmäßige Bewertung der zum Fonds oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der der Fonds unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern durch jeweils voneinander unabhängigen Bewertungen durchzuführen. Neben der vierteljährlichen Bewertung ist der Wert der Immobilien auch dann erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der zuletzt ermittelte Wert aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren.

Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien

Zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie wird der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Neben der Ermittlung des Bodenwertes kommt es bei diesem Verfahren auf die Summe der erzielbaren Mieterträge an, die um die Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Bei der Ermittlung der erzielbaren Miete sind die Größe, Qualität, Ausstattung, Marktgängigkeit etc. der Mietflächen zu berücksichtigen.

Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

a) Bankguthaben

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

b) Forderungen

Forderungen werden zu ihrem Nennwert angesetzt.

c) **Anschaffungsnebenkosten**

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für den Sustainable Europe anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Abschreibungen mindern das Kapital des Fonds und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt.

d) **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

e) **Rückstellungen**

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung.

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

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

| | |
|---|---------------------|
| Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: | 0,9 |
| Die Gesamtkostenquote beträgt 0,9 % und errechnet sich aus den Kosten der Verwaltung des Fonds (0,7 Millionen EUR) im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen (71,0 Millionen EUR) innerhalb des Geschäftsjahres. | |
| Erfolgsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: | 0,0 |
| An die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder Dritte wurden keine Pauschalvergütungen gezahlt. | |
| Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. | |
| Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung. | |
| Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (Insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: | 0,9 |
| 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:¹⁴ 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): | 5.435.009,30 |

¹⁴Wesentliche sonstige Erträge (und sonstige Aufwendungen) i. S. v. § 16 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. e) KARBV sind solche Erträge (Aufwendungen), die mindestens 50 % der Position „sonstige“ Erträge („sonstige“ Aufwendungen) ausmachen.

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

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

| | |
|--|------------------|
| Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Quadoro Investment GmbH gezahlten Mitarbeitervergütung | 1.688.984,82 EUR |
| davon feste Vergütung | 1.538.234,82 EUR |
| davon variable Vergütung | 150.750,00 EUR |
| Zahl der Mitarbeiter der Quadoro Investment GmbH (inklusive angestellte Geschäftsführer) | 28 |
| Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Quadoro Investment GmbH gezahlten Vergütung an Risikoträger | 287.822,02 EUR |
| davon Führungskräfte | 287.822,02 EUR |
| davon andere Risikoträger | 0,00 EUR |

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen.

9.7 Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB

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

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.

Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Absatz 1 Nummer 3 KAGB

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

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

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

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

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

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

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

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

Leverage-Umfang nach Bruttomethode

| | |
|--|--------------------|
| Festgelegtes Höchstmaß | 300 % |
| Leverage-Umfang nach Bruttomethode per 30. Juni 2020 | 71 % ¹⁵ |

Leverage-Umfang nach Commitment-Methode

| | |
|---|--------------------|
| Festgelegtes Höchstmaß | 300 % |
| Leverage-Umfang nach Commitment-Methode per 30. Juni 2020 | 71 % ¹⁶ |

¹⁵Mit Durchschau in die Immobilien-Gesellschaften, sofern im Berichtszeitraum Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden.

¹⁶Mit Durchschau in die Immobilien-Gesellschaften, sofern im Berichtszeitraum Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden.

10 Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben dem Jahresbericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2019/2020 des Sondervermögens Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private den folgenden unter dem 9. Dezember 2020 unterzeichneten uneingeschränkten Vermerk erteilt:

Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 2. Oktober 2019 bis zum 30. Juni 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 2. Oktober 2019 bis zum 30. Juni 2020 sowie dem Anhang – geprüft.

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der Quadoro Investment GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Der Aufsichtsrat der Quadoro Investment GmbH ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Quadoro Investment GmbH zur Aufstellung des Jahresberichts des Sondervermögens.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Quadoro Investment GmbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Quadoro Investment GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Quadoro Investment GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir

verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Quadoro Investment GmbH nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München, den 9. Dezember 2020

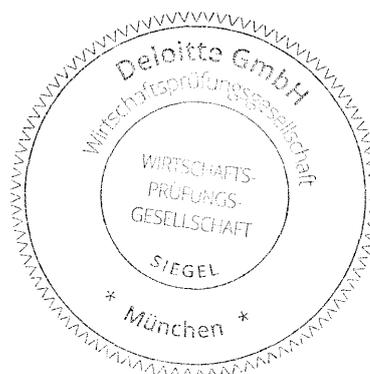
Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Christof Stadter)
Wirtschaftsprüfer



(Kai Cullmann)
Wirtschaftsprüfer



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

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Gesellschafter

Doric GmbH (75,0 %)
Berliner Straße 114 - 116
Offenbach am Main
Amtsgericht Offenbach am Main
HRB 41509

Michael Denk (12,5 %)
Axel Wünnenberg (12,5 %)

Geschäftsführung

Michael Denk,
zugleich Gesellschafter der Quadoro Investment GmbH

Dr. Peter E. Hein,
zugleich geschäftsführender Gesellschafter der Doric GmbH

Tanja Kisselbach,
zugleich Gesellschafterin der Doric GmbH

Aufsichtsrat

Sibylle Pähler, Vorsitzende,
zugleich geschäftsführende Gesellschafterin der Doric GmbH

Horst Baumann,
stellvertretender Vorsitzender

Bernd Reber,
zugleich geschäftsführender Gesellschafter der Doric GmbH

Verwahrstelle

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

Abschlussprüfer

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Rosenheimer Platz 4
München
Amtsgericht München
HRB 83442

Berater Nachhaltigkeit

Sustainable Real Estate AG
Zürich, Schweiz

Ankaufsbewerter/-innen

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Hagen

Reinhard Möller
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
München

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

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

Tobias Aegerter
RICS – Registrierter Wertgutachter
Frankfurt am Main

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

Christoph Gerlinger
RICS – Registrierter Wertgutachter
Frankfurt am Main

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

Bestandsbewerter

Rainer Düvel
CIS HypZert (F) – Zertifizierter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Stefan Adam Piosczyk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Augsburg

Offenbach, den 9. Dezember 2020

Quadoro Investment GmbH

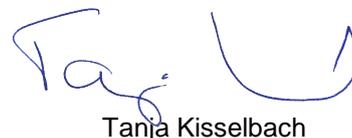
Geschäftsführung



Michael Denk



Dr. Peter E. Hein



Tanja Kisselbach