

Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe)

Jahresbericht zum 30. Juni 2022

Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main



Business Park, Køge, Dänemark

Inhaltsverzeichnis

1.	Fondsdaten im Überblick.....	4
2.	Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung	5
2.1.	Portfoliobericht	5
2.1.1.	Übersicht über die getätigten Käufe.....	5
2.1.2.	Portfolio	6
2.1.3.	Vermietungssituation.....	8
2.1.4.	Kreditportfolio	8
2.1.5.	Währungspositionen	9
2.1.6.	Renditekennzahlen	10
2.2.	Nachhaltigkeitsbericht	11
2.2.1.	Ökologische Merkmale.....	11
2.2.2.	Weitere Investitionsmerkmale	11
2.2.3.	Ausschlusskriterien für Mieter	12
2.2.4.	Kennzahlen	12
2.2.5.	Nachhaltigkeit der im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien	15
2.2.6.	Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Asset Management.....	16
2.3.	Risikobericht.....	17
3.	Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 30. Juni 2022	20
4.	Entwicklung des Fonds im Berichtszeitraum.....	23
5.	Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022	24
5.1.	Teil I: Immobilienverzeichnis.....	24
5.2.	Verzeichnis der Käufe	33
5.3.	Teil II: Liquiditätsübersicht.....	33
5.4.	Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	34
6.	Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen für den Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022	35
7.	Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2022 mit Erläuterungen	38
8.	Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022.....	39
9.	Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV.....	40
9.1.	Angaben zu Anteilswert und Anteilumlauf nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 KARBV	40
9.2.	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV	40
9.3.	Angaben zur Transparenz gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 3 KARBV sowie zur Gesamtkostenquote	42
9.4.	Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 und 2 KAGB	43
9.5.	Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB	43
9.6.	Zusätzliche Informationen nach §300 KAGB	43
10.	Vermerk des Abschlussprüfers	45
11.	Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber.....	48
11.1.	Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)	49
11.1.1.	Ausschüttungen	49
11.1.2.	Vorabpauschale	49

11.1.3. Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	50
11.2. Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)	50
11.2.1. Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds	50
11.2.2. Ausschüttungen	52
11.2.3. Vorabpauschale	52
11.2.4. Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene	52
11.2.5. Negative steuerliche Erträge.....	52
11.2.6. Abwicklungsbesteuerung	52
11.2.7. Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblchen Anlegergruppen	53
11.3. Steuerausländer	54
11.4. Solidaritätszuschlag	54
11.5. Kirchensteuer	54
11.6. Ausländische Quellensteuer	54
11.7. Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen	54
11.8. Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen.....	54
11.9. Grunderwerbsteuer	55
11.10.Beschränkte Steuerpflicht im Ausland	56
11.11.Beschränkte Steuerpflicht in Österreich.....	56
11.12.Besondere steuerliche Informationspflichten	57
11.13.Allgemeiner Hinweis.....	57
12. Gremien.....	58
13. Ankaufsbewerter / Bestandsbewerter	59

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 2022
International Securities Identification Number (ISIN)		DE000A2PFZU6
Wertpapierkennnummer (WKN)		A2PFZU
Auflagedatum		02.10.2019
Fondsdaten zum Stichtag		
Fondsvermögen (netto)		200.611.743,99 EUR
Immobilienvermögen gesamt		226.655.456,77 EUR
davon direkt gehalten		122.686.669,10 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		103.968.787,67 EUR
Fondsimmobilien gesamt		10
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		5
Vermietungsquote ¹		98,4 %
Fremdfinanzierungsquote ²		24,8 %
Veränderungen im Berichtszeitraum		
Ankäufe (Zahl der Immobilien)		6
Verkäufe (Zahl der Immobilien)		0
Mittelzufluss ³		65.662.438,60 EUR
Rücknahmepreis		105,19 EUR
Ausgabepreis		108,35 EUR

¹Inklusive Mietgarantien.

²Verhältnis in Prozent der aufgenommenen Darlehen zum Verkehrswert der Immobilien. Davon 20,4 Prozentpunkte langfristiges und 4,4 Prozentpunkte kurzfristiges Fremdkapital. Ohne Gesellschafterdarlehen (38,9 Millionen EUR).

³Inklusive Ertragsausgleich.

2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Das Immobilien-Sondervermögen mit der Bezeichnung Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe) wird von der Quadoro Investment GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft) verwaltet. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Entwicklungen des Sustainable Europe im Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 (Berichtszeitraum).

2.1. Portfoliobericht

2.1.1. Übersicht über die getätigten Käufe

Im Berichtszeitraum hat der Sustainable Europe indirekt über die Beteiligung QSREEP Holding II KY eine Immobilie am Standort Espoo (Finnland) mit einem Kaufpreis von 18,50 Millionen EUR, eine Immobilie am Standort Wien (Österreich) mit einem Kaufpreis von 15,06 Millionen EUR, eine Immobilie am Standort Göttingen (Deutschland) mit einem Kaufpreis von 18,3 Millionen EUR, eine Immobilie in Maarssen (Niederlande) mit einem Kaufpreis von 18,1 Millionen EUR sowie indirekt über die Beteiligung Stensbjergvej Koge DK S.a.r.l. zwei Immobilien am Standort Køge (Dänemark) mit einem kumulierten Kaufpreis von 190,3 Millionen DKK (davon entfallen 110,5 Millionen DKK auf das Objekt mit der Anschrift Stensbjergvej 11 und 79,8 Millionen DKK auf das Objekt mit der Anschrift Stensbjergvej 7) erworben. Eine weitere, sich aktuell noch im Bau befindliche Immobilie am Standort Køge mit der Anschrift Stensbjergvej 1 wurde kaufvertraglich gesichert. Mit einer Fertigstellung und anschließendem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird im November 2022 gerechnet.

Bei dem Objekt in Espoo handelt es sich um eine Büroimmobilie mit Baujahr 2021. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von rund 4.280 m² und verfügt über 116 Stellplätze. Bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten waren die Mietflächen und Stellplätze unter Berücksichtigung einer verkäuferseitigen Mietgarantie wirtschaftlich zu 100,0 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 3,9 Jahren an 7 Mieter vermietet.

Bei dem Objekt in Wien handelt es sich um eine Büroimmobilie aus dem Jahr 2003. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von rund 4.580 m² und verfügt über 29 Stellplätze. Bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten waren die Mietflächen und Stellplätze zu 98,4 % mit einer Restlaufzeit von 2,0 Jahren an 9 Mieter vermietet.

Das Objekt Stensbjergvej 11 in Køge ist eine Büro- und Einzelhandelsimmobilie aus dem Jahr 2019. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von rund 3.650 m². Bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten waren die Mietflächen zu 100,0 % mit einer Restlaufzeit von 9,0 Jahren an 14 Mieter vermietet.

Das Objekt Stensbjergvej 7 in Køge ist eine Büroimmobilie aus dem Jahr 2021. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von rund 2.770 m². Bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten waren die Mietflächen zu 100,0 % mit einer Restlaufzeit von 7,4 Jahren an 5 Mieter vermietet.

Bei dem Objekt in Göttingen handelt es sich um mehrere Bauabschnitte bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlichen Baujahren, beginnend ab 1950. Die überwiegende Nutzungsart ist Büro. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von rund 11.340 m² und verfügt über 180 Stellplätze. Bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten waren die Mietflächen und Stellplätze zu 100,0 % mit einer Restlaufzeit von 2,3 Jahren an 14 Mieter vermietet.

Bei dem Objekt in Maarssen handelt es sich um eine Büroimmobilie aus dem Jahr 2004. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von rund 10.510 m² und verfügt über 156 Stellplätze. Bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten waren die Mietflächen und Stellplätze zu rund 92 % mit einer Restlaufzeit von 3,9 Jahren an 13 Mieter vermietet.

2.1.2. Portfolio

Geografische Verteilung der Immobilien

Der Sustainable Europe hält zwei Immobilien in Dänemark, eine Immobilie in Deutschland, drei Immobilien in Finnland, eine Immobilie in Irland, zwei Immobilien in den Niederlanden und eine Immobilie in Österreich im Bestand. Damit sind nach Verkehrswerten 11,3 % in Dänemark, 8,1 % in Deutschland, 34,6 % in Finnland, 23,5 % in Irland, 15,6 % in den Niederlanden und 6,9 % in Österreich investiert.

Immobilienstandorte



Länder



Basis: Verkehrswerte

Nutzungsarten

Zum Stichtag entfällt mit 88,1 % der wesentliche Teil der Nettosollmieten auf die Nutzungsart Büro. Weitere Nutzungsarten sind Einzelhandel (3,9 %), Lager (1,5 %), Stellplätze (5,6 %) und Sonstige (0,9 %).



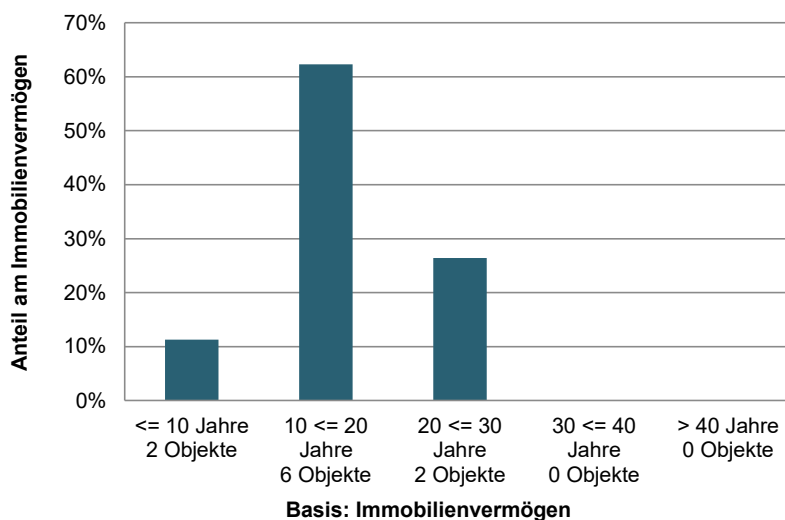
Basis: Nettosollmieten

Größenklassen der Immobilien

Zum Stichtag entfällt 50,1 % des Immobilienvermögens auf insgesamt 7 Objekte der Größenklasse 10 bis 20 Millionen EUR. Ein Anteil von 11,1 % des Immobilienvermögens entfällt auf 1 Objekt der Größenklasse 20 bis 30 Millionen EUR, ein Anteil von 15,3 % auf 1 Objekt der Größenklasse 30 bis 40 Millionen EUR und ein Anteil von 23,5 % auf 1 Objekt der Größenklasse über 40 Millionen EUR. Lediglich die Größenklasse unter 10 Millionen EUR, die gemäß Anlagestrategie nicht im Investitionsfokus steht, war nicht besetzt.

Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

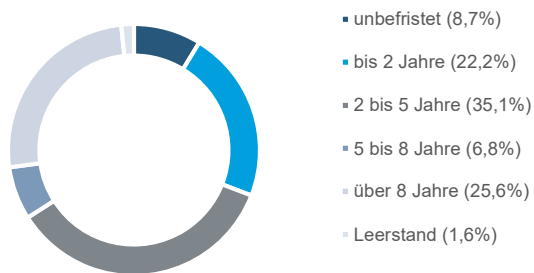
Zum Stichtag haben zwei Immobilien ein wirtschaftliches Alter von unter 10 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 11,3 % am Portfolio. Sechs Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 62,3 % am Portfolio. Zwei Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 20 und 30 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 26,4 % am Portfolio.



2.1.3. Vermietungssituation

Restlaufzeiten der Mietverträge

Das Portfolio des Sustainable Europe verfügt zum Stichtag über eine vermietbare Fläche von rund 81.500 m² und rund 1.600 Stellplätze. Die Mietflächen und Stellplätze sind zum Stichtag zu 98,4 % vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 4,97 Jahre.



Basis: Nettosollmieten

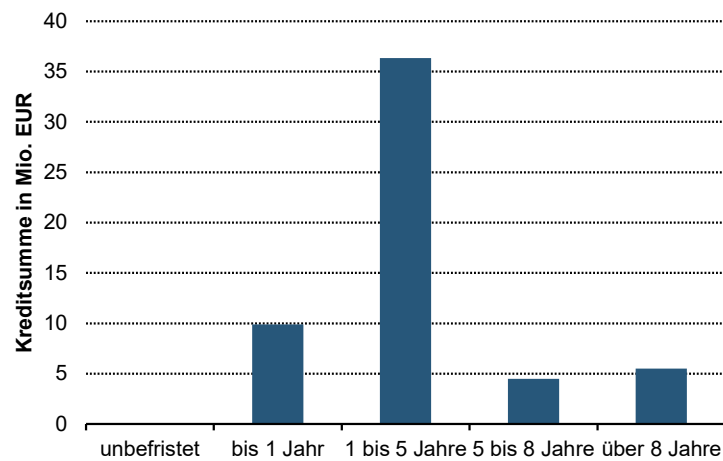
2.1.4. Kreditportfolio

Übersicht Kredite⁴

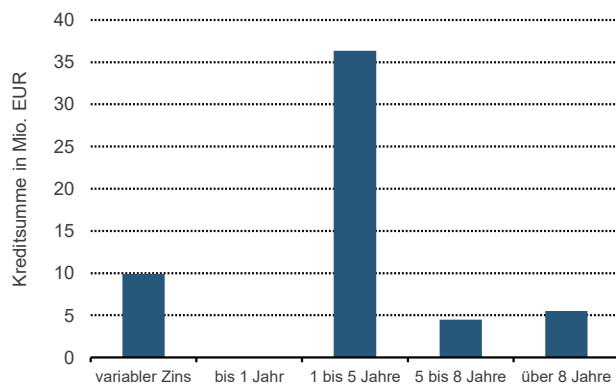
	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien
EUR-Kredite	35.330	15,6	20.900	9,2

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

Restlaufzeit Kreditverträge

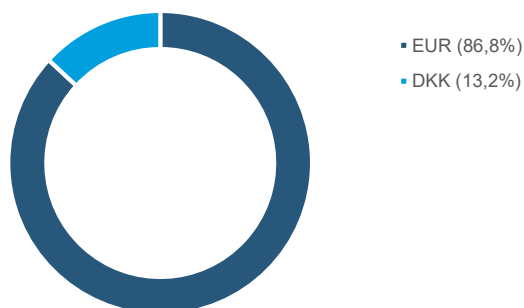


Restlaufzeit Zinsfestschreibungen



2.1.5. Währungspositionen

Währungen⁵



Basis: Fondsvermögen

⁵Exposure vor Währungsabsicherung.

2.1.6. Renditekennzahlen

Renditekennzahlen in %	DE	NL	IE	DK	FI	AT	Gesamt
I. Immobilien							
Bruttoertrag	4,7 %	5,6 %	5,4 %	4,9 %	7,5 %	5,4 %	6,4 %
Bewirtschaftungsaufwand	-1,0 %	-1,2 %	0,1 %	-0,6 %	-5,0 %	-0,4 %	-2,4 %
Nettoertrag	3,7 %	4,4 %	5,5 %	4,3 %	2,5 %	5,0 %	3,9 %
Wertänderungen	-1,0 %	2,1 %	-1,4 %	0,0 %	2,5 %	6,2 %	1,2 %
Ertragssteuern	-0,4 %	-0,2 %	-1,1 %	-0,4 %	-0,7 %	0,0 %	-0,7 %
Latente Steuern	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Ergebnis vor Darlehensaufwand	2,2 %	6,3 %	2,9 %	3,9 %	4,3 %	11,2 %	4,4 %
Ergebnis nach Darlehensaufwand	2,2 %	8,3 %	3,7 %	3,9 %	4,7 %	15,6 %	5,1 %
Währungsänderung	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Gesamtergebnis in Fondswährung	2,2 %	8,3 %	3,7 %	3,9 %	4,7 %	15,6 %	5,1 %
II. Liquidität							-0,5 %
III. Ergebnis gesamter Fonds (vor Fondskosten; Summe aus I. und II.)							4,6 %
Ergebnis gesamter Fonds (nach Fondskosten (BVI-Methode))							3,7 %

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen)	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	82.988.897,62
Über Beteiligung gehaltene Immobilien	88.031.503,41
Immobilien insgesamt	171.020.401,03
Liquidität (inkl. in Beteiligung gehaltener Liquidität)	30.486.353,49
Kreditvolumen	46.199.230,77
Fondsvolumen (netto)	164.111.591,78

Die Darstellung der Renditekennzahlen erfolgt für das abgelaufene Geschäftsjahr des Fonds unter Zugrundelegung des Muster-Jahresberichtes des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V.

Bei der Bezugsgröße für die Ermittlung des Ergebnisses vor Darlehensaufwand handelt es sich um das durchschnittliche direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im jeweiligen Land. Bei der Ermittlung des Gesamtergebnisses in Fondswährung handelt es sich bei der Bezugsgröße um das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte direkt und indirekt gehaltene Immobilienvermögen des Fonds im jeweiligen Land.

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

Das Ergebnis des gesamten Fonds nach Fondskosten wird, anders als die übrigen Renditekennzahlen, nach der BVI-Methode ermittelt.

Bei der jeweiligen Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl handelt es sich um die anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 30.06.2022.

2.2. Nachhaltigkeitsbericht

Die Anlagebedingungen des Sustainable Europe sehen vor, dass Immobilien vor Erwerb einer Nachhaltigkeitsprüfung durch einen Nachhaltigkeitsberater, derzeit die Sustainable Real Estate AG, unterzogen werden. Sie dürfen nur dann erworben werden, wenn die festgelegten Investitionsvoraussetzungen eingehalten sind. Darüber hinaus werden diese Investitionsvoraussetzungen auch bei der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien berücksichtigt.

2.2.1. Ökologische Merkmale

Mit dem Sustainable Europe werden ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (Offenlegungsverordnung) beworben und im Rahmen der Investitionstätigkeit umgesetzt. Schlüsselindikatoren für die Ressourceneffizienz sind der jährliche Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser bezogen auf die Nettogrundfläche sowie der jährliche Endenergieverbrauch Allgemeinstrom (eingebaute Beleuchtung, Lüftung, etc.) ebenfalls bezogen auf die Nettogrundfläche. Immobilien werden nur erworben, wenn die Immobilien unterhalb der Strom- und Wärmeverbrauchswerte gemäß Anlage 2 der Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchswerte und der Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand vom 7. April 2015 liegen.

Der Sustainable Europe investiert ausschließlich in Immobilien, die nicht für die Gewinnung, die Lagerung, den Transport oder die Verarbeitung von fossilen Brennstoffen verwendet werden. Zusätzlich darf mit den Investitionen keine erhebliche Beeinträchtigung der in Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung bzw. Artikel 9 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der VO (EU) 2019/2088 (Taxonomie-Verordnung) genannten EU-Umweltziele verbunden sein.

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, die die Schlüsselindikatoren Strom und Wärme sowie die Ausschlusskriterien einhalten, beträgt 100,00 % zum 30. Juni 2022.

2.2.2. Weitere Investitionsmerkmale

Makrostandort

Das Makrostandortrating der europäischen Metropolregionen und weiterer Ballungsräume (Kernstädte und zugehörige Einzugsgebiete) in Europa dient der Selektion attraktiver, zukunftssträchtiger 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 darf der Sustainable Europe zum Stichtag in knapp 270 der 590 untersuchten Standorte investieren.

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, welche die Mindestanforderungen an den Makrostandort einhalten, beträgt 100,0 % zum 30. Juni 2022.

Mikrostandort und Gebäude

Zur Bewertung von Mikrostandort und Gebäude analysiert der Nachhaltigkeitsberater die Bereiche Mobilität, Umfeld, Energie und Umwelt, Komfort und Wohlbefinden sowie Nutzungsqualität und Flexibilität bzw. Drittverwendungsmöglichkeit. Für jeden dieser Bereiche werden Punkte vergeben. Die Punktzahlen der einzelnen Bereiche werden nach einem Gewichtungsschema zu einer Gesamtpunktzahl (Nachhaltigkeitskennzahl) addiert.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt die Ergebnisse dieser Analysen im Rahmen der Ankaufsentscheidung. Um die Anforderungen zu erfüllen, sollen für den Sustainable Europe nur solche Immobilien erworben werden, deren Nachhaltigkeitskennzahl mindestens 60 beträgt und damit mindestens 20 % über Objekten liegt, die nach Einschätzung des Nachhaltigkeitsberaters dem Durchschnitt von Bürogebäuden in den Investitionsländern des Sustainable Europe entsprechen. Die genannten Anforderungen müssen entweder bei Ankauf bereits erfüllt sein oder durch die Umsetzung vorab definierter Maßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraums erreicht werden. Sie sollen darüber hinaus eingehalten werden, solange der Sustainable Europe die Immobilien besitzt. Die Bewertungen der Mikrostandorte und der Gebäude werden jährlich aktualisiert. Die Ergebnisse fließen in den Maßnahmenplan zur Reduktion von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen ein.

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, welche die Mindestanforderungen an Mikrostandort und Gebäude einhalten, beträgt 100,0 % zum 30. Juni 2022.

2.2.3. Ausschlusskriterien für Mieter

Mieter aus den Branchen Kernenergie, Rüstung, Pornografie und Glücksspiel sind ausgeschlossen.

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, welche die Ausschlusskriterien für Mieter einhalten, beträgt 100,0 % zum 30. Juni 2022.

2.2.4. Kennzahlen

Die beiden folgenden Abbildungen zeigen die Schlüsselkennzahlen und die Ergebnisse der Bewertungen der Makrostandorte, Mikrostandorte und Gebäude per 30. Juni 2022. Die Nachhaltigkeitskennzahl des Portfolios beträgt 63,0. Die angegebenen CO₂-Emissionen basieren auf gemessenen bzw. in den Energieausweisen angegebenen Energiedaten und den Emissionsfaktoren gemäß dem Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM⁶). Die mittleren jährlichen CO₂-Emissionen des Portfolios belaufen sich auf 33,9 kg pro Quadratmeter. Das CO₂-Emissionsbudget des Portfolios für das Jahr 2021 beträgt gemäß CRREM 68,6 kg pro Quadratmeter und wird durch das Portfolio um 51 % unterschritten. Eine Immobilie des Portfolios (Visiokatu 3 in Tampere) überschreitet ihr aktuelles CO₂-Emissionsbudget.

⁶CRREM gibt die maximalen CO₂-Emissionen vor, welche Immobilien jährlich verursachen dürfen, sodass nach heutigen Erkenntnissen erreicht wird, den globalen Temperaturanstieg durch anthropogene Treibhausgasemissionen auf deutlich unter 2°C gegenüber vorindustriellem Niveau zu begrenzen (CO₂-Emissionsbudget). Das CO₂-Emissionsbudget wird für jedes Jahr bis 2050 und abhängig von Land und Nutzungsart festgelegt.

Schlüsselkennzahlen Energieverbrauch und CO₂-Emissionen per 31.12.2021

Stadt	Adresse	Wärmeenergie- verbrauch in kWh pro m ²	Allgemeinstrom- verbrauch in kWh pro m ²	CO ₂ -Emissionen in kg pro m ²	CO ₂ - Emissionen/ CO ₂ - Emissions- budget
Dublin	Merrion Road	118	52	42	35 %
Tampere	Visiokatu 1	130	127	38	93 %
Tampere	Visiokatu 3	124	167	45	112 %
Amsterdam	Pieter Calandlaan 1	63	40	40	38 %
Espoo	Piispanportti 11	40	48	18	45 %
Wien	Dresdner Straße 82	63	6	22	42 %
Køge	Stensbjergvej 11	15	25	8	19 %
Køge	Stensbjergvej 7	16	25	7	18 %
Göttingen	Tuchmacherweg 8 u. a.	59	28	26	34 %
Maarssen	Safariweg 1 - 74	53	44	37	34 %
Portfolio⁷		85	78	34	49 %

Punktzahlen Makrostandort und Nachhaltigkeitskennzahlen

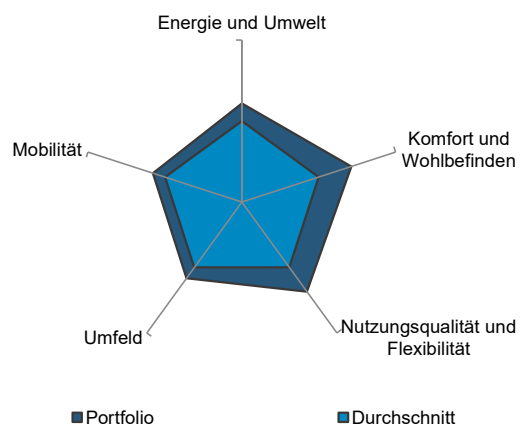
Stadt	Adresse	Punktzahl Makro- Standort- rating	Nachhaltigkeitskennzahlen Gebäude und Mikrostandorte ⁸					
			Energie und Umwelt	Komfort und Wohlbefinden	Nutzungs- qualität und Flexibilität	Umfeld	Mobilität	Insgesamt
Dublin	Merrion Road	75	56	81	70	55	50	62
Tampere	Visiokatu 1	75	57	66	66	59	54	60
Tampere	Visiokatu 3	75	57	66	66	59	54	60
Amsterdam	Pieter Calandlaan 1	88	53	68	62	57	70	62
Espoo	Piispanportti 11	88	75	81	74	61	65	71
Wien	Dresdner Straße 82	74	60	57	66	59	71	63
Køge	Stensbjergvej 11	93	77	80	74	53	55	67
Køge	Stensbjergvej 7	93	77	80	74	53	55	67
Göttingen	Tuchmacherweg 8 u. a.	78	61	54	68	62	56	60
Maarssen	Safariweg 1 - 74	91	58	70	68	68	68	66
Portfolio⁹			61	71	69	58	58	63

⁷Mit den Flächen gewichtete Mittelwerte.

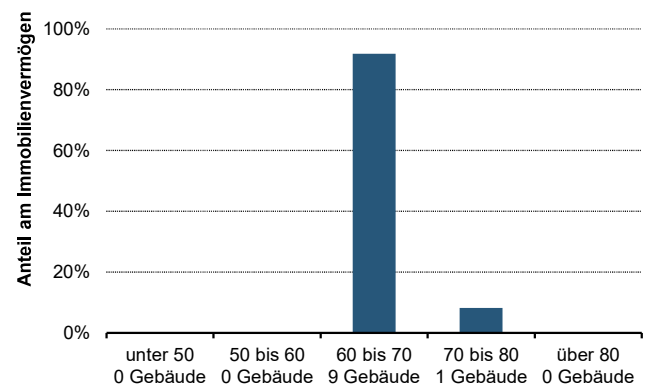
⁸Die Kennzahlen sind so normiert, dass der Wert 50 dem Durchschnitt entspricht.

⁹Mit den Verkehrswerten gewichtete Mittelwerte.

Nachhaltigkeit des Portfolios



Verteilung der Nachhaltigkeitskennzahlen



2.2.5. Nachhaltigkeit der im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien

Aus den Analysen des Nachhaltigkeitsberaters bzw. der Strategie zur nachhaltigen Investition werden im Zuge des Ankaufsprozesses auch Verbesserungsvorschläge abgeleitet. Neben einer Verbesserung der Nachhaltigkeitskennzahl wird damit auch eine Reduktion der CO₂-Emissionen angestrebt.

Die im Berichtszeitraum in Espoo mittelbar erworbene Immobilie liegt im Stadtteil Matinkylä-Olari in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld. In etwa 400 Metern Entfernung befindet sich eines der größten Einkaufszentren Finnlands. Im Umkreis von rund 300 Meter um die Immobilie gibt es zwei Bushaltestellen, an denen mehrere Buslinien in Ost/West- und Nord/Süd-Richtung verkehren. Die Entfernung zur nächsten Metrohaltestelle beträgt rund 900 Meter. Dort verkehren Metros im 5-Minutentakt Richtung Helsinki. Das Gebäude wurde 2021 fertiggestellt. Es wird mittels Fernwärme beheizt. Für die Kühlung wird Fernkälte genutzt. Die Beleuchtung erfolgt mittels LED mit Bewegungsmeldern. Die Tageslichtnutzung ist aufgrund der großen Fenster gut. Im Gebäude befinden sich eine Cafeteria sowie zwei Fitnessräume, die den Mietern zur Verfügung stehen. Das Gebäude ist nach LEED, Kategorie «Gold» zertifiziert. Zudem ist eine Zertifizierung nach WELL Building Standard erfolgt, welcher die Aspekte Komfort, Gesundheit und Wohlbefinden der Nutzer abbildet.

Die im Berichtszeitraum in Wien erworbene Immobilie liegt 3 km nördlich des Stadtzentrums im 20. Gemeindebezirk Brigittenau. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist sehr gut. Im Umfeld gibt es diverse Restaurants, Cafés und Geschäfte. Das Gebäude wurde 2003 errichtet. Die Heizung erfolgt mittels Fernwärme. Die Energieeffizienz des Gebäudes ist gemessen am Baujahr gut. Die Allgemeinflächen werden bereits mittels LED beleuchtet. In der Tiefgarage ist die Umstellung auf LED geplant. Die Lüftung erfolgt mehrheitlich über die Fenster. Das Erdgeschoss ist klimatisiert, die Obergeschosse verfügen über Kühlung. Die Tageslichtnutzung ist gut.

Bei den im Berichtszeitraum in Køge mittelbar erworbenen Immobilien handelt es sich um zwei vierstöckige Bürogebäude, die in den Jahren 2019 und 2021 erbaut wurden. Die Hafenstadt Køge liegt 35 km südwestlich des Zentrums von Kopenhagen und ist ein bedeutendes Logistikzentrum des Nordens sowie ein wichtiger Arbeitsort für die gesamte Region Seeland. In einem der Gebäude befindet sich eine Filiale eines Supermarkts. Die Gebäude befinden sich 1 km nordwestlich des Stadtzentrums und des Hauptbahnhofs von Køge. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem Fahrrad ist sehr gut. Heizung und Warmwassererzeugung erfolgen CO₂-neutral über Fernwärme aus Biomasse. Zudem wird die Abwärme der Kühlgeräte des Supermarkts im Gebäude genutzt. Jedes Gebäude verfügt über eine Photovoltaikanlage. Die Büroflächen sind flexibel aufteilbar und in hoher Qualität erstellt. Die Raumluftqualität wurde nach dem dänischen Standard DSF 3033 mit der Bestnote A++ ausgezeichnet.

Die im Berichtszeitraum in Göttingen erworbene Immobilie umfasst sieben Gebäude, die ursprünglich in den Jahren 1950, 1965 bzw. 1975 erstellt und nach 2009 schrittweise saniert und teilweise umgebaut bzw. erweitert wurden. Genutzt werden die Gebäude für Büros, Gewerbe, Lager, einen Kindergarten, Schulungsräume und Veranstaltungsflächen. Die Immobilie befindet sich 2 km nordwestlich des Stadtzentrums von Göttingen und ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und gut mit dem Fahrrad erreichbar. Die Gebäude werden mit Gas beheizt. Ein Gebäude verfügt über eine Gasmotor-Wärmepumpe. Die Energieeffizienz der Gebäude ist gut. Zur Verbesserung der Nachhaltigkeit sind u. a. die Umrüstung konventioneller Beleuchtung auf LED und die Einrichtung weiterer Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Das im Berichtszeitraum in Maarssen erworbene Bürogebäude wurde im Jahr 2004 errichtet. Maarssen grenzt nördlich an Utrecht. Die Immobilie befindet sich direkt am Bahnhof von Maarssen mit direkter Verkehrsanbindung nach Utrecht und Amsterdam. Neben dem Gebäude befindet sich ein Einkaufszentrum. Die Heizung des Gebäudes erfolgt mit Gas. Etwa zwei Drittel der Mietflächen verfügen bereits über LED-Beleuchtung. Der Energiebedarf des Gebäudes liegt unter dem niederländischen Durchschnitt. Die Tageslichtnutzung ist dank den langen Fensterbändern gut. Die Büroflächen sind flexibel aufteilbar. Um die Nachhaltigkeit des Gebäudes weiter zu optimieren, sind unter anderem die

Umstellung der Heizung auf Luftwärmepumpen und die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

2.2.6. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Asset Management

Die Nachhaltigkeitsanalysen werden jährlich aktualisiert und Nachhaltigkeitsaspekte werden auch im laufenden Asset Management berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere den Bereich Haustechnik.

Im Berichtszeitraum wurde bei den Immobilien in Tampere die Beleuchtung der Allgemeinflächen vollständig auf LED umgestellt. Da diese Immobilien einen vergleichsweise hohen Energieverbrauch aufweisen, wurde durch einen externen Gutachter eine Energieanalyse durchgeführt, um weitere Möglichkeiten zur Einsparung von Energie und Reduktion der CO₂-Emissionen zu prüfen. Dabei wurden vor allem im Bereich Heizung und Kühlung Potenziale zur Verbesserung durch Investitionen in die Haustechnik identifiziert. Die verschiedenen Optionen werden in einem nächsten Schritt weiter evaluiert. Zudem wurden Möglichkeiten zur Einsparung von Energie durch Maßnahmen an der Lüftung und bei der Steuerung der Haustechnik gefunden.

Die Immobilie in Amsterdam ist laut Energieausweis bereits relativ energieeffizient. Gleichwohl wurde eine Energieanalyse durchgeführt, um weitere Optimierungsmöglichkeiten zu identifizieren. Demnach besteht noch Einsparpotenzial bei der Beleuchtung. Eine Umstellung der Gasheizung ist vorgesehen, sobald am Standort Fernwärme verfügbar ist.

Für die im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien in Wien, Køge, Göttingen und Maarssen wurden Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit definiert, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen. Dazu gehören energetische Betriebsoptimierungen und weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung. Bei den Immobilien in Wien, Göttingen und Maarssen wird die Einrichtung zusätzlicher Fahrradabstellmöglichkeiten geprüft.

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

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 Sustainable Europe. Um vorstehende Risiken zu steuern, erfolgt eine kontinuierliche Beobachtung des (gesamt-)wirtschaftlichen Umfeldes. Die Beobachtung von Frühwarnindikatoren soll dazu dienen, Risiken rechtzeitig zu erkennen, um Maßnahmen zur Risikosteuerung einzuleiten beziehungsweise umzusetzen. So soll insbesondere Leerstand in den Immobilien durch das Betreiben einer aktiven Portfolioverwaltung vermieden und ein nachhaltiger Mietertrag generiert werden. Die laufende Evaluierung von quantitativen und qualitativen Objektfaktoren bildet die Entscheidungsgrundlage für regelmäßige Hold-Sell-Analysen der Immobilien.

Zinsänderungsrisiken

Zinsänderungsrisiken resultieren aus Fremdfinanzierung bei auslaufender Zinsbindung sowie der Liquiditätsanlage. Neue Abschlüsse oder die Prolongation der bestehenden Fremdfinanzierung werden stets unter Berücksichtigung der durch Zinsansprüche bestehenden Gesamtbelastung des Portfolios im Zeitverlauf erfolgen. In diesem Zusammenhang wird eine fortlaufende Überwachung der Zins- und Darlehensrestlaufzeiten sowie der Zinskosten durchgeführt, sowohl auf Ebene des individuellen Darlehens als auch auf aggregierter Ebene für das Gesamtportfolio. Die Liquidität des Sustainable Europe wird auf Sichteinlagekonten geführt. Die Überwachung und Steuerung der Liquiditätsanlagen erfolgt in Übereinstimmung mit der Anlagepolitik. Vor dem Hintergrund gestiegener Inflationsraten und damit einhergehender Erhöhungen des Zinsniveaus ist davon auszugehen, dass bei der Neuaufnahme

sowie Prolongation von Fremdmitteln durch den Sustainable Europe höhere Zinslasten zu tragen sein werden.

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

Liquiditätsrisiko

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

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

Nachhaltigkeitsrisiko

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

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

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

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

Transitionsrisiken bestehen im Zusammenhang mit der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft, in deren Rahmen politische Maßnahmen zu einer Verknappung oder Verteuerung fossiler Energieträger führen oder hohe Investitionskosten aufgrund der Sanierung von Gebäuden und technischen Anlagen bewirken können. Insoweit besteht die Möglichkeit, dass die Änderung von politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu erhöhten Kostenbelastungen des Sustainable Europe führt und sich diese damit als das Marktrisiko einer negativen Wertentwicklung des Fonds realisiert.

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

Operationelles Risiko

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

Wirtschaftliche Unsicherheiten

Die seit der COVID-19-Pandemie eingetretene wirtschaftliche Erholung hat durch den Ende Februar 2022 begonnenen Krieg Russlands in der Ukraine einen starken Rückschlag erhalten. In seinem jüngsten Wirtschaftsausblick vom Juli 2022 rechnet der Internationale Währungsfonds IWF für das Jahr 2022 mit einem globalen Wachstum von 3,2 %. Für das Jahr 2022 hat der IWF seine Prognosen stark nach unten korrigiert und erwartet für Deutschland nunmehr ein Wirtschaftswachstum von 1,2 % und für die Eurozone von 2,6 %. Getrieben durch die gestiegenen Energie-, Rohstoff- und Lebensmittelpreise erwartet der IWF gleichzeitig eine höhere Inflationsrate, die in den Industrienationen 6,6 % im Jahr 2022 erreichen dürfte.¹⁰

Eurostat ermittelte im Juni 2022 saisonbereinigt einen Rückgang der Arbeitslosenquote im Euroraum auf 6,0 %. Im Juni 2021 lag diese noch bei 7,2 %.¹¹

Im Immobilienbereich betrug im vorläufigen Ergebnis das Gesamtinvestitionsvolumen in der Eurozone im 2. Quartal 2022 60 Milliarden EUR und lag damit um 20,2 % niedriger als im 2. Quartal des Vorjahres. Für das Jahr 2022 wird ein Gesamtinvestitionsvolumen zwischen 267 Milliarden EUR und 284 Milliarden EUR erwartet.¹²

Der europäische Mietpreisindex stieg im 2. Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal um 1,3 %. Mietsteigerungen wurden in 13 der 23 Märkte beobachtet. Die größten Zuwächse wurden in Dublin (+8,3 %), Düsseldorf (+5,3 %), Rotterdam (+4,1 %), Berlin (+3,8 %), Mailand (+3,2 %), Frankfurt (+2,4 %) und Hamburg (+1,6 %) verzeichnet. Trotz der Unsicherheit aufgrund der Ukraine-Krise und steigender Bürokosten in ganz Europa zeigen die Daten, dass viele Märkte weiterhin eine robuste Nachfrage aufweisen. Mit 2,6 Millionen m² liegt der Flächenumsatz im 2. Quartal 2022 um 22 % über dem Vorjahr und 1 % über dem 5-Jahres-Durchschnitt des Q2. Der Flächenumsatz in den Big-5-Städten in Deutschland erreichte im 2. Quartal 780.000 m², was einem Anstieg von 52 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Alle fünf Städte verzeichneten ein positives jährliches Wachstum, angeführt von Hamburg (+95 % y-o-y), Düsseldorf (+74 % y-o-y) und München (+56 % y-o-y), gefolgt von Berlin (+33 % y-o-y) und Frankfurt (+14 % y-o-y).¹³

Die Leerstandsquote von Büroimmobilien in Europa blieb im 2. Quartal 2022 unverändert bei 7,2 % und dürfte sich zum Jahresende hin leicht abschwächen. Es wird erwartet, dass sich der Gesamtleerstand bis Jahresende 2022 leicht abschwächen wird. 10 der 23 Indexmärkte verzeichneten im 2. Quartal 2022 einen Anstieg des Leerstands, vor allem Dublin (von 11,2 % auf 12,1 %), Stockholm (von 10,9 % auf 11,5 %), Frankfurt (von 7,9 % auf 8,5 %) und Rotterdam (von 6,0 % auf 6,6 %). Angeführt von Utrecht (von 5,5 % auf 4,3 %), Mailand (von 12,6 % auf 12,1 %), Hamburg (von 5,0 % auf 4,5 %) und Lyon (von 4,9 % auf 4,5 %) ging das verfügbare Angebot in 9 Indexmärkten zurück. In Brüssel, London, Paris und Prag blieben die Leerstandsquoten stabil.¹⁴

¹⁰IMF – World Economic Outlook – Update Gloomy and More Uncertain JUL 2022.

¹¹Unemployment statistics – Statistics Explained (19uropa.eu).

¹²Savills Spotlight: European Investment – Preliminary H1 figures.

¹³JLL Office Property Clock Q2 2022.

¹⁴JLL Office Property Clock Q2 2022.

3. Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 30. Juni 2022

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien			
1. Geschäftsgrundstücke		122.686.669,10	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		122.686.669,10	61,2
II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften			
1. Mehrheitsbeteiligungen		46.222.912,93	
(davon in Fremdwährung)	8.760.396,29		
Zwischensumme		46.222.912,93	23,0
III. Liquiditätsanlage			
1. Bankguthaben		16.840.382,43	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		16.840.382,43	8,4
IV. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		483.995,30	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		38.871.603,00	
(davon in Fremdwährung)	17.592.202,00		
3. Zinsansprüche		42.570,12	
(davon in Fremdwährung)	42.570,12		
4. Anschaffungsnebenkosten		12.774.822,67	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
a) bei Immobilien		10.228.811,95	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2.546.010,72	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere		1.195.642,97	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		53.368.634,06	26,6
Summe Vermögensgegenstände		239.118.598,52	119,2
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		35.330.000,00	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben		671.405,43	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		970.533,06	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Andere Gründen		210.979,34	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		37.182.917,83	18,5
II. Rückstellungen		1.323.936,70	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Zwischensumme		1.323.936,70	0,7
Summe Schulden		38.506.854,53	19,2
C. Fondsvermögen		200.611.743,99	100,0
umlaufende Anteile (Stück)		1.907.085	
Anteilwert (EUR)		105,19	

Erläuterungen zur Vermögensübersicht zum 30. Juni 2022

Fondsvermögen

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 200.611.743,99 EUR. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 105,19 EUR.

Immobilien

Zum 30. Juni 2022 werden zehn Geschäftsgrundstücke im Wert von 226,7 Millionen EUR gehalten. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen nahm im Berichtszeitraum um 52,4 Millionen EUR zu, was aus dem Erwerb drei weiterer Immobilien sowie der Wertfortschreibung aus gutachterlichen Bewertungen resultiert. Die Liegenschaften befinden sich in Deutschland, Irland, den Niederlanden und Österreich.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Der Sustainable Europe hält 100 % der Anteile an den Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt mit 46,2 Millionen EUR ausgewiesen werden. Im Berichtszeitraum wurden vier Immobilien-Gesellschaften gegründet und Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften in die Struktur durch Erwerb eingebracht. Der Wert der Beteiligungen erhöhte sich im Berichtszeitraum durch die Ankäufe sowie die Wertfortschreibungen um 21,0 Millionen EUR. Details zu der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft und der von ihr jeweils gehaltenen Immobilie werden in der Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis dargestellt.

Liquiditätsanlagen

Die Bankguthaben werden bei in- und ausländischen Kreditinstituten gehalten und weisen zum Stichtag einen Saldo von insgesamt 16,8 Millionen EUR aus.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen insgesamt 53,4 Millionen EUR. In der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 0,5 Millionen EUR sind Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern (0,3 Millionen EUR) und verauslagte aber noch nicht abgerechnete Betriebskosten (0,2 Millionen EUR) enthalten. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 38,9 Millionen EUR bestehen aus gewährten Gesellschafterdarlehen des Sustainable Europe, davon entfallen auf Fremdwährungen 17,6 Millionen EUR. Die Position Anschaffungsnebenkosten (12,8 Millionen EUR) beinhaltet die bis zur Berichterstattung noch nicht abgeschriebenene Anschaffungsnebenkosten aus Immobilien (10,2 Millionen EUR) und Immobilien-Gesellschaften (2,6 Millionen EUR). Unter anderen Vermögensgegenständen (1,2 Millionen EUR) werden im Wesentlichen Körperschaftssteuervorauszahlungen Irland (0,9 Millionen EUR) und Abgrenzungsposten für Finanzierungskosten (0,3 Millionen EUR) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 37,2 Millionen EUR beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Krediten (35,3 Millionen EUR). Zur Absicherung langfristiger Kredite (25,4 Millionen EUR) wurden die Grundstücke mit Grundschulden belastet sowie übliche Kreditsicherheiten gewährt. Der kurzfristige Kredit (9,9 Millionen EUR) ist durch die Abtretung der Aufwendungsersatzansprüche der Quadoro Investment GmbH gegen den Fonds besichert.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen bestehen gegenüber Dienstleistern aus Ankaufsgeschäften (0,7 Millionen EUR), die Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung (1,0 Millionen EUR) weisen im Wesentlichen Abgrenzungsposten für Mieterträge (0,7 Millionen EUR), noch nicht abgerechnete Vorauszahlungen aus Betriebskosten (0,1 Millionen EUR) und Mietkautionen (0,1 Millionen EUR) aus.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (0,2 Millionen EUR) bestehen im Wesentlichen aus Transaktionsvermittlungsgebühren.

Rückstellungen

Die Rückstellungen (1,3 Millionen EUR) beinhalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen (1,0 Millionen EUR), Rückstellungen für Gutachterkosten (0,1 Millionen EUR) sowie Rückstellungen für Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung und Instandhaltung der Immobilien (0,2 Millionen EUR).

4. Entwicklung des Fonds im Berichtszeitraum

Geschäftsjahresende	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
		EUR	EUR
Immobilien	122.686.669,10	70.335.000,00	53.695.000,00
Beteiligungen an Immobilien-Ges.	46.222.912,93	25.187.016,48	0,00
Liquiditätsanlagen	16.840.382,43	37.816.631,13	41.540.626,72
Sonstige Vermögensgegenstände	53.368.634,06	26.327.487,97	5.562.348,82
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	38.506.854,53	28.841.031,85	16.494.666,73
Fondsvermögen	200.611.743,99	130.825.103,73	84.303.308,81
Anteilumlauf (Stück)	1.907.085,00	1.268.098	834.240
Anteilwert (EUR)	105,19	103,17	101,05
Ausschüttung je Anteil (EUR)	2,25	1,77	0,70
Tag der Ausschüttung	17.11.2022	18.11.2021	14.01.2021

5. Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022

5.1. Teil I: Immobilienverzeichnis

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	DE, 37079 Göttingen, Tuchmacherweg 8
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Lager, Sonstige, Stellplätze
Erwerbsdatum	05/2022
Bau-/Umbaujahr	1950, 2008-2020
Grundstücksgröße (in m²)	20.940
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	11.381
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	Stellplätze, Garage, Aufzüge, Gasheizung
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,5
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	49
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,7
- davon Gebühren und Steuern	0,9
- davon sonstige Kosten	0,8
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,5
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,7
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,8
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,2
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,00
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	3,25

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		2006
Grundstücksgröße (in m ²)		5.200
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)		7.791
Nutzfläche Wohnen (in m ²)		0
Ausstattungsmerkmale	75 Tiefgaragenplätze, Gasheizung, Klimaanlage, Aufzug	
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)		53,4
Kaufpreis (in Mio. EUR)		53,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)		2,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)		55
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)		4,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)		7,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)		29,8
Leerstand (in % der Sollmiete)		0,00
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)		11,51

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes	NL, 1068 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	E-Ladestation Auto, E-Ladestation Fahrrad, Aufzug, Tiefgarage
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	17,3
Kaufpreis (in Mio. EUR)	16,6
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	49
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,6
- davon Gebühren und Steuern	1,0
- davon sonstige Kosten	0,6
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,6
Im Geschäftsjahr abgeschrieben ANK (in Mio. EUR)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	28,9
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,00
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	4,00

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)	10.514
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	Aufzug, Fernwärme
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,3
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,4
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	42
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	2,1
- davon Gebühren und Steuern	1,4
- davon sonstige Kosten	0,6
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	11,4
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	2,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	10,0
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	0
Leerstand (in % der Sollmiete)	8,09
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	3,86

1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstückes		AT, 1200 Wien, Dresdner Straße 82
Art des Grundstückes		Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung		Büro, Stellplätze, Lager
Erwerbsdatum		12/2021
Bau-/Umbaujahr		2003
Grundstücksgröße (in m ²)		765
Nutzfläche Gewerbe (in m ²)		4.579
Nutzfläche Wohnen (in m ²)		0
Ausstattungsmerkmale		Aufzug, Fernwärme
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)		15,6
Kaufpreis (in Mio. EUR)		15,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)		0,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)		41
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)		1,1
- davon Gebühren und Steuern		0,7
- davon sonstige Kosten		0,4
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)		7,1
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)		0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)		1,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)		9,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)		28,8
Leerstand (in % der Sollmiete)		0,00
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)		1,20

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)	23,7
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	07/2020
Verkehrswert (in Mio. EUR)	26,8
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. EUR)	2,2
- davon Gebühren und Steuern	0,4
- davon sonstige Kosten	1,8
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	9,5
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. EUR)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,8
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,1
Gesellschafterdarlehen (in Mio. EUR)	17,5
Mieterträge im Geschäftsjahr (in Mio. EUR)	1,8

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)	14.806	18.893
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0	0
Ausstattungsmerkmale	Außenstellplätze, Fernwärme, Klimaanlage, Aufzug	E-Ladestation Auto, Fernwärme, Klimaanlage, Aufzug, Parkgarage und Außenstellplätze
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	25,2	34,6
Kaufpreis (in Mio. EUR)	24,4	32,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	2,2	3,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	36	38
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR) ¹⁵	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)	8,0	8,0
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	24,6	26,6
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,49	0,08
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,07	1,70

¹⁵Die Anschaffungsnebenkosten werden in der Gemini Holding Oy ausgewiesen.

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)	22,9
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)	10,6
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. EUR)	0,3
- davon Gebühren und Steuern	0,0
- davon sonstige Kosten	0,3
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	3,2
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. EUR)	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,0
Gesellschafterdarlehen (in Mio. EUR)	3,8

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	FI, 02200 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)	4.184
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0
Ausstattungsmerkmale	E-Ladestation Auto
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,5
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,5
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	64
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	0,6
- davon Gebühren und Steuern	0,4
- davon sonstige Kosten	0,2
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	3,5
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,6
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,7
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,00
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	3,01

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

Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Stensbjergvej Køge DK S.à r.l., Luxembourg
Gesellschaftskapital (in Mio. DKK)	63,8
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	1/2022
Verkehrswert (in Mio. DKK)	65,2
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. DKK)	3,5
- davon Gebühren und Steuern	0,0
- davon sonstige Kosten	3,5
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	5,5
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. DKK)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. DKK)	3,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,5
Gesellschafterdarlehen (in Mio. DKK)	130,9
Währungskurs	7,4394

Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 7	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 11
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro	Büro, Einzelhandel
Erwerbsdatum	01/2022	01/2022
Bau-/Umbaujahr	2021	2019
Grundstücksgröße (in m²)	690	1.540
Nutzfläche Gewerbe (in m²)	2.784	3.647
Nutzfläche Wohnen (in m²)	0	0
Ausstattungsmerkmale		
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. DKK)	79,1	111,6
Kaufpreis (in Mio. DKK)	79,8	110,58
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. DKK)	3,6	5,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	58	57
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. DKK)	1,8	2,5
- davon Gebühren und Steuern	0,5	0,7
- davon sonstige Kosten	1,3	1,9
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	2,2	2,3
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. DKK)	0,1	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. DKK)	1,7	2,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,5	9,5
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	0	0
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,00	0,00
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	6,97	7,55

5.2. Verzeichnis der Käufe

Käufe

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
AT, Wien	Dresdner Straße 82, 1200 Wien	1. Dezember 2021
DE, Göttingen	Tuchmacherweg 8, 37079 Göttingen	17. Mai 2022
NL, Maarssen	Safariweg 1-74, 3605 Maarssen	24. Juni 2022

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Rechtsform		Beteiligungsquote
QSREEP Management FI Oy		100 %
Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
FI, Espoo	Piispanportti 11, 02240 Espoo	6. Juli 2021

Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung

Rechtsform		Beteiligungsquote
Stensbjergvej Køge DK S.à r.l.		100 %
Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
DK, Køge	Stensbjergvej 7, 4600 Køge	1. Januar 2022
DK, Køge	Stensbjergvej 11, 4600 Køge	1. Januar 2022

5.3. Teil II: Liquiditätsübersicht

Bestand der Bankguthaben		
Bankguthaben bei Kreditinstituten	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	13.248.414,53	6,60
Irland	1.680.710,04	0,84
Niederlande	1.587.122,56	0,79
Österreich	324.135,30	0,16
Bankguthaben gesamt	16.840.382,43	8,39

5.4. Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus der			
Grundstücksbewirtschaftung		483.995,30	0,2
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon Betriebskostenvorlagen		212.310,93	0,1
davon Mietforderungen		73.596,20	0,0
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		38.871.603,00	19,4
(davon in Fremdwährung)	17.592.202,00		
3. Zinsansprüche		42.570,12	0,0
(davon in Fremdwährung)	42.570,12		
4. Anschaffungsnebenkosten		12.774.822,67	6,4
a) bei Immobilien		10.228.811,95	5,1
(davon in Fremdwährung)	0,00		
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2.546.010,72	1,3
(davon in Fremdwährung)	0,00		
5. Andere		1.195.642,97	0,6
(davon in Fremdwährung)	0,00		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. Krediten		35.330.000,00	17,6
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	9.900.000,00		
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben		671.405,43	0,3
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		970.533,06	0,5
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Andere Gründen		210.979,34	0,1
(davon in Fremdwährung)	0,00		
III. Rückstellungen		1.323.936,70	0,7
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Fondsvermögen		200.611.743,99	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)		1.907.085	
Anteilwert (EUR)		105,19	

**6. Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen für den Zeitraum vom
1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022**

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Sonstige Erträge			1.340.213,96
(davon Zinserträge)	1.055.645,04		
2. Erträge aus Immobilien			4.501.533,33
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			1.928.392,79
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Summe der Erträge			7.770.140,08
II. Aufwendungen			
1. Bewirtschaftungskosten			-246.505,79
a) davon Betriebskosten		-97.367,87	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
b) davon Instandhaltungskosten		-93.300,43	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-53.539,98	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
d) davon sonstige Kosten		-2.297,51	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Ausländische Steuern			-628.143,26
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Zinsen aus Kreditaufnahme			-407.598,22
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Verwaltungskosten			-1.485.280,65
5. Verwahrstellenvergütung			-30.039,38
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-32.447,03
7. Sonstige Aufwendungen			-1.042.770,96
(davon in Fremdwährung)	0,00		
Summe der Aufwendungen			-3.872.785,29
III. Ordentlicher Nettoertrag			3.897.354,79
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			358.647,55
V. Realisiertes Ergebnis			4.256.002,34
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	3.414.896,40		
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-210.020,31		
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			3.204.876,09
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			7.460.878,43

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Die sonstigen Erträge in Höhe von 1,3 Millionen EUR bestehen im Wesentlichen aus den Zinserträgen gewährter Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften (1,1 Millionen EUR) und aus einer Vorfälligkeitsentschädigung für ein Gesellschafterdarlehen (0,2 Millionen EUR).

Zum Stichtag erwirtschaftete der Sustainable Europe Erträge aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von 4,5 Millionen EUR. Hiervon wurden in Deutschland 0,1 Millionen EUR, Irland 2,9 Millionen EUR, in den Niederlanden 1,0 Millionen EUR und Österreich 0,4 Millionen EUR erzielt. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wurden in Höhe von 1,9 Millionen EUR realisiert.

Aufwendungen

Die Bewirtschaftungskosten enthalten Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten für die Immobilienverwaltung sowie sonstige Kosten in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien (0,2 Millionen EUR).

Unter den ausländischen Steuern werden Ertragsteuern Irland und Niederlande (0,6 Millionen EUR) ausgewiesen.

Die Zinsen aus Kreditaufnahme betreffen Zinsaufwendungen für die aufgenommenen Kredite zum Erwerb der in Deutschland, Irland, den Niederlanden und Finnland belegenen Liegenschaften (0,4 Millionen EUR).

Weiterhin beinhalten die Aufwendungen Kosten für die Verwaltung (0,89 % des durchschnittlichen NAV), Verwahrstellenvergütung und Prüfung des Fonds in Höhe von insgesamt 1,5 Millionen EUR.

Die sonstigen Aufwendungen (1,0 Millionen EUR) umfassen im Wesentlichen die Vertriebsvergütung (0,5 Millionen EUR), negative Zinsen (0,2 Millionen EUR), Gutachterkosten (0,1 Millionen EUR), Finanzierungskosten (0,1 Millionen EUR) sowie Aufwand aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer (0,1 Millionen EUR).

Ordentlicher Nettoertrag

Für den Berichtszeitraum vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022 beträgt das ordentliche Nettoergebnis 3,9 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 das Beteiligungsergebnis. In der Berichtsperiode wurde ein nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von 3,2 Millionen EUR erzielt.

Ergebnis des Geschäftsjahres

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

7. Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2022 mit Erläuterungen

		Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
I.	Für die Ausschüttung verfügbar	4.294.144,04	2,25
	1. Vortrag aus dem Vorjahr	38.141,70	0,02
	2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.256.002,34	2,23
II.	Nicht für die Ausschüttung verwendet	3.202,79	0,00
	1. Vortrag auf neue Rechnung	3.202,79	0,00
III.	Gesamtausschüttung	4.290.941,25	2,25

Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr (25.361,96 EUR) wurde um den auf das Vorjahr entfallenden, nicht ausgeschütteten Ertragsausgleich (12.779,74 EUR) auf insgesamt 38.141,70 EUR erhöht.

Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Der Sustainable Europe erwirtschaftete im Berichtszeitraum ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 4.256.002,34 EUR, welches aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich wird.

Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 3.202,79 EUR auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

Gesamtausschüttung

Eine Ausschüttung ist zum 17. November 2022 in Höhe von 2,25 EUR je Anteil geplant. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Anteile von 1.907.085 Stück ergibt sich somit eine geplante Endausschüttung von 4.290.941,25 EUR.

8. Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2021 bis 30. Juni 2022

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		130.825.103,73
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-2.562.101,55
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	-2.268.106,05	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-293.995,50	
2. Mittelzufluss (netto)		66.364.713,44
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	66.800.962,29	
a) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-436.248,85	
3. Ertragsausgleich / Aufwandsausgleich		-702.274,84
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-1.118.202,51
davon bei Immobilien	-1.118.202,51	
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		7.804.505,72
davon nicht realisierte Gewinne	3.414.896,40	
davon nicht realisierte Verluste	-210.020,31	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		200.611.743,99

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Der Sustainable Europe hat am 18. November 2021 eine Ausschüttung von 1,77 EUR pro Anteil durchgeführt. Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen und Mittelabflüsse und Anteilsrücknahmen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile.

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

Anschaffungsnebenkosten werden über einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

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

9. Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV

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

Anteilwert	105,19 EUR
Umlaufende Anteile	1.907.085

9.2. 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. 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 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.

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

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts: 1,47

Die Gesamtkostenquote beträgt 1,47 % und errechnet sich aus den Kosten der Verwaltung des Fonds (2,41 Mio. EUR) im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen (164,11 Mio. EUR) innerhalb des Geschäftsjahres.

Erfolgsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts: 0,0

An die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder Dritte wurden keine Pauschalvergütungen gezahlt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (Insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts: 0,9

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:¹⁶

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): 5.680.839,53

¹⁶Wesentliche 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.

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

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

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Quadoro Investment GmbH gezahlten Mitarbeitervergütung	3.255.605,14 EUR
davon feste Vergütung	2.936.933,44 EUR
davon variable Vergütung	318.671,70 EUR
Höhe des gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Quadoro Investment GmbH (inklusive angestellte Geschäftsführer)	29
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Quadoro Investment GmbH gezahlten Vergütung an Risikoträger	471.975,72 EUR
davon Führungskräfte	471.975,72 EUR
davon andere Risikoträger	0,00 EUR

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

Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gab es zum 6. Januar 2022. Die geänderte Fassung trägt insbesondere dem Umstand Rechnung, dass die Funktionen des Geldwäschebeauftragten sowie seines Stellvertreters auf einen externen Dienstleister ausgelagert wurden sowie eine Umstellung auf eine durch Eigenmittel unterlegte Deckung potenzieller Berufshaftungsrisiken erfolgte.

9.6. 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 2022	111 % ¹⁷

Leverage-Umfang nach Commitment-Methode

Festgelegtes Höchstmaß	300 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode per 30. Juni 2022	119 % ¹⁸

¹⁷Mit Durchschau in die Immobilien-Gesellschaften, sofern im Berichtszeitraum Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden.

¹⁸Mit Durchschau in die Immobilien-Gesellschaften.

10. Vermerk des Abschlussprüfers

Wir haben dem Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2021/2022 des Sondervermögens Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private den folgenden unter dem 16. November 2022 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 Geschäftsjahr vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 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 16. November 2022

Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

DocuSigned by:

 47E053373AA8472...
 (Christof Stadter)
 Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:

 755F63F7416444A...
 (Kai Cullmann)
 Wirtschaftsprüfer



11. Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber¹⁹

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/2022 in Höhe von 2,25 EUR je Anteil erfolgt am 17.11.2022. Für das Geschäftsjahr 2020/2021 lag die Ausschüttung insgesamt bei 1,77 EUR je Anteil; sie erfolgte am 18.11.2021.

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, inländischen Beteiligungseinnahmen und sonstigen inländischen Einkünften im Sinne der beschränkten Einkommensteuerpflicht mit Ausnahme von Gewinnen aus dem Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften. Der Steuersatz beträgt 15 % zuzüglich Solidaritätszuschlag. Soweit die steuerpflichtigen Einkünfte im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs erhoben werden, umfasst der Steuersatz von 15 % bereits den Solidaritätszuschlag.

Die Investmenterträge werden beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 EUR (für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 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 Einkommensteuererklärung 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

¹⁹Der Abschnitt 11. Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber ist nicht Gegenstand des Bestätigungsvermerks.

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.

11.1. Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)

11.1.1. 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 Frestellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 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 Frestellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal 3 Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall erhält der Anleger die gesamte Ausschüttung ungekürzt gutgeschrieben.

11.1.2. 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 Frestellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 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 Frestellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom

Finanzamt für die Dauer von maximal 3 Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Aufgrund der ausreichenden Ausschüttungshöhe und der Festsetzung eines negativen Basiszinssatzes durch das Bundesministerium für Finanzen wird für das Kalenderjahr 2022 keine Vorabpauschale anfallen.

11.1.3. Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene

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

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

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

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

11.2. Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)

11.2.1. 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. Die Erstattung setzt voraus, dass der Anleger seit mindestens 3 Monaten vor dem Zufluss der körperschaftsteuerpflichtigen Erträge des Fonds zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der

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

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

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

11.2.2. Ausschüttungen

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

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

Aufgrund der ausreichenden Ausschüttungshöhe und der Festsetzung eines negativen Basiszinssatzes durch das Bundesministerium für Finanzen wird für das Kalenderjahr 2022 keine Vorabpauschale anfallen.

11.2.4. 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“).

11.2.5. Negative steuerliche Erträge

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

11.2.6. Abwicklungsbesteuerung

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

11.2.7. Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

11.3. 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 Abgabenordnung²⁰ zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

11.4. 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.

11.5. 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.

11.6. 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.

11.7. Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen 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 Barzahlung²¹, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

11.8. 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

²⁰§ 37 Abs. 2 AO.

²¹§ 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

einen globalen Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten in Steuersachen veröffentlicht (Common Reporting Standard, im Folgenden „CRS“). Der CRS wurde Ende 2014 mit der Richtlinie 2014/107/EU des Rates vom 9. Dezember 2014 in die Richtlinie 2011/16/EU bezüglich der Verpflichtung zum automatischen Austausch von Informationen im Bereich der Besteuerung integriert. Die teilnehmenden Staaten (alle Mitgliedstaaten der EU sowie etliche Drittstaaten) wenden den CRS mittlerweile an. Deutschland hat den CRS mit dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz vom 21. Dezember 2015 in deutsches Recht umgesetzt.

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

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

11.9. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb, der Verkauf oder die Rückgabe von Anteilen an dem Sondervermögen löst derzeit keine Grunderwerbsteuer in Deutschland aus. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Erwerb, der Verkauf oder die 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. Vereinfachend dargestellt bestimmt das niederländische Steuerrecht, 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. Ausnahmen von den vorgenannten Grundsätzen sind gegebenenfalls möglich. Die niederländische Grunderwerbsteuer schuldet der Investor, der mehr als 1/3 aller Anteile hält. Der Steuersatz beträgt gegenwärtig 8 % und wird ab 2023 auf 10,4 % angehoben. Bei Annäherung an den

Schwellenwert sollte der Anleger einen Steuerberater hinzuziehen, um mögliche Steuerfolgen oder die Anwendbarkeit einschlägiger Ausnahmeregelungen prüfen zu lassen.

11.10. 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 11.9 „Grunderwerbsteuer“.

11.11. Beschränkte Steuerpflicht in Österreich

Der Sustainable Europe hält Immobilien in Österreich. Aus diesen Immobilien werden Erträge erzielt. Mit diesen unterliegen Anleger, die in Österreich nicht bereits unbeschränkt steuerpflichtig sind (das heißt z. B. in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige 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 einerseits aus Bewirtschaftungsgewinnen und andererseits aus Aufwertungsgewinnen (realisierten und unrealisierten Wertschwankungen der österreichischen Immobilien) zusammen. Die in Österreich erwirtschafteten Einkünfte fließen dem Anleger vier Monate nach dem Ende des Fondsgeschäftsjahres, also zum 30. Oktober 2022 zu und unterliegen in Form von ausschüttungsgleichen Erträgen der Besteuerung. Eine tatsächliche Ausschüttung eines ausländischen Immobilienfonds ist hingegen steuerlich unbeachtlich.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz 27,5 %, bei Kapitalgesellschaften ist der Körperschaftsteuersatz von derzeit 25 % anzuwenden. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr in Österreich steuerpflichtige Einkünfte von insgesamt maximal 2.000 EUR besteht grundsätzlich keine Steuererklärungspflicht, ausgenommen bei Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt. Die Freigrenze gilt nur für natürliche Personen und ist auf Kapitalgesellschaften nicht anzuwenden.

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

Die auf einen Anteil entfallenden in Österreich beschränkt steuerpflichtige Einkünfte betragen für das Geschäftsjahr 2021/2022 EUR 0,290671. Dieser Betrag ist mit dem vom Anleger im (fiktivem) Zuflusszeitpunkt (d. h. 30. Oktober 2022) gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren und ggf. in Österreich zu erklären. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Ausführungen lediglich eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für in Österreich beschränkt steuerpflichtige Anleger darstellen. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für den einzelnen Anleger. In Österreich beschränkt steuerpflichtigen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und alle steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 30. Juni 2022 zugrunde. Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen (hier: deutschen) Immobilienfonds noch keine höchstrichterlichen Urteile in Österreich gibt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen (hier: deutschen) Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis in Österreich eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind ausschließlich vom Anleger zu tragen.

11.12. 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.

11.13. Allgemeiner Hinweis

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der Rechtslage zum 30. Juni 2022 aus. Sie richten sich an in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtige oder unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtige Personen. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert.

12. Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

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

Gesellschafter

Doric GmbH (64,88 %)
Berliner Straße 114 - 116
Offenbach am Main
Amtsgericht Offenbach am Main
HRB 41509

Doric Beteiligungen GmbH (10,12 %)
Berliner Straße 114 - 116
Offenbach am Main
Amtsgericht Offenbach am Main
HRB 43438

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

Geschäftsführung

Michael Denk,
zugleich Gesellschafter der Quadoro Investment GmbH
und der Sustainable Real Estate AG

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

Tanja Kisselbach,
zugleich Gesellschafterin der Doric GmbH

Aufsichtsrat

Sibylle Pähler, Vorsitzende,
zugleich geschäftsführende Gesellschafterin der Doric GmbH

Horst Baumann,
stellvertretender Vorsitzender

Bernd Reber,
zugleich geschäftsführender Gesellschafter der Doric GmbH

Verwahrstelle

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

Abschlussprüfer

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Rosenheimer Platz 4
München
Amtsgericht München
HRB 83442

Berater Nachhaltigkeit

Sustainable Real Estate AG
Zürich, Schweiz

13. Ankaufsbewerter / Bestandsbewerter

Ankaufsbewerter/-innen

Carsten Ackermann
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Hagen

Reinhard Möller
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
München

Bestandsbewerter

Rainer Düvel
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Bastian Häfner
CIS HypZert (F) – Zertifizierter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Patrick Metzger
CIS HypZert (F) – Zertifizierter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Anke Müller
MRICS – Registrierte Wertgutachterin
Frankfurt am Main

Stefan Adam Piosczyk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Augsburg

Frank Rambow
MRICS – Registrierter Wertgutachter CIS HypZert (F) –
Zertifizierter Sachverständiger
Frankfurt am Main

Doreen Süssmilch
MRICS – Registrierte Wertgutachterin
Frankfurt am Main

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

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

Tobias Aegerter
RICS – Registrierter Wertgutachter
Frankfurt am Main

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

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

Christoph Gerlinger
RICS – Registrierter Wertgutachter
Frankfurt am Main

Offenbach am Main, 16. November 2022

Quadoro Investment GmbH

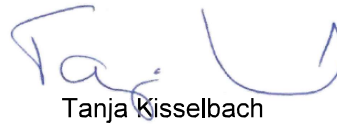
Geschäftsführung

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Denk', with a stylized, flowing script.

Michael Denk

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dr. Peter E. Hein', with a large, sweeping initial 'P'.

Dr. Peter E. Hein

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tanja Kisselbach', with a stylized 'T' and 'K'.

Tanja Kisselbach