

# Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe)

## Jahresbericht zum 30. Juni 2023

Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main



Safariweg, Maarsse, Niederlande

## 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.....	5
2.1.3.	Vermietungssituation .....	8
2.1.4.	Kreditportfolio .....	8
2.1.5.	Währungspositionen.....	9
2.2.	Renditekennzahlen .....	10
3.	Risikobericht .....	11
4.	Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 30. Juni 2023.....	15
5.	Entwicklung des Fonds im Berichtszeitraum .....	17
6.	Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023 .....	18
6.1.	Teil I: Immobilienverzeichnis .....	18
6.2.	Verzeichnis der Käufe und Verkäufe .....	27
6.3.	Teil II: Liquiditätsübersicht.....	27
6.4.	Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen .....	28
7.	Ertrags- und Aufwandsrechnung .....	29
7.1.	Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung .....	30
8.	Verwendungsrechnung .....	31
8.1.	Erläuterungen zur Verwendungsrechnung.....	31
9.	Entwicklung Fondsvermögen.....	32
9.1.	Erläuterungen zur Entwicklung Fondsvermögen.....	32
10.	Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV.....	33
10.1.	Angaben zu Anteilswert und -Umlauf .....	33
10.2.	Angaben nach der Derivateverordnung .....	33
10.3.	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARB .....	33
10.4.	Angaben zur Transparenz gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 3 KARBV sowie zur Gesamtkostenquote .....	35
10.5.	Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 und 2 KAGB.....	35
10.6.	Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB.....	36
10.7.	Zusätzliche Informationen §300 KAGB.....	36
11.	Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten .....	38
12.	Vermerk des Abschlussprüfers.....	49

13.	Steuern.....	52
	13.1. Steuerliche Hinweise für Anteilshaber .....	52
	13.2. Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer) .....	53
	13.2.1. Ausschüttungen .....	53
	13.2.2. Vorabpauschale .....	53
	13.2.3. Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene.....	54
	13.3. Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer).....	54
	13.3.1. Erstattung der Körperschaftsteuer des Fonds.....	54
	13.3.2. Ausschüttungen .....	55
	13.3.3. Vorabpauschale .....	56
	13.3.4. Veräußerungsgewinne auf Anlegerebene.....	56
	13.3.5. Negative steuerliche Erträge .....	56
	13.3.6. Abwicklungsbesteuerung .....	56
	13.3.7. Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen.....	57
	13.4. Steuerausländer .....	58
	13.5. Solidaritätszuschlag .....	58
	13.6. Kirchensteuer .....	58
	13.7. Ausländische Quellensteuer.....	58
	13.8. Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen .....	58
	13.9. Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen.....	58
	13.10. Grunderwerbsteuer .....	59
	13.11. Beschränkte Steuerpflicht im Ausland .....	60
	13.12. Beschränkte Steuerpflicht in Österreich.....	60
	13.13. Besondere steuerliche Informationspflichten .....	61
	13.14. Allgemeiner Hinweis .....	61
14.	Gremien.....	62
15.	Ankaufsbewerter / Bestandsbewerter .....	63

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

<b>Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private</b>	<b>Stand 30. Juni 2023</b>
International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2PFZU6
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2PFZU
Auflagedatum	02.10.2019
<b>Fondsdaten zum Stichtag</b>	
Fondsvermögen (netto)	215.321.419,39 EUR
Immobilienvermögen gesamt	253.538.465,80 EUR
davon direkt gehalten	137.870.000,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	115.668.465,80 EUR
Fondsimmobilien gesamt	12
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	6
Vermietungsquote <sup>1</sup>	95,2 %
Fremdfinanzierungsquote <sup>2</sup>	26,4 %
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum</b>	
Ankäufe (Zahl der Immobilien)	2
Verkäufe (Zahl der Immobilien)	0
Mittelzufluss <sup>3</sup>	15.693.684,70 EUR
Rücknahmepreis	104,57 EUR
Ausgabepreis	107,71 EUR

<sup>1</sup> Inklusive Mietgarantien.

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

<sup>3</sup> Inklusive Ertragsausgleich.

## 2. Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung

Das Immobilien-Sondervermögen mit der Bezeichnung Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe) wird von der Quadoro Investment GmbH verwaltet. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Entwicklungen des Sustainable Europe im Zeitraum vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 (Berichtszeitraum).

### 2.1. Portfoliobericht

#### 2.1.1. Übersicht über die getätigten Käufe

Im Berichtszeitraum hat der Sustainable Europe eine Immobilie am Standort Offenburg (Deutschland) mit einem Kaufpreis von 17,6 Millionen EUR erworben. Zudem erfolgten die Fertigstellung und der anschließende Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der bereits im Januar 2022 kaufvertraglich gesicherten dritten Immobilie am Standort Køge (Dänemark). Der Kaufpreis für dieses Objekt betrug 78,8 Millionen DKK.

Bei dem Objekt in Offenburg handelt es sich um ein Hotel mit 149 Zimmern. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche (Nettogrundfläche) von rund 4.400 m<sup>2</sup> und verfügt über 45 Stellplätze. Bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten waren das Hotel und die Stellplätze zu 100,0 % mit einer Restlaufzeit von rund 23,5 Jahren an eine Betreibergesellschaft vermietet.

Bei dem dritten und letzten Bauabschnitt in Køge handelt es sich um ein Bürogebäude. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von rund 2.800 m<sup>2</sup>. Bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten waren alle Flächen mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit von rund 8,9 Jahren an 4 Mieter vermietet.

#### 2.1.2. Portfolio

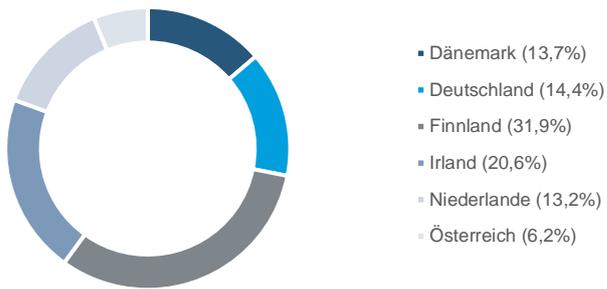
##### Geografische Verteilung der Immobilien

Der Sustainable Europe hat je drei Immobilien in Finnland und Dänemark, je zwei Immobilien in Deutschland und den Niederlanden sowie je eine Immobilie in Irland und Österreich im Bestand. Nach Verkehrswerten sind rund 31,9 % in Finnland, 20,6 % in Irland, 14,4 % in Deutschland, 13,7 % in Dänemark, 13,2 % in den Niederlanden und 6,2 % in Österreich investiert.

##### Immobilienstandorte



## Länder



Basis: Verkehrswerte

## Nutzungsarten

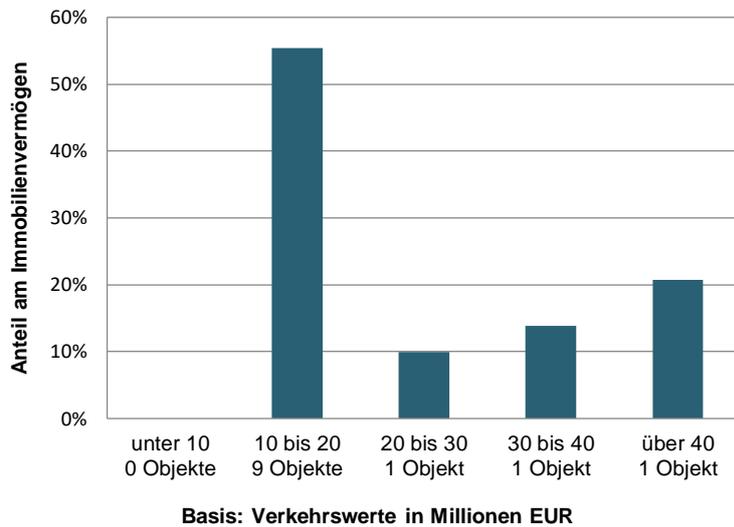
Zum Stichtag entfällt mit 83,1 % der wesentliche Teil der Nettosollmieten auf die Nutzungsart Büro. Weitere Nutzungsarten sind Einzelhandel (3,7 %), Gastronomie/Hotel (5,6 %), Lager (1,4 %), Stellplätze (5,3 %) und Sonstige (0,9 %).



Basis: Nettosollmieten

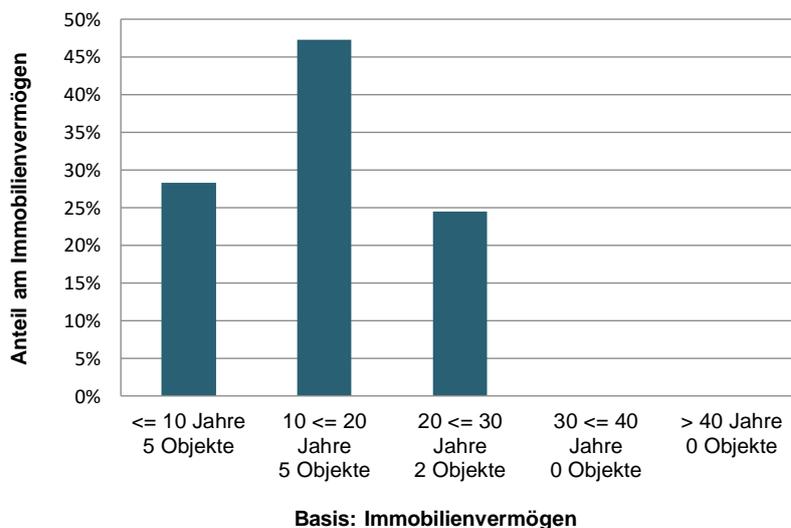
## Größenklassen der Immobilien

Zum Stichtag entfällt 54,9 % des Immobilienvermögens auf insgesamt 9 Objekte der Größenklasse 10 bis 20 Millionen EUR. Ein Anteil von 10,3 % des Immobilienvermögens entfällt auf 1 Objekt der Größenklasse 20 bis 30 Millionen EUR, ein Anteil von 14,2 % auf 1 Objekt der Größenklasse 30 bis 40 Millionen EUR und ein Anteil von 20,6 % auf 1 Objekt der Größenklasse über 40 Millionen EUR. Lediglich die Größenklasse unter 10 Millionen EUR, die gemäß Anlagestrategie nicht im Investitionsfokus steht, war nicht besetzt.



## Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

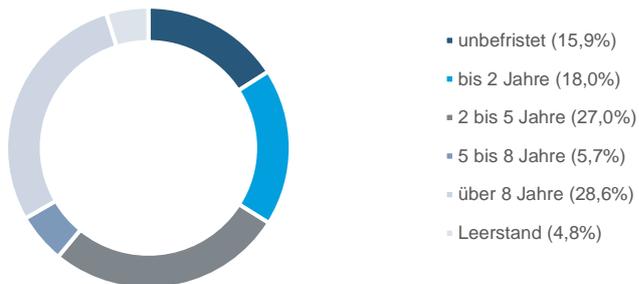
Zum Stichtag haben 5 Immobilien ein wirtschaftliches Alter von unter 10 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 28,3 % am Portfolio. 5 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 47,3 % am Portfolio. 2 Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 20 und 30 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von 24,5 % am Portfolio.



## 2.1.3. Vermietungssituation

### Restlaufzeiten der Mietverträge

Das Portfolio des Sustainable Europe verfügt zum Stichtag über eine vermietbare Fläche von rund 88.500 m<sup>2</sup> und rund 1.700 Stellplätze. Die Mietflächen und Stellplätze sind zum Stichtag zu 95,2 % vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag 5,84 Jahre.



Basis: Nettosollmieten

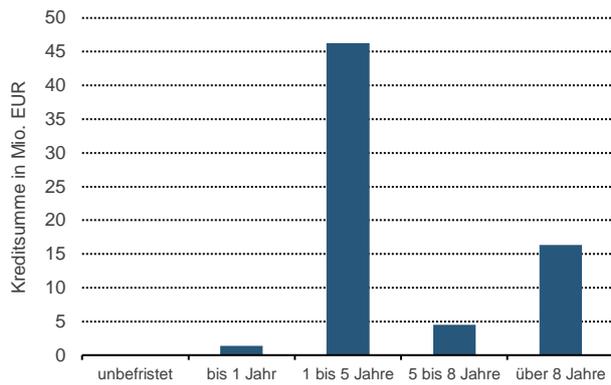
## 2.1.4. Kreditportfolio

### Übersicht Kredite<sup>4</sup>

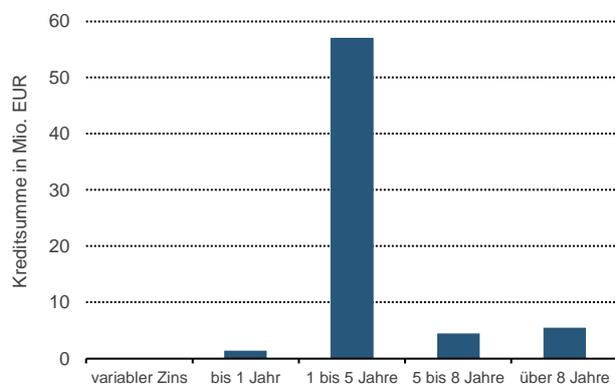
	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien
EUR-Kredite	36.730	14,5	20.900	8,2
DKK-Kredite	0	0,0	10.809	4,3

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

## Restlaufzeit Kreditverträge

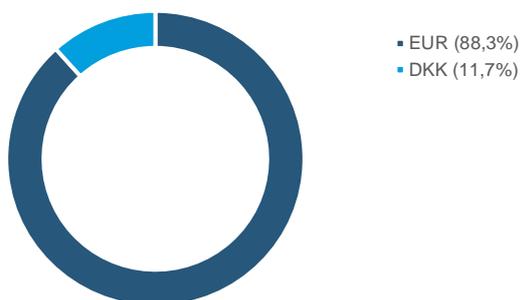


## Restlaufzeit Zinsfestschreibungen



## 2.1.5. Währungspositionen

### Währungen<sup>5</sup>



Basis: Fondsvermögen

<sup>5</sup> Exposure vor Währungsabsicherung.

## 2.2. Renditekennzahlen

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

Kapitalinformationen (Durchschnittszahlen)	Gesamt
Direkt gehaltene Immobilien	121.756.410,63
Über Beteiligung gehaltene Immobilien	102.184.609,88
Immobilien insgesamt	223.941.020,51
Liquidität (inkl. in Beteiligung gehaltener Liquidität)	20.898.205,91
Kreditvolumen	65.848.934,67
Fondsvolumen (netto)	210.167.300,48

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

Bei der jeweiligen Bezugsgröße zur Berechnung der entsprechenden Kennzahl handelt es sich um die anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen und nicht um die jeweiligen Stichtagswerte zum 30.06.2023.

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

### **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.

Mehrere Immobilien des Sustainable Europe liegen in Gebieten, die von Rückversicherungsgesellschaften hinsichtlich der Gefährdung durch Sturmfluten in die höchste Risikokategorie eingestuft werden. Neben einem erhöhtem Überschwemmungsrisiko besteht somit auch ein konkretes Sturmflutrisiko. Da bestimmte Elementarschäden, beispielsweise Sturmfluten und Tsunamis, teils gar nicht bzw. teils nicht wirtschaftlich vernünftig versicherbar sind, besteht für ein eintretendes Sturmflutrisiko für die betroffenen Immobilien des Sustainable Europe kein Versicherungsschutz. Sollte sich ein solches Risiko bei einer dieser Immobilien materialisieren, würde für das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Immobilie sowie eines damit verbundenen Nutzungs- und Mieteinnahmeausfalls seitens des Versicherers kein Ersatz geleistet werden, sondern der finanzielle Schaden vollständig zu Lasten des Sustainable Europe gehen. Weitere operationelle Risiken existieren auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft

### **Operationelles Risiko**

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

### **Wirtschaftliche Unsicherheiten**

Der internationale Währungsfonds IWF geht in seinem jüngsten Wirtschaftsausblick vom Juli 2023 davon aus, dass die Erholung der globalen Wirtschaft sich angesichts der Divergenzen zwischen den Wirtschaftssektoren und Regionen verlangsamt. So erwartet der IWF, dass das globale Wachstum von 3,5 % im Jahr 2022 auf 3,0 % in den Jahren 2023 und 2024 sinken wird. Die Prognose für 2023 ist zwar etwas höher als im Weltwirtschaftsausblick (WEO) vom April 2023 prognostiziert, bleibt aber im historischen Vergleich schwach. Die Anhebung der Leitzinsen der Zentralbanken zur Bekämpfung der Inflation belastet weiterhin die Konjunktur. Es wird erwartet, dass die globale Gesamtinflation von 8,7 % im Jahr 2022 auf 6,8 % im Jahr 2023 und 5,2 % im Jahr 2024 sinken wird. Die zugrunde liegende (Kern-)Inflation wird den Projektionen zufolge langsamer zurückgehen, und die Prognosen für die Inflation im Jahr 2024 wurden nach oben korrigiert.<sup>6</sup>

Eurostat ermittelte im Juni 2023 saisonbereinigt eine Arbeitslosenquote im Euroraum von 6,4 %. Im Juni 2022 lag diese noch bei 6,7 %.<sup>7</sup>

In der Eurozone deuten vorläufige Ergebnisse darauf hin, dass sich das Gesamtinvestitionsvolumen im 2. Quartal des Jahres auf rund 33 Milliarden EUR belaufen wird, was den niedrigsten Wert seit 2010 darstellt und einen Rückgang um 57 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet. Damit würde sich das Volumen im ersten Halbjahr auf etwa 65 Milliarden EUR belaufen und im ersten Halbjahr 2023 um 61 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 sinken. Die Verlangsamung verteilt sich ziemlich gleichmäßig über ganz Europa, wobei die meisten Märkte einen Rückgang gegenüber dem europäischen Durchschnitt verzeichnen. Vorläufige Zahlen deuten darauf hin, dass Südeuropa im 2. Quartal 2023 den größten jährlichen Rückgang verzeichnete. Dies ist jedoch auf ein außergewöhnliches Investitionsjahr in Südeuropa im Jahr 2022 zurückzuführen. Das übrige Westeuropa verzeichnet den geringsten Rückgang, wenn auch immer noch deutlich niedriger als in den Vorjahren. In den nordischen Ländern dürfte der jährliche Rückgang im ersten Halbjahr mit etwa 64 % am stärksten ausfallen, und es ist zu erwarten, dass sich dieser Abwärtstrend bis zum Ende des Jahres 2023 fortsetzen wird.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> IMF – World Economic Outlook, Juli 2023.

<sup>7</sup> Eurostat - Unemployment statistics - Statistics Explained (europa.eu), Juni 2023.

<sup>8</sup> Savills Spotlight: European Investment – H1 2023 Preliminary Results, Juli 2023.

Die durchschnittlichen europäischen CBD-Spitzenrenditen lagen im zweiten Quartal 2023 bei 4,5 % und damit 86 Basispunkte höher als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Bis zum Jahresende werden etwa 4,6 % prognostiziert.<sup>9</sup>

Nach einer Verlangsamung des Wachstums der europäischen Bürospitzenmieten im ersten Quartal 2023 hat der European Office Rental Index im zweiten Quartal 2023 an Fahrt gewonnen (+1,5 % q-o-q und +6,3 % y-o-y). Die vierteljährliche Entwicklung liegt über dem 10-Jahres-Durchschnitt von 0,9 %. Mietsteigerungen wurden in 9 von 23 Index-Märkten verzeichnet, darunter München (+7,9 % q-o-q), Amsterdam (+5,0 % q-o-q), Utrecht (+3,5 % q-o-q), Lyon (+2,9 % q-o-q), Berlin (+2,4 % q-o-q), Paris (+2,2 % q-o-q) und Budapest (+2,0 % q-o-q). 14 Märkte verzeichneten kein Mietwachstum in Q2 2023. Die vorläufigen Daten für Q2 2023 deuten auf eine anhaltende Schwäche der Büronachfrage bzw. Vermietungsleistung hin. 1,9 Millionen Quadratmeter Flächenumsatz bedeuten einen Rückgang um 28 % gegenüber Q2 2022 und das schwächste Quartal seit Q3 2020. Der Flächenumsatz im H1 2023 fiel um 25 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.<sup>10</sup>

Der europäische Büroleerstand blieb im 2. Quartal mit 7,6 % stabil und auf Niveau des langfristigen Durchschnittswertes. Die Angebotsdynamik ist durch Planungsverschiebungen, Bauverzögerungen und das schwierige Finanzierungsumfeld weiterhin angespannt. Ein starker Anstieg des Leerstands wurde in Den Haag, Utrecht und Rotterdam verzeichnet. Ein Rückgang hingegen in Mailand, Luxemburg, Amsterdam und Budapest. Insgesamt wurden in Q2 2023 ca. 1,1 Millionen m<sup>2</sup> fertiggestellt. Der Großteil in London (210.000 m<sup>2</sup>), Berlin (165.000 m<sup>2</sup>) und München (162.000 m<sup>2</sup>).<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Savills Spotlight: European Investment – H1 2023 Preliminary Results, Juli 2023.

<sup>10</sup> JLL Office Property Clock Q2 2023, Juli 2023.

<sup>11</sup> JLL Office Property Clock Q2 2023, Juli 2023.

#### 4. Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 30. Juni 2023

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>			
1. Mietwohngrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	0,00	
2. Geschäftsgrundstücke (davon in Fremdwährung)	0,00	137.870.000,00	
<b>Zwischensumme</b>		<b>137.870.000,00</b>	<b>64,0</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	10.767.621,91	50.079.644,01	
<b>Zwischensumme</b>		<b>50.079.644,01</b>	<b>23,3</b>
<b>III. Liquiditätsanlage</b>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	0,00	13.772.304,16	
<b>Zwischensumme</b>		<b>13.772.304,16</b>	<b>6,4</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	3.574.338,10	
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	14.210.759,38	36.890.160,38	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	137.909,58	162.117,99	
3. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	0,00	12.811.078,00	
a) bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00	10.334.565,00	
b) bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	2.476.513,00	
4. Andere (davon in Fremdwährung)	0,00	1.524.286,28	
<b>Zwischensumme</b>		<b>54.961.980,75</b>	<b>25,5</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>		<b>256.683.928,92</b>	<b>119,2</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	0,00	36.730.000,00	
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben (davon in Fremdwährung)	0,00	107.638,74	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	1.564.972,44	
4. Andere Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00	1.000.510,06	
<b>Zwischensumme</b>		<b>39.403.121,24</b>	<b>18,3</b>
<b>II. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	0,00	1.959.388,29	
<b>Zwischensumme</b>		<b>1.959.388,29</b>	<b>0,9</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>41.362.509,53</b>	<b>19,2</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>215.321.419,39</b>	<b>100,0</b>
umlaufende Anteile (Stück)		2.059.205	
Anteilwert (EUR)		104,57	

## **Erläuterungen zur Vermögensübersicht zum 30. Juni 2023**

### **Fondsvermögen**

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 215.321.419,39 EUR. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 104,57 EUR.

### **Immobilien**

Zum 30. Juni 2023 werden zwölf Geschäftsgrundstücke im Wert von 253,5 Millionen EUR gehalten. Das Immobilienvermögen nahm im Berichtszeitraum um 26,8 Millionen EUR zu, was aus dem Erwerb zwei weiterer Immobilien sowie der Wertfortschreibung aus gutachterlichen Bewertungen resultiert. Die Liegenschaften befinden sich in Deutschland, Irland, Dänemark, den Niederlanden und in Österreich.

### **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Der Sustainable Europe hält 100 % der Anteile an den Immobilien-Gesellschaften, die insgesamt mit 50,1 Millionen EUR ausgewiesen werden. Der Wert der Beteiligungen erhöhte sich im Berichtszeitraum durch den Ankauf sowie die Wertfortschreibungen um 3,9 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 13,8 Millionen EUR aus.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen insgesamt 55,0 Millionen EUR. In der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 3,6 Millionen EUR sind im Wesentlichen Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern (1,8 Millionen EUR) und verauslagte aber noch nicht abgerechnete Betriebskosten (1,4 Millionen EUR) enthalten. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 36,9 Millionen EUR bestehen aus gewährten Gesellschafterdarlehen des Sustainable Europe, davon entfallen auf Fremdwährungen 14,2 Millionen EUR. Die Position Anschaffungsnebenkosten (12,8 Millionen EUR) beinhaltet die bis zur Berichterstattung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten aus Immobilien (10,3 Millionen EUR) und Immobilien-Gesellschaften (2,5 Millionen EUR). Unter anderen Vermögensgegenständen (1,5 Millionen EUR) werden im Wesentlichen Körperschaftssteuervorauszahlungen in Irland (1,3 Millionen EUR) und Abgrenzungsposten für Finanzierungskosten (0,3 Millionen EUR) ausgewiesen.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 39,4 Millionen EUR beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Krediten (36,7 Millionen EUR). Zur Absicherung langfristiger Kredite (35,3 Millionen EUR) wurden die Grundstücke mit Grundschulden belastet sowie übliche Kreditsicherheiten gewährt. Der kurzfristige Kredit (1,4 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 (0,1 Millionen EUR). Die Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung (1,6 Millionen EUR) weisen im Wesentlichen Abgrenzungsposten für Mieterträge (0,3 Millionen EUR), noch nicht abgerechnete Vorauszahlungen aus Betriebskosten (1,1 Millionen EUR) und Mietkautionen (0,1 Millionen EUR) aus.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen (1,0 Millionen EUR) bestehen in Höhe von 0,6 Millionen EUR aus einer gezahlten Sicherheitsleistung der UniCredit Bank Austria AG basierend auf einem Rahmenvertrag für Finanztermingeschäfte.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen (2,0 Millionen EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (1,2 Millionen EUR), Rückstellungen für Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten der Immobilien (0,5 Millionen EUR) sowie Rückstellungen im Zusammenhang mit der Verwaltung des Fonds (0,1 Millionen EUR).

## 5. Entwicklung des Fonds im Berichtszeitraum

<b>Geschäftsjahresende</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Immobilien	137.870.000,00	122.686.669,10	70.335.000,00
Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	50.079.644,01	46.222.912,93	25.187.016,48
Liquiditätsanlagen	13.772.304,16	16.840.382,43	37.816.631,13
Sonstige Vermögensgegenstände	54.961.980,75	53.368.634,06	26.327.487,97
<hr/>			
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	41.362.509,53	38.506.854,53	28.841.031,85
<hr/>			
<b>Fondsvermögen</b>	<b>215.321.419,39</b>	<b>200.611.743,99</b>	<b>130.825.103,73</b>
Anteilumlauf (Stück)	2.059.205	1.907.085	1.268.098
Anteilwert (EUR)	104,57	105,19	103,17
Ausschüttung je Anteil (EUR)	3,23	2,25	1,77
Tag der Ausschüttung	14.12.2023	17.11.2022	18.11.2021

## 6. Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023

### 6.1. Teil I: Immobilienverzeichnis

#### 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

<b>Lage des Grundstückes</b>	<b>DE, 37079 Göttingen, Tuchmacherweg 8</b>
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Lager, Sonstige, Stellplätze
Erwerbsdatum	05/2022
Bau-/Umbaujahr	1950, 2008-2020
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	20.940
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	11.381
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0
Ausstattungsmerkmale	Aufzüge, Garagen, Gasheizung, Stellplätze
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,4
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	40
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,7
- davon Gebühren und Steuern	0,9
- davon sonstige Kosten	0,8
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,4
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,3
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,5

## 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

<b>Lage des Grundstückes</b>	<b>DE, 77652 Offenburg, Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 8</b>
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Gastronomie/Hotel, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2022
Bau-/Umbaujahr	2021
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	3.643
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	4.392
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0
Ausstattungsmerkmale	Aufzüge, Außenstellplätze, Wärmepumpen
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,1
Kaufpreis (in Mio. EUR)	17,6
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	58
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,5
- davon Gebühren und Steuern	1,1
- davon sonstige Kosten	0,4
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	8,4
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,4
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,5
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	0
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	23,2

## 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

<b>Lage des Grundstückes</b>	<b>IE, DO4 HE94 Dublin, Elmpark Green</b>
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2019
Bau-/Umbaujahr	2006
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	5.200
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	7.791
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0
Ausstattungsmerkmale	75 Tiefgaragenplätze, Gasheizung, Klimaanlage, Lift
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	52,2
Kaufpreis (in Mio. EUR)	53,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	2,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	49
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	
- davon Gebühren und Steuern	4,0
- davon sonstige Kosten	1,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	10,4
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,6
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	3,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	6,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	30,5
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	10,5

## 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

<b>Lage des Grundstückes</b>	<b>NL, 1068 Amsterdam, Pieter Calandlaan 1</b>
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze
Erwerbsdatum	12/2020
Bau-/Umbaujahr	2003
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	4.429
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	6.318
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0
Ausstattungsmerkmale	E-Ladestation Auto, E-Ladestation Fahrrad, Personenaufzug, Tiefgarage
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	15,8
Kaufpreis (in Mio. EUR)	16,6
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	47
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	
- davon Gebühren und Steuern	1,0
- davon sonstige Kosten	0,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,3
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,1
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	31,6
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	3,0

## 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

<b>Lage des Grundstückes</b>	<b>NL, 3605 MA Maarsse, Safariweg 1-74</b>
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Einzelhandel, Sonstige, Stellplätze
Erwerbsdatum	06/2022
Bau-/Umbaujahr	2004
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	3.659
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	10.308
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0
Ausstattungsmerkmale	E-Ladestation Auto, Personenaufzug, Tiefgarage
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	17,6
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,3
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	41
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	
- 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)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,9
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	25,6
Leerstand (in % der Sollmiete)	7,8
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	3,5

## 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

<b>Lage des Grundstückes</b>	<b>AT, 1200 Wien, Dresdner Straße 82</b>
Art des Grundstückes	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze, Lager
Erwerbsdatum	12/2021
Bau-/Umbaujahr	2003
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	765
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	4.579
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0
Ausstattungsmerkmale	Aufzug, Fernwärme, Tiefgarage
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	15,8
Kaufpreis (in Mio. EUR)	15,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	0,8
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	40
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,0
- davon Gebühren und Steuern	0,7
- davon sonstige Kosten	0,3
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	6,9
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,9
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,4
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	28,6
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	0,7

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

### Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Gemini Holding Oy, Helsinki
Gesellschaftskapital (in TEUR)	0,0
Beteiligungsquote (in %)	100
Verkehrswert (in TEUR)	0,0
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Gemini Holding Oy, Helsinki
Gesellschaftskapital (in Mio. EUR)	23,7
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	07/2020
Verkehrswert (in Mio. EUR)	27,9
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)	1,6
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,1
Gesellschafterdarlehen (in Mio. EUR)	18,9

### Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	FI, 33720 Tampere, Visiokatu 3	FI, 33720 Tampere, Visiokatu 1
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Stellplätze, Einzelhandel, Lager, Sonstige	Büro, Stellplätze, Einzelhandel, Lager, Sonstige
Erwerbsdatum	07/2020	07/2020
Bau-/Umbaujahr	2000	1998
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	19.322	10.674
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	18.893	14.806
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0	0
Ausstattungsmerkmale	E-Ladestation Auto, Fernwärme, Klimaanlage, Lift, Parkgarage und Außenstellplätze	Außenstellplätze, Fernwärme, Klimaanlage, Lift
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	36,0	26,1
Kaufpreis (in Mio. EUR)	32,3	24,4
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	2,8	2,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	36	35
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	0,0	0,0
- davon Gebühren und Steuern	0,0	0,0
- davon sonstige Kosten	0,0	0,0
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	0,0	0,0
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,0	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,0	0,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	7,1	7,1
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	25,6	29,1
Leerstand (in % der Sollmiete)	9,6	19,2
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	1,5	1,8

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

### Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	QSREEP Management FI Oy, Helsinki
Gesellschaftskapital (in TEUR)	20,0
Beteiligungsquote (in %)	100
Verkehrswert (in TEUR)	18,6
Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	QSREEP Holding II Ky, Helsinki
Gesellschaftskapital (in Mio. EUR)	10,4
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	07/2021
Verkehrswert (in Mio. EUR)	11,4
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. EUR)	0,3
- davon Gebühren und Steuern	0,0
- davon sonstige Kosten	0,3
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	3,1
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. EUR)	0,0
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,3
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8
Gesellschafterdarlehen (in Mio. EUR)	3,8

### Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	<b>FI, 02240 Espoo, Piispanportti 11</b>
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Lager, Sonstige, Stellplätze
Erwerbsdatum	07/2021
Bau-/Umbaujahr	2021
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	4.595
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	4.183
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0
Ausstattungsmerkmale	E-Ladestation Auto
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	18,9
Kaufpreis (in Mio. EUR)	18,5
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,1
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	57
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	0,6
- davon Gebühren und Steuern	0,4
- davon sonstige Kosten	0,3
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	3,5
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	0,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,2
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,2

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

### Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Stensbjergvej Koge DK S.à r.l., Luxembourg
Gesellschaftskapital (in Mio. DKK)	87,5
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	12/2099
Verkehrswert (in Mio. DKK)	80,2
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. DKK)	5,5
- davon Gebühren und Steuern	0,0
- davon sonstige Kosten	5,5
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. DKK)	0,4
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. DKK)	4,8
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,2
Gesellschafterdarlehen (in Mio. DKK)	105,9
Währungskurs	7,4521

### Informationen zur Immobilie

Lage des Grundstücks	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 1	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 7	DK, 4600 Køge, Stensbjergvej 11
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro	Büro	Büro, Einzelhandel
Erwerbsdatum	11/2022	01/2022	01/2022
Bau-/Umbaujahr	2022	2021	2019
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	718	690	1.540
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	2.797	2.785	3.646
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0	0	0
Ausstattungsmerkmale			
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. DKK)	75,5	78,1	105,3
Kaufpreis (in Mio. DKK)	78,8	79,8	110,5
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter			
- Jahresrohertrag (in Mio. DKK)	3,6	3,8	5,3
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	59	57	56
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. DKK)	1,7	1,6	2,1
- davon Gebühren und Steuern	0,5	0,5	0,7
- davon sonstige Kosten	1,2	1,1	1,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	2,1	1,9	1,9
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. DKK)	0,1	0,2	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. DKK)	1,6	1,3	1,8
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,2	8,5	8,5
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	31,1	30,7	31,5
Leerstand (in % der Sollmiete)	0,0	0,0	0,0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	8,4	6,0	7,4

## 6.2. Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

### Käufe

#### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
DE, Offenburg	Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 8, 77652 Offenburg	30. Dezember 2022

#### Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung

Rechtsform	Beteiligungsquote
Stensbjergvej Koge DK S.à r.l.	100 %

Lage des Grundstücks		Übergang von Nutzen und Lasten zum
DK, Køge	Stensbjergvej 1, 4600 Køge	1. November 2022

## 6.3. Teil II: Liquiditätsübersicht

### Bestand der Bankguthaben

Bankguthaben bei Kreditinstituten	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
Deutschland	12.902.742,60	5,99 %
Irland	4.891,14	0,00 %
Niederlande	521.551,17	0,24 %
Österreich	343.119,25	0,16 %
<b>Bankguthaben gesamt</b>	<b>13.772.304,16</b>	<b>6,40 %</b>

## 6.4. Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der			
Grundstücksbewirtschaftung		3.574.338,10	1,7
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon Betriebskostenvorlagen		1.381.009,31	0,6
davon Mietforderungen		329.363,80	0,2
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften		36.890.160,38	17,1
(davon in Fremdwährung)	14.210.759,38		
3. Zinsansprüche		162.117,99	0,1
(davon in Fremdwährung)	137.909,58		
4. Anschaffungsnebenkosten		12.811.078,00	5,9
a) bei Immobilien		10.334.565,00	4,8
(davon in Fremdwährung)	0,00		
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		2.476.513,00	1,2
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Andere		1.524.286,28	0,7
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten		36.730.000,00	17,1
(davon in Fremdwährung)	0,00		
davon kurzfristige Kredite (§ 199 KAGB)	1.400.000,00		
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben		107.638,74	0,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		1.564.972,44	0,0
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Andere Gründen		1.000.510,06	0,5
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>III. Rückstellungen</b>			
(davon in Fremdwährung)	0,00	1.959.388,29	0,9
<b>Fondsvermögen</b>		<b>215.321.419,39</b>	<b>100,0</b>
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>2.059.205</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>104,57</b>	

## 7. Ertrags- und Aufwandsrechnung

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			97.001,21
2. Sonstige Erträge			1.549.835,00
(davon Zinserträge)		1.134.363,28	
3. Erträge aus Immobilien			7.682.131,00
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			2.716.488,63
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>Summe der Erträge</b>			<b>12.045.455,84</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			-607.567,42
a) davon Betriebskosten		-164.628,63	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
b) davon Instandhaltungskosten		-319.527,11	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-117.397,28	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
d) davon sonstige Kosten		-6.014,40	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Ausländische Steuern			-793.345,67
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Zinsen aus Kreditaufnahme			-747.425,33
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Verwaltungskosten			-1.871.565,32
5. Verwahrstellenvergütung			-37.851,88
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-33.904,00
7. Sonstige Aufwendungen			-1.372.837,43
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>-5.464.497,05</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>6.580.958,79</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. Realisierte Gewinne			0,00
a) aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00	
2. Realisierte Verluste			0,00
a) sonstige		0,00	
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>0,00</b>
<b>Ertragsausgleich</b>			<b>71.287,45</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis</b>			<b>6.652.246,24</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		2.570.406,22	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-4.342.238,84	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>-1.771.832,62</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>4.880.413,62</b>

## **7.1. Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung**

### **Erträge**

Die sonstigen Erträge in Höhe von 1,5 Millionen EUR bestehen im Wesentlichen aus den Zinserträgen gewährter Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften (1,1 Millionen EUR) und aus den Auflösungen von Rückstellungen für die Körperschaftsteuer, Instandhaltung und Sonstiges (0,4 Millionen EUR).

Zum Stichtag erwirtschaftete der Sustainable Europe Erträge aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von 7,7 Millionen EUR. Hiervon wurden in Irland 2,9 Millionen EUR, in den Niederlanden 2,4 Millionen EUR, in Deutschland 1,6 Millionen EUR und in Österreich 0,8 Millionen EUR erzielt. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wurden in Höhe von 2,7 Millionen EUR realisiert.

### **Aufwendungen**

Die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 0,6 Millionen EUR enthalten Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Kosten für die Immobilienverwaltung sowie sonstige Kosten in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien.

Unter den ausländischen Steuern werden Ertragsteuern in Irland und in den Niederlanden ausgewiesen (0,8 Millionen EUR).

Die Zinsen aus Kreditaufnahme in Höhe von 0,7 Millionen EUR betreffen Zinsaufwendungen für die aufgenommenen Kredite zum Erwerb der Liegenschaften.

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

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 1,4 Millionen EUR umfassen im Wesentlichen die Vertriebsvergütung (0,7 Millionen EUR), Gutachterkosten (0,2 Millionen EUR) sowie Aufwand aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer (0,1 Millionen EUR).

### **Ordentlicher Nettoertrag**

Für den Berichtszeitraum vom 1. Juli 2022 bis 30. Juni 2023 beträgt das ordentliche Nettoergebnis 6,6 Millionen EUR.

### **Ertragsausgleich**

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

### **Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**

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

### **Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beinhaltet im Wesentlichen die Wertänderungen der direkt gehaltenen Immobilien und die Beteiligungsergebnisse. In der Berichtsperiode wurde ein negatives nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von 1,8 Millionen EUR erzielt.

## Ergebnis des Geschäftsjahres

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

## 8. Verwendungsrechnung

	Insgesamt EUR	Je Anteil EUR
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>6.695.236,29</b>	<b>3,25</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	42.990,05	0,02
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	6.652.246,24	3,23
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>44.004,14</b>	<b>0,02</b>
1. Vortrag auf neue Rechnung	44.004,14	0,02
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>6.651.232,15</b>	<b>3,23</b>
Endausschüttung	6.651.232,15	3,23

### 8.1. Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

#### Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 38.653,46 EUR hat sich auf 42.990,05 EUR erhöht.

#### Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Der Sustainable Europe erwirtschaftete im Berichtszeitraum ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 6.652.246,24 EUR, welches aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich wird.

#### Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 44.004,14 EUR auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

#### Gesamtausschüttung

Eine Ausschüttung ist zum 14. Dezember 2023 in Höhe von 3,23 EUR je Anteil geplant. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Anteile von 2.059.205 Stück ergibt sich somit eine geplante Endausschüttung von 6.651.232,15 EUR.

## 9. Entwicklung Fondsvermögen

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>200.611.743,99</b>
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>		<b>-4.561.546,50</b>
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	-4.290.941,25	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-270.605,25	
<b>2. Zwischenausschüttungen</b>		<b>0,00</b>
<b>3. Mittelzufluss (netto)</b>		<b>16.039.913,99</b>
a) Mittelzuflüsse aus Anteilscheinverkäufen	16.387.834,47	
b) Mittelabflüsse aus Anteilscheinrücknahmen	-347.920,48	
<b>4. Ertragsausgleich</b>		<b>-346.229,29</b>
<b>5. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>-1.577.818,26</b>
davon bei Immobilien	-1.577.818,26	
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b>5.155.355,46</b>
davon nicht realisierte Gewinne	2.570.406,22	
davon nicht realisierte Verluste	-4.342.238,84	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>215.321.419,39</b>

### 9.1. Erläuterungen zur Entwicklung Fondsvermögen

Der Sustainable Europe hat am 17. November 2022 eine Ausschüttung von 2,25 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.

## **10. Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV**

### **10.1. Angaben zu Anteilswert und -Umlauf**

Anteilwert	104,57 EUR
Umlaufende Anteile	2.059.205

### **10.2. Angaben nach der Derivateverordnung**

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten.

### **10.3. Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARB**

#### **Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Eine Immobilie darf für den Sustainable Europe oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der der Fonds unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, nur erworben werden, wenn sie zuvor von mindestens einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt, bewertet wurde und die aus dem Fonds zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Ferner muss der externe Bewerter bzw. müssen die externen Bewerter Objektbesichtigungen vorgenommen haben.

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

#### **Laufende Bewertung von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

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

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

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

Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes: Die Gesamtkostenquote beträgt 1,47 % und errechnet sich aus den Kosten der Verwaltung des Fonds (3,1 Millionen EUR) im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen (209,5 Millionen EUR) innerhalb des Geschäftsjahres.	1,47
Erfolgsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes:	0,0
An die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder Dritte wurden keine Pauschalvergütungen gezahlt.	
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen.	
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.	
Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (Insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes:	0,3
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschlüsse, 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: <sup>12</sup> 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):	1.614.073,59

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

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

Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Quadoro Investment GmbH gezahlten Mitarbeitervergütung	2.994.891,45 EUR
davon feste Vergütung	2.782.841,45 EUR
davon variable Vergütung	212.050,00 EUR
Höhe des gezahlten Carried Interest	0,00 EUR
Zahl der Mitarbeiter der Quadoro Investment GmbH (inklusive angestellte Geschäftsführer)	27
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Quadoro Investment GmbH gezahlten Vergütung an Risikoträger	474.294,00 EUR
davon Führungskräfte	474.294,00 EUR
davon andere Risikoträger	0,00 EUR

<sup>12</sup> Wesentliche sonstige Erträge (und sonstige Aufwendungen) i. S. v. § 16 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. e) KARBV sind solche Erträge (Aufwendungen), die mindestens 50 % der Position „sonstige“ Erträge („sonstige“ Aufwendungen) ausmachen.

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

Im abgelaufenen Berichtszeitraum haben sich folgende wesentlichen Änderungen ergeben:

Aufgrund der Änderung seiner Anlagebedingungen müssen seit dem 2. August 2022 mindestens 75 Prozent des Immobilienbestandes des Sustainable Europe als nachhaltige Immobilien qualifizieren.

Weiterhin wurde der Verkaufsprospekt des Sustainable Europe begrifflich an die sich aus der Umsetzung der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 („PRIIP“) ergebende Ersetzung der Bezeichnung „wesentliche Anlegerinformationen“ durch „Basisinformationsblatt“ angepasst. Diese Änderung traten mit Wirkung zum 1. Januar 2023 in Kraft.

## **10.7. Zusätzliche Informationen §300 KAGB**

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

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.

### **Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Absatz 1 Nummer 3 KAGB**

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

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

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

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

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

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

#### **Angaben 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 2023	125 %

#### **Leverage-Umfang nach Commitment-Methode**

Festgelegtes Höchstmaß	300 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode per 30. Juni 2023	119 %

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

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

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

**Name des Produkts:**

Quadoro Sustainable Real Estate Europe  
Private (Sustainable Europe)

**Unternehmenskennung (LEI-Code):**

52990055VZWAO6AMYD59

### Ökologische und/oder soziale Merkmale

**Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?**



**Ja**



**Nein**

- Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: \_\_%
- in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: \_\_%

- Es wurden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 75 % an nachhaltigen Investitionen
- mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- mit einem sozialen Ziel
- Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.



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

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

### **1. Vermeidung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe**

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

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

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

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

### **2. Vermeidung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgehen**

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

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

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

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

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

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

Eine Immobilie gilt als nachhaltig, wenn ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen in kg/m<sup>2</sup> des jeweils letzten Kalenderjahres unterhalb des Dekarbonisierungsziels des entsprechenden Kalenderjahres nach

CRREM für das Temperaturziel liegen sowie die oben genannten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen (Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe und Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgehen) ausgeschlossen werden können. Die zum Berichtsstichtag verfügbare Version des CRREM-Tools beinhaltet aufgrund einer konzeptionellen Änderung bei CRREM keine Daten für das 2,0°C Temperaturziel. Daher werden die strengeren CRREM-Emissionsbudgets in Bezug auf das 1,5°C-Ziel herangezogen.

**Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, welcher die beworbenen ökologischen Merkmale erfüllt, beträgt 100,0 % zum 30. Juni 2023.

	30.6.2023
Anteil der Immobilien, nicht in Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung (abgesehen vom Eigenbedarf des Gebäudes, z. B. für Notstromaggregate), dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	100,0 %
Anteil energieeffizienter Immobilien	100,0 %
Anteil der Immobilien, deren CO <sub>2</sub> -Emissionen 2022 unterhalb des Dekarbonisierungsziels nach CRREM für das 1,5°C-Ziel liegen	100,0 %

Die Immobilien in Tampere, Göttingen und Maarsse sind aufgrund der erwähnten Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb nicht im Anteil energieeffizienter Immobilien berücksichtigt.

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

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

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

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

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

Bei den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

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

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

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, welche die genannten Kriterien einhalten, beträgt 100,0 % zum 30. Juni 2023. Dabei sind die Immobilien in Tampere, Göttingen und Maarssen aufgrund der oben erwähnten Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb nicht berücksichtigt.

*Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*

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

#### 1. Vermeidung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe

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

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

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

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

## 2. Vermeidung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgeht

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

### Vermeidung von Umweltbelastungen durch fossile Brennstoffe

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

### Vermeidung von Umweltbelastungen, die von energieineffizienten Immobilien ausgeht

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

Der Grad der Verletzung der beiden vorstehend genannten Indikatoren beträgt 0,0 % zum 30. Juni 2023. Dabei sind die Immobilien in Tampere, Göttingen und Maarssen aufgrund der oben erwähnten Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb nicht berücksichtigt.



## Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Geschäftsgrundstück in Dublin	Grundstücks- und Wohnungswesen	21%	Irland
Geschäftsgrundstück in Tampere (Visiokatu 3)	Grundstücks- und Wohnungswesen	14%	Finnland
Geschäftsgrundstück in Tampere (Visiokatu 1)	Grundstücks- und Wohnungswesen	10%	Finnland
Geschäftsgrundstück in Espoo	Grundstücks- und Wohnungswesen	7%	Finnland
Geschäftsgrundstück in Göttingen	Grundstücks- und Wohnungswesen	7%	Deutschland
Geschäftsgrundstück in Offenburg	Grundstücks- und Wohnungswesen	7%	Deutschland
Geschäftsgrundstück in Maarssen	Grundstücks- und Wohnungswesen	7%	Niederlande
Geschäftsgrundstück in Amsterdam	Grundstücks- und Wohnungswesen	6%	Niederlande
Geschäftsgrundstück in Wien	Grundstücks- und Wohnungswesen	6%	Österreich
Geschäftsgrundstück in Køge (Stensbjergvej 11)	Grundstücks- und Wohnungswesen	6%	Dänemark
Geschäftsgrundstück in Køge (Stensbjergvej 7)	Grundstücks- und Wohnungswesen	4%	Dänemark
Geschäftsgrundstück in Køge (Stensbjergvej 1)	Grundstücks- und Wohnungswesen	4%	Dänemark
Die vorstehenden Werte sind Durchschnittswerte über den Bezugszeitraum			

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen des Finanzprodukts entfiel:  
01.07.2022 –  
30.06.2023

Die vorstehender Tabelle genannten Zahlen sind die Anteile an den Verkehrswerten per 30.6.2023.



## Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

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

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO<sub>2</sub>-arme Kraftstoffe bis Ende 2023. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

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

**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

### ● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, die zur Erreichung der ökologischen Merkmale beitragen (#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale) betrug im Bezugszeitraum 90 %. Darunter fallen alle Investitionen, die die im Rahmen der verbindlichen Elemente der ESG-Anlagestrategie definierten Ausschlusskriterien des Fonds einhielten.

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



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

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

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

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

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

**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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

Sektor	Anteil
Grundstücks- und Wohnungswesen	100 %



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

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

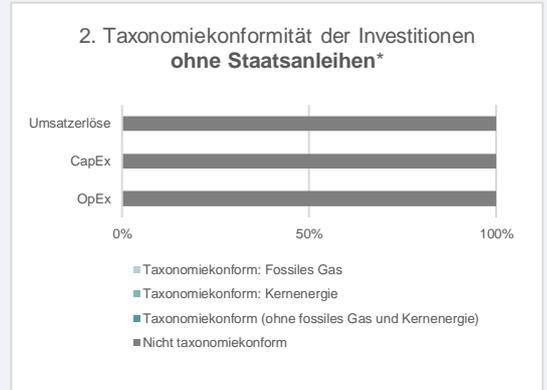
● **Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?**

- Ja:
- In fossiles Gas*       *In Kernenergie*
- Nein

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

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



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

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

- **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**  
0,0 %.

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



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

Es war nicht Teil der Anlagestrategie des Sustainable Europe in Wirtschaftsaktivitäten zu investieren, die taxonomiekonform sind. Der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel betrug 100,0 %. Nachhaltige Investitionen sind Investitionen in nachhaltige Immobilien, gemessen als Verkehrswert der nachhaltigen Immobilien im Verhältnis zum Immobilienvermögen. In der genannten Quote sind die Immobilien in Tampere, Göttingen und Maarsse aufgrund der oben erwähnten Übergangsphase von maximal vier Jahren ab Erwerb nicht berücksichtigt.



**Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

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



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

Unter „Andere Investitionen“ fielen alle Investitionen, die nicht nach den verbindlichen Elementen der nachhaltigen Anlagestrategie ausgewählt wurden und damit nicht auf die ökologischen Merkmale des Sustainable Europe ausgerichtet waren. Im Berichtszeitraum betrug der Anteil solcher Investitionen 10,0 %.



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

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

So wurde im Bezugszeitraum bei der Immobilie in Diemen die Beleuchtung der Tiefgarage auf LED umgestellt.

Bei der Immobilie in Dublin wurden die zuvor nicht genutzten Biomasse-Heizkessel auf Holzpellets umgestellt und in Betrieb genommen. Die Pelletheizung beheizt nun gemeinsam mit der Gasheizung das Gebäude, sodass der Gasverbrauch reduziert wird. Bei der Immobilie in Maarssen wurde im Bezugszeitraum in einigen Mietflächen Luftwärmepumpen eingebaut, die auch zum Kühlen verwendet werden können. Zuvor wurden diese Flächen mit Gas beheizt.

Im Bezugszeitraum wurde bei der Immobilie in Wien die Beleuchtung der Tiefgarage auf LED umgestellt. Im Treppenhaus, welches bereits über LED verfügte, wurden Sensoren zur Steuerung der Beleuchtung eingebaut.



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

Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

- ***Wie unterscheidet sich der Referenzwert von einem breiten Marktindex?***  
Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.
  
- ***Wie hat dieses Finanzprodukt in Bezug auf die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten, mit denen die Ausrichtung des Referenzwerts auf die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale bestimmt wird?***  
Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.
  
- ***Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum Referenzwert abgeschnitten?***  
Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.
  
- ***Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum breiten Marktindex abgeschnitten?***  
Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

## **12. Vermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben dem Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2022/2023 des Sondervermögens Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private den folgenden Vermerk erteilt:

### **„VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS“**

An die Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und 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, Offenbach am Main, unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresbericht**

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

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

Der Aufsichtsrat der Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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, Offenbach am Main, abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame

Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main, nicht fortgeführt wird.

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

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

München, den 17. November 2023

## Deloitte GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

DocuSigned by:  
  
47E053373AA8472...  
(Christof Stadter)  
Wirtschaftsprüfer

DocuSigned by:  
  
755F63F7416444A...  
(Kai Cullmann)  
Wirtschaftsprüfer



## 13. Steuern<sup>13</sup>

### 13.1. Steuerliche Hinweise für Anteilsinhaber

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 in Höhe von 3,23 EUR je Anteil erfolgt am 14.12.2023. Für das Geschäftsjahr 2021/2022 lag die Ausschüttung insgesamt bei 2,25 EUR je Anteil; sie erfolgte am 17.11.2022.

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

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

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

Die Investmenterträge werden beim Privatanleger als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer unterworfen, soweit diese zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen den Sparer-Pauschbetrag von jährlich 801 EUR (ab 2023: 1.000 EUR; für Alleinstehende oder getrennt veranlagte Ehegatten) bzw. 1.602 EUR (ab 2023: 2.000 EUR; für zusammen veranlagte Ehegatten) übersteigen.

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

Der Steuerabzug hat für den Privatanleger grundsätzlich Abgeltungswirkung (sogenannte Abgeltungsteuer), sodass die Einkünfte aus Kapitalvermögen regelmäßig nicht in der 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).

---

<sup>13</sup> Der Abschnitt „Steuern“ ist nicht Gegenstand des Bestätigungsvermerks.

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

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

## **13.2. Anteile im Privatvermögen (Steuerinländer)**

### **13.2.1. 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 Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR (ab 2023: 1.000 EUR) bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR (ab 2023: 2.000 EUR) bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

### **13.2.2. 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 Freistellungsauftrag vorlegt, sofern die steuerpflichtigen Ertragsteile 801 EUR (ab 2023: 1.000 EUR) bei Einzelveranlagung bzw. 1.602 EUR (ab 2023: 2.000 EUR) bei Zusammenveranlagung von Ehegatten nicht übersteigen.

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

Verwahrt der inländische Anleger die Anteile in einem inländischen Depot, so nimmt die depotführende Stelle als Zahlstelle vom Steuerabzug Abstand, wenn ihr vor dem Zuflusszeitpunkt ein in ausreichender Höhe ausgestellter Freistellungsauftrag nach amtlichem Muster oder eine NV-Bescheinigung, die vom Finanzamt für die Dauer von maximal 3 Jahren erteilt wird, vorgelegt wird. In diesem Fall wird keine Steuer abgeführt. Andernfalls hat der Anleger der inländischen depotführenden Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck darf die depotführende Stelle den Betrag der abzuführenden Steuer von einem bei ihr unterhaltenen und auf den Namen des Anlegers lautenden Konto ohne Einwilligung des Anlegers einziehen. Soweit der Anleger nicht vor Zufluss der Vorabpauschale widerspricht, darf die depotführende Stelle insoweit den Betrag der abzuführenden Steuer von einem auf den Namen des Anlegers lautenden Konto einziehen, wie ein mit dem Anleger vereinbarter Kontokorrentkredit für dieses Konto nicht in Anspruch genommen wurde. Soweit der Anleger seiner Verpflichtung, den Betrag der abzuführenden Steuer der inländischen depotführenden Stelle zur Verfügung zu stellen, nicht nachkommt, hat die depotführende Stelle dies dem für sie zuständigen Finanzamt anzuzeigen. Der Anleger muss in diesem Fall die Vorabpauschale insoweit in seiner Einkommensteuererklärung angeben.

Die im Kalenderjahr 2023 zu zahlende Ausschüttung in Höhe von 3,23 EUR je Anteil überschreitet den Basisertrag, der unter Anwendung des durch das Bundesministerium für Finanzen für dieses Kalenderjahr bekannt gegebene Basiszinssatzes in Höhe von 2,55 % ermittelt wird.

Für das Kalenderjahr 2023 wird damit keine Vorabpauschale anfallen.

### **13.2.3. 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“).

## **13.3. Anteile im Betriebsvermögen (Steuerinländer)**

### **13.3.1. 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 (sogenannte 45-Tage-Regelung).

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

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

### **13.3.2. 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.

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

Die im Kalenderjahr 2023 zu zahlende Ausschüttung in Höhe von 3,23 EUR je Anteil überschreitet den Basisertrag, der unter Anwendung des durch das Bundesministerium für Finanzen für dieses Kalenderjahr bekannt gegebene Basiszinssatzes in Höhe von 2,55 % ermittelt wird.

Für das Kalenderjahr 2023 wird damit keine Vorabpauschale anfallen.

### **13.3.4. 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“).

### **13.3.5. Negative steuerliche Erträge**

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

### **13.3.6. Abwicklungsbesteuerung**

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

### 13.3.7. Zusammenfassende Übersicht für die Besteuerung bei üblichen betrieblichen Anlegergruppen

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

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

#### **13.4. Steuerausländer**

Verwahrt ein Steuerausländer die Fondsanteile im Depot bei einer inländischen depotführenden Stelle, wird vom Steuerabzug auf Ausschüttungen, Vorabpauschalen und Gewinne aus der Veräußerung der Anteile Abstand genommen, sofern er seine steuerliche Ausländereigenschaft nachweist. Sofern die Ausländereigenschaft der depotführenden Stelle nicht bekannt bzw. nicht rechtzeitig nachgewiesen wird, ist der ausländische Anleger gezwungen, die Erstattung des Steuerabzugs entsprechend der Abgabenordnung<sup>14</sup> zu beantragen. Zuständig ist das für die depotführende Stelle zuständige Finanzamt.

#### **13.5. 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.

#### **13.6. 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.

#### **13.7. 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.

#### **13.8. Folgen der Verschmelzung von Sondervermögen**

In den Fällen der Verschmelzung eines inländischen Sondervermögens auf ein anderes inländisches Sondervermögen, bei denen derselbe Teilfreistellungssatz zur Anwendung kommt, kommt es weder auf der Ebene der Anleger noch auf der Ebene der beteiligten Sondervermögen zu einer Aufdeckung von stillen Reserven, d. h., dieser Vorgang ist steuerneutral. Erhalten die Anleger des übertragenden Sondervermögens eine im Verschmelzungsplan vorgesehene Barzahlung<sup>15</sup>, ist diese wie eine Ausschüttung zu behandeln.

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

#### **13.9. Automatischer Informationsaustausch in Steuersachen**

Die Bedeutung des automatischen Austauschs von Informationen zur Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und grenzüberschreitender Steuerhinterziehung hat auf

---

<sup>14</sup> § 37 Abs. 2 AO.

<sup>15</sup> § 190 Abs. 2 Nr. 2 KAGB.

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

Mit dem CRS werden meldende Finanzinstitute (im Wesentlichen Kreditinstitute) dazu verpflichtet, bestimmte Informationen über ihre Kunden einzuholen. Handelt es sich bei den Kunden (natürliche Personen oder Rechtsträger) um in anderen teilnehmenden Staaten ansässige meldepflichtige Personen (dazu zählen nicht z. B. börsennotierte Kapitalgesellschaften oder Finanzinstitute), werden deren Konten und Depots als meldepflichtige Konten eingestuft. Die meldenden Finanzinstitute werden dann für jedes meldepflichtige Konto bestimmte Informationen an ihre Heimatsteuerbehörde übermitteln. Diese übermitteln 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.

### **13.10. Grunderwerbsteuer**

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

Der Sustainable Europe hat Immobilien in den Niederlanden erworben. Das niederländische Steuerrecht bestimmt, dass niederländische Grunderwerbsteuer anfällt, wenn ein Anleger durch aktiven Hinzuerwerb von Anteilen mehr als 1/3 der im Umlauf befindlichen Anteile hält. Gleiches gilt, wenn ein Anleger Anteile zurückgibt und hierdurch die unverändert gehaltenen Anteile eines anderen Anlegers mehr als 1/3 aller nach der Rückgabe im Umlauf befindlichen Anteile repräsentieren. Die niederländische Grunderwerbsteuer schuldet der Investor, der mehr als 1/3 aller Anteile hält. Der Steuersatz beträgt gegenwärtig 8 % und wird ab 2023 auf 10,4 % angehoben.

### **13.11. Beschränkte Steuerpflicht im Ausland**

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

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

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

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

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

### **13.12. Beschränkte Steuerpflicht in Österreich**

Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private hält Immobilien in Österreich. Sofern aus diesen Immobilien Erträge erzielt werden, unterliegen ausländische Anleger der beschränkten Steuerpflicht in Österreich. Die beschränkte Steuerpflicht erstreckt sich auf den Jahresgewinn des Immobilienfonds, insoweit dieser aus den österreichischen Immobilien resultiert. Der Jahresgewinn setzt sich 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 Fondgeschäftsjahres, also zum 30. Oktober 2023 zu und unterliegen in Form von ausschüttungsgleichen Erträgen der Besteuerung. Ab dem Inkrafttreten des Abgabenänderungsgesetzes 2023 verlängert sich die Frist auf 7 Monate. Eine tatsächliche Ausschüttung eines ausländischen Immobilienfonds ist steuerlich unbeachtlich.

Für natürliche Personen beträgt der Steuersatz 27,5%, bei Kapitalgesellschaften ist der Körperschaftsteuersatz von derzeit 24% (ab 2024 23%) anzuwenden. Erzielt der Anleger pro Kalenderjahr in Österreich steuerpflichtige Einkünfte von höchstens EUR 2.126, besteht grundsätzlich keine Steuererklärungspflicht, ausgenommen bei Aufforderung durch das zuständige österreichische Finanzamt. Die Freigrenze gilt nur für natürliche Personen und ist auf sonstige Rechtsträger (z. B. Kapitalgesellschaften, Stiftungen) nicht anzuwenden.

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

Die je Anteil entfallenden österreichischen Einkünfte betragen für das Geschäftsjahr 2022/2023 0,157724 EUR pro Anteil. Dieser Betrag ist vom Anleger mit der von ihm zum Zuflusszeitpunkt gehaltenen Anzahl von Anteilen zu multiplizieren. Beim Bestehen der Steuererklärungspflicht ist eine Steuererklärung einzureichen.

## **Hinweis**

Die vorstehenden Ausführungen stellen eine komprimierte Zusammenfassung der steuerlichen Konsequenzen für in Österreich beschränkt steuerpflichtige Anleger dar. Sie bedeuten und ersetzen jedoch keine umfassende und vollständige Beurteilung aller steuerlichen Konsequenzen für den einzelnen Anleger. In Österreich beschränkt steuerpflichtigen Anlegern wird empfohlen, sich mit einem Steuerberater in Verbindung zu setzen und allen steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall individuell zu klären. Den Ausführungen liegt die Rechtslage zum 30. Juni 2023 zugrunde. Es ist darauf hinzuweisen, dass es zur steuerlichen Beurteilung von Anteilen an ausländischen Immobilienfonds noch keine höchstgerichtlichen Urteile gibt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass eine Änderung hinsichtlich der Ermittlung der steuerpflichtigen Erträge aus der Beteiligung an einem ausländischen Immobilienfonds infolge der Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis eintritt. Die Folgen aus einer solchen abweichenden Auffassung der Finanzverwaltung sind daher ausschließlich vom Anleger zu tragen

### **13.13. 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.

### **13.14. Allgemeiner Hinweis**

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

## 14. 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

## 15. Ankaufsbewerter / Bestandsbewerter

### Ankaufsbewerter/-innen

Florian Lehn  
CIS HypZert (F) – Zertifizierter  
Sachverständiger  
Berlin

Markus Obermeier  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
München

Carsten Scheer  
CIS HypZert (F) – Zertifizierter  
Sachverständiger  
Berlin

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

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

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

Sebastian Tiemann  
MRICS – Registrierter Wertgutachter  
Frankfurt am Main

Saranda Vomweg  
MRICS – Registrierte Wertgutachterin  
Frankfurt am Mein

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

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

### Bestandsbewerter

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

Philip Sebastian Matthias Kohl  
CIS HypZert (F) –  
Zertifizierter Sachverständiger  
Berlin

Stefan Döring  
MRICS – Registrierter Wertgutachter  
Frankfurt am Main

Richard Georg Harald Umstätter  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger  
Wiesbaden

Offenbach am Main, 17. November 2023

**Quadoro Investment GmbH**  
Geschäftsführung



Michael Denk



Dr. Peter E. Hein



Tanja Kisselbach