

# Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private (Sustainable Europe)

**Jahresbericht zum 30. Juni 2021**  
Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main



Pieter Calandlaan, Amsterdam, Niederlande

## Inhaltsverzeichnis

1.	Fondsdaten im Überblick.....	3
2.	Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung .....	4
2.1.	Portfoliobericht .....	4
2.1.1.	Übersicht über die getätigten Käufe .....	4
2.1.2.	Portfolio.....	4
2.1.3.	Vermietungssituation .....	7
2.1.4.	Kreditportfolio.....	7
2.1.5.	Währungspositionen .....	8
2.2.	Nachhaltigkeitsbericht .....	9
2.2.1.	Ökologische Merkmale .....	9
2.2.2.	Weitere Investitionsmerkmale .....	9
2.2.3.	Ausschlusskriterien für Mieter .....	10
2.2.4.	Kennzahlen .....	10
2.2.5.	Nachhaltigkeit der im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien .....	11
2.2.6.	Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Asset Management .....	11
2.3.	Risikobericht.....	12
3.	Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 30. Juni 2021 .....	16
4.	Entwicklung des Fonds im Berichtszeitraum.....	18
5.	Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2021 .....	19
5.1.	Teil I: Immobilienverzeichnis.....	19
5.2.	Teil II: Liquiditätsübersicht .....	23
5.3.	Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen .....	24
6.	Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 .....	25
7.	Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2021 mit Erläuterungen .....	27
8.	Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 .....	28
9.	Anhang gemäß § 7 Nummer 9 KARBV.....	29
9.1.	Angaben zu Anteilwert und Anteilumlauf nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 KARBV .....	29
9.2.	Angaben nach der Derivateverordnung .....	29
9.3.	Angaben zu den angewendeten Bewertungsverfahren nach § 16 Absatz 1 Nummer 2 KARBV .....	29
9.4.	Angaben zur Transparenz gemäß § 16 Absatz 1 Nummer 3 KARBV sowie zur Gesamtkostenquote .....	31
9.5.	Angaben zur Mitarbeitervergütung gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 1 und 2 KAGB .....	31
9.6.	Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Absatz 3 Nummer 3 KAGB .....	32
9.7.	Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB .....	32
10.	Vermerk des Abschlussprüfers.....	34
11.	Gremien .....	37

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 2021</b>
International Securities Identification Number (ISIN)	DE000A2PFZU6
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2PFZU
Auflagedatum	02.10.2019
<b>Fondsdaten zum Stichtag</b>	
Fondsvermögen (netto)	130.825.103,73 EUR
Immobilienvermögen gesamt	128.335.000,00 EUR
davon direkt gehalten	70.335.000,00 EUR
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	58.000.000,00 EUR
Fondsimmobilien gesamt	4
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	2
Vermietungsquote <sup>1</sup>	99,6 %
Fremdfinanzierungsquote <sup>2</sup>	32,6 %
<b>Veränderungen im Berichtszeitraum</b>	
Ankäufe (Zahl der Immobilien)	3
Verkäufe (Zahl der Immobilien)	0
Mittelzufluss <sup>3</sup>	127.681.307,55 EUR
Rücknahmepreis	103,17 EUR
Ausgabepreis	108,33 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 (Fonds oder Sustainable Europe) wird von der Quadoro Investment GmbH (Kapitalverwaltungsgesellschaft) verwaltet. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Entwicklungen des Sustainable Europe im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 (Berichtszeitraum).

### 2.1. Portfoliobericht

#### 2.1.1. Übersicht über die getätigten Käufe

Im Berichtszeitraum hat der Sustainable Europe eine Beteiligung an der Gemini Holding Oy erworben und über diese mittelbar zwei Immobilien am Standort Tampere (Finnland) mit einem kumulierten Kaufpreis von 56,67 Millionen EUR sowie eine Immobilie am Standort Amsterdam (Niederlande) mit einem Kaufpreis von 16,69 Millionen EUR erworben.

Bei den Objekten in Tampere handelt es sich um die nebeneinander liegenden Büroimmobilien „Hermia 5“ und „Hermia 6“. Das Objekt Hermia 5 hat eine vermietbare Fläche von rund 12.790 m<sup>2</sup> und verfügt über 226 Stellplätze. Das Objekt Hermia 6 hat eine vermietbare Fläche von rund 17.479 m<sup>2</sup> und verfügt über 681 Stellplätze. Bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten waren die Mietflächen und Stellplätze der beiden Objekte zu 99,2 % mit einer durchschnittlichen gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von rund 3,2 Jahren an 35 Mieter vermietet.

Bei dem Objekt in Amsterdam handelt es sich ebenfalls um eine Büroimmobilie. Das Objekt hat eine vermietbare Fläche von rund 6.347 m<sup>2</sup> und verfügt über 54 Stellplätze. Bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten waren die Mietflächen und Stellplätze zu 100,0 % mit einer Restlaufzeit von rund 5,6 Jahren an den niederländischen Staat vermietet.

#### 2.1.2. Portfolio

##### Geografische Verteilung der Immobilien

Der Sustainable Europe hat zwei Immobilien in Finnland, eine Immobilie in Irland und eine Immobilie in den Niederlanden im Bestand. Damit sind nach Verkehrswerten rund 45,1 % in Finnland, 41,8 % in Irland und 13,1 % in den Niederlanden investiert.

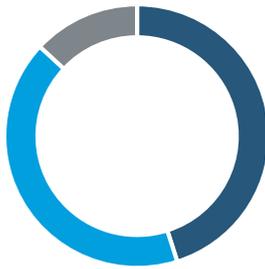
Mit Ankäufen in weiteren ausgewählten Zielmärkten wird zukünftig eine stärkere geografische Diversifikation des Portfolios angestrebt.

##### Immobilienstandorte



## Länder

Basis: Verkehrswerte

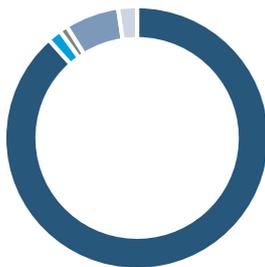


- Finnland (45,1%)
- Irland (41,8%)
- Niederlande (13,1%)

## Nutzungsarten

Zum Stichtag entfällt mit 88,4 % der wesentliche Teil der Nettosollmieten auf die Nutzungsart Büro. Weitere Nutzungsarten sind Einzelhandel (1,7 %), Lager (1,0 %), Stellplätze (6,6 %) und Sonstige (2,3 %).

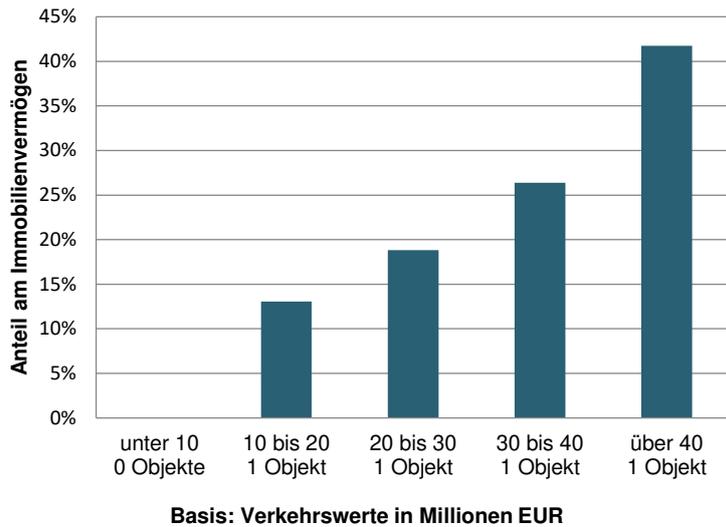
Basis: Nettosollmieten



- Büro (88,4%)
- Einzelhandel (1,7%)
- Lager (1,0%)
- Stellplätze (6,6%)
- Sonstige (2,3%)

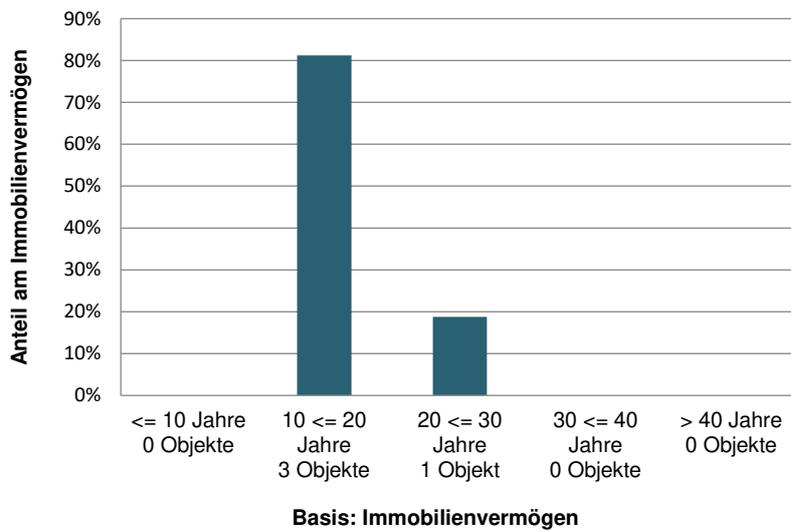
## Größenklassen der Immobilien

Zum Stichtag war jede der vier Immobilien des Portfolios einer anderen Größenklasse zuzuordnen. Hieraus resultiert für die Größenklasse 10 bis 20 Millionen EUR ein Anteil von 13,1 %, für die Größenklasse 20 bis 30 Millionen EUR ein Anteil von 18,8 %, für die Größenklasse 30 bis 40 Millionen EUR ein Anteil von 26,4 % und für die Größenklasse über 40 Millionen EUR ein Anteil von 41,7 %. Lediglich die Größenklasse unter 10 Millionen EUR, die gemäß Anlagestrategie nicht im Investitionsfokus steht, war nicht besetzt.



### Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien

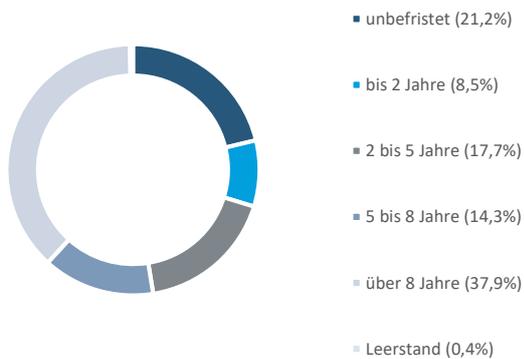
Zum Stichtag haben zwei Immobilien ein wirtschaftliches Alter zwischen 10 und 20 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von rund 54,8 % am Portfolio. Zwei Immobilien haben ein wirtschaftliches Alter zwischen 20 und 30 Jahren. Diese Immobilien haben einen Anteil von rund 45,2 % am Portfolio.



## 2.1.3. Vermietungssituation

### Restlaufzeiten der Mietverträge

Das Portfolio des Sustainable Europe verfügt zum Stichtag über eine vermietbare Fläche von rund 44.100 m<sup>2</sup> und rund 800 Stellplätze. Die Mietflächen und Stellplätze sind zum Stichtag zu 99,6 % vermietet. Die durchschnittliche gewichtete Mietvertragslaufzeit auf Portfolioebene beträgt zum Stichtag rund 6,39 Jahre.



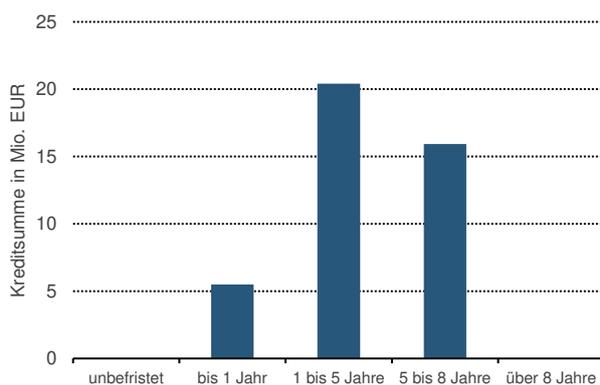
Basis: Nettosollmieten

## 2.1.4. Kreditportfolio

### Übersicht Kredite<sup>4</sup>

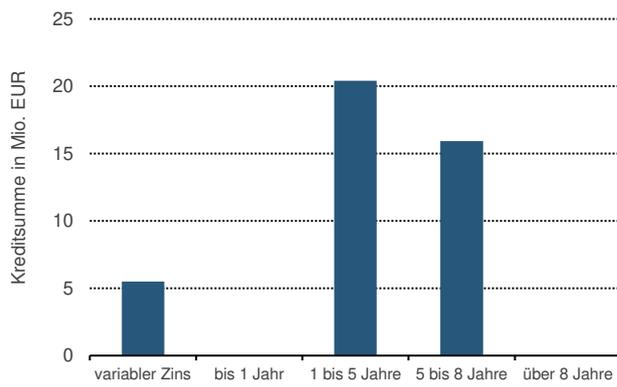
	Kreditvolumen (direkt) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien	Kreditvolumen (indirekt über Immobilien- Gesellschaften) in TEUR	in % der Verkehrswerte aller Immobilien
EUR-Kredite	26.430	20,6	15.400	12,0

### Restlaufzeit Kreditverträge



<sup>4</sup>Zur Absicherung der Kredite wurden die Grundstücke mit Grundschulden belastet sowie übliche Kreditsicherheiten gewährt. In der Gesamtsumme sind kurzfristige Kredite in Höhe von 5,5 Millionen EUR enthalten.

## Restlaufzeit Zinsfestschreibungen



## 2.1.5. Währungspositionen

### Währungen<sup>5</sup>



Basis: Fondsvermögen

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

## **2.2. Nachhaltigkeitsbericht**

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

### **2.2.1. Ökologische Merkmale**

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

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

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, die die Schlüsselindikatoren Strom und Wärme sowie die Ausschlusskriterien einhalten, beträgt 100 % zum 30. Juni 2021.

### **2.2.2. Weitere Investitionsmerkmale**

#### **Makrostandort**

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

Nach diesem Rating darf der Sustainable Europe zum Bilanzstichtag in knapp 270 der 590 untersuchten Standorte investieren.

#### **Mikrostandort und Gebäude**

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt die Ergebnisse dieser Analysen im Rahmen der Ankaufsentscheidung. Um die Anforderungen zu erfüllen, sollen für den Sustainable Europe nur solche

Immobilien erworben werden, deren Nachhaltigkeitskennzahl mindestens 60 beträgt und damit mindestens 20 % über Objekten liegt, die nach Einschätzung des Nachhaltigkeitsberaters dem Durchschnitt von Bürogebäuden in den Investitionsländern des Sustainable Europe entsprechen. Die genannten Anforderungen müssen entweder bei Ankauf bereits erfüllt sein oder durch die Umsetzung vorab definierter Maßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraums erreicht werden. Sie sollen darüber hinaus eingehalten werden, solange der Sustainable Europe die Immobilien besitzt. Die Bewertungen der Mikrostandorte und der Gebäude werden jährlich aktualisiert.

### 2.2.3. Ausschlusskriterien für Mieter

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

### 2.2.4. Kennzahlen

Die folgenden Abbildungen zeigen die Ergebnisse der Bewertungen der Makrostandorte, Mikrostandorte und Gebäude per 30. Juni 2021. Die Nachhaltigkeitskennzahl des Portfolios beträgt 61.

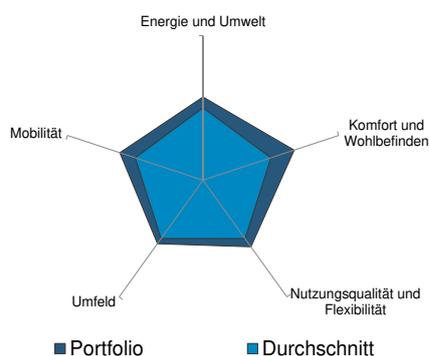
#### Rang Makrostandort und Nachhaltigkeitskennzahlen p. a.

Stadt	Adresse	Rang Makrostandort-rating	Nachhaltigkeitskennzahlen Gebäude und Mikrostandorte***					Insgesamt
			Energie und Umwelt	Komfort und Wohlbefinden	Nutzungsqualität und Flexibilität	Umfeld	Mobilität	
Dublin	Merrion Road	193	56	80	70	55	50	<b>62</b>
Tampere	Visiokatu 1	190	56	66	66	59	54	<b>60</b>
Tampere	Visiokatu 3	190	56	66	66	59	54	<b>60</b>
Amsterdam	Pieter Calandlaan 1	29	53	68	62	57	70	<b>62</b>
<b>Portfolio**</b>			<b>56</b>	<b>72</b>	<b>67</b>	<b>57</b>	<b>54</b>	<b>61</b>

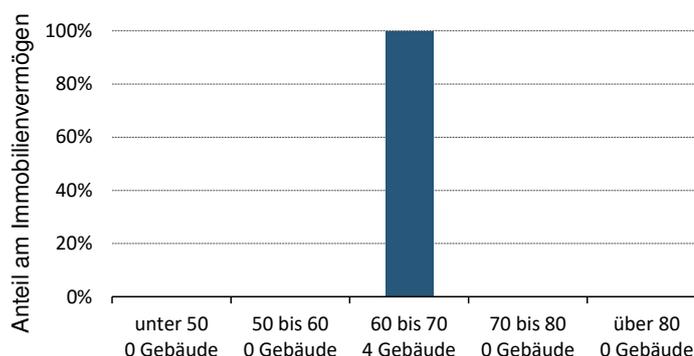
\*\* Mit den Verkehrswerten gewichtete Mittelwerte

\*\*\* Die Kennzahlen sind so normiert, dass der Wert 50 dem Durchschnitt entspricht

#### Nachhaltigkeit des Portfolios



#### Verteilung der Nachhaltigkeitskennzahlen



### **2.2.5. Nachhaltigkeit der im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien**

Aus den Analysen des Nachhaltigkeitsberaters bzw. der Strategie zur nachhaltigen Investition werden im Zuge des Ankaufsprozesses auch Verbesserungsvorschläge abgeleitet.

Die im Berichtszeitraum erworbene Immobilie Pieter Calandlaan in Amsterdam befindet sich im Stadtteil Nieuw-West mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Das 2003 errichtete Gebäude weist einen hochwertigen Innenausbau und eine sehr gute Tageslichtqualität auf. Die Raumaufteilung ist sehr flexibel gestaltbar. Die Immobilie ist weitgehend barrierefrei. Im Haus befindet sich eine Kantine. Die Stadt plant eine Erweiterung des Fernwärmenetzes, sodass die bestehende Gasheizung mittelfristig durch Fernwärme ersetzt werden kann. Nach dem Erwerb wurde ein Energieaudit beauftragt, um weitere Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale zu ermitteln.

Die beiden weiteren im Berichtszeitraum mittelbar erworbenen Immobilien Visiokatu 1 und 3 in Tampere befinden sich im Stadtteil Hervanta, rund 10 km südwestlich vom Zentrum Tampere, und sind Teil des Technologieparks Hermia, in dem auch die technische Universität beheimatet ist. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird durch die Eröffnung einer neuen Straßenbahnlinie im Jahr 2021 verbessert. Die in den Jahren 1998 und 2000 errichteten Gebäude zeichnen sich durch eine hochwertige Bauweise, gute Tageslichtnutzung und weitgehende Barrierefreiheit aus. Neben einer Kantine befindet sich in den Gebäuden auch ein Fitnessraum. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über Fernwärme, die mehrheitlich in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird. Rund die Hälfte der dabei benutzten Energiequellen sind erneuerbar. Nach dem Erwerb der Gebäude wurde mit der Umstellung der Beleuchtung auf LED begonnen. Zur Ermittlung weiterer Energiesparpotenziale wurde ein Energieaudit beauftragt.

### **2.2.6. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Asset Management**

Die Nachhaltigkeitsanalysen werden jährlich aktualisiert und Nachhaltigkeitsaspekte werden auch im laufenden Asset Management berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere den Bereich Haustechnik. Beispielsweise wird bei den Immobilien in Tampere die Installation von Ladestationen für Elektroautos geprüft. Für die Immobilie Merrion Road in Dublin wurde im Berichtszeitraum eine Energieanalyse beauftragt. Bedingt durch die Beschränkungen aufgrund der derzeitigen Pandemie durfte der Gutachter das Gebäude bislang jedoch nicht betreten. Die Analyse wird aufgenommen, sobald die Situation dies ermöglicht.

## **2.3. Risikobericht**

Die Quadoro Investment GmbH verfügt über ein ganzheitliches und unternehmensweites Risikomanagementsystem, das sowohl den Anforderungen der KAMaRisk als auch § 29 KAGB genügt. Das Risikomanagementsystem wird regelmäßig auf seine Aktualität und Angemessenheit überprüft und entsprechend weiterentwickelt.

Nachfolgend werden die Hauptanlagerisiken erläutert, denen das 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 werden durch eine Bonitätsüberwachung der Kontrahenten und eine Diversifikation der angelegten Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten entgegengewirkt.

Um Adressenausfallrisiken aus der Immobilienvermietung und -bewirtschaftung zu minimieren, werden die Mieter der von dem Fonds gehaltenen Immobilien vor Mietvertragsabschluss einer Bonitätsprüfung unterzogen. Bezüglich der Mieter im Bestand erfolgt ein fortlaufendes Monitoring auf Basis der im Limitsystem des 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 des derzeitigen Kapitalmarktumfeldes ist davon auszugehen, dass in Zukunft bei der Anlage von liquiden Mitteln des Fonds

Einlageinstitute weiterhin eine negative Verzinsung in Rechnung stellen werden bzw. insgesamt eine höhere negative Verzinsung hingenommen werden muss.

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

### **Liquiditätsrisiko**

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

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

### **Nachhaltigkeitsrisiko**

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

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

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

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

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

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

## Operationelles Risiko

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

## Information zur COVID-19-Pandemie

Vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich der Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken für die verwalteten Investmentvermögen unverzüglich COVID-19-bezogene Stresstests durchgeführt, die sich insbesondere auf die Liquiditätssituation der Investmentvermögen beziehen. Der Sustainable Europe verfügt über eine diversifizierte Mieterstruktur und hatte im Geschäftsjahr keine pandemiebedingten Ausfälle zu verzeichnen. Insofern mit einzelnen Mietern Stundungen oder Minderungen der Mietzahlungen vereinbart werden, sollen solche nach Möglichkeit im Gegenzug für Verlängerungen der bestehenden Mietverträge gewährt werden.

Das Transaktionsvolumen ist infolge der COVID-19-Pandemie stark zurückgegangen. Sollte es nicht gelingen, im größeren Umfang vorhandene liquide Mittel in angemessener Zeit unmittelbar oder mittelbar in Immobilien anzulegen und diese für eine längere Zeit oder in größerem Umfang als geplant in kurzfristigen, liquiden Vermögensanlagen angelegt werden, besteht das Risiko, dass die hierdurch generierten Erträge deutlich hinter denen zurückbleiben, die aus einer Investition dieser Mittel in Immobilien erzielt worden wären. Die konkreten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die mittel- bis langfristige Marktpreisentwicklung und die allgemeinen Immobilienrisiken müssen abgewartet werden. Durch die üblicherweise zeitlich verzögerte Reaktion der Immobilienmärkte auf derartige Marktverwerfungen kann derzeit noch keine verlässliche Prognose zu den Auswirkungen abgegeben werden.

## Wirtschaftliche Unsicherheiten

Im 2. Quartal 2021 hat die Wirtschaft wieder an Fahrt aufgenommen, was durch den Anstieg fast aller konjunkturellen Indikatoren verdeutlicht wird. Dies ist durch die europaweit steigenden Impfquoten und weitreichenden Lockerungen der COVID-19-Pandemie bedingten Beschränkungen zu begründen.<sup>6</sup> Zudem bleiben die finanzpolitischen Unterstützungspakete größtenteils bestehen, ebenso wie die fortgesetzte lockere Geldpolitik, welche die positive Entwicklung weiter unterstützen.<sup>7</sup>

An den dazu zählenden Immobilienmärkten konnte eine gesteigerte Investitionstätigkeit im 2. Quartal 2021 festgestellt werden, was mitunter durch die gelockerten Reise- und Einreisebeschränkungen erklärt werden kann. Das Gesamtinvestitionsvolumen in der Eurozone in diesem Quartal betrug über 70 Milliarden EUR, was einer Zunahme von 45 % gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Das Halbjahresvolumen lag bei knapp 126 Milliarden EUR und ist somit 9 % geringer ausgefallen als im 1. Halbjahr 2020.<sup>8</sup> Allerdings stellt es trotzdem ein sehr positives Ergebnis dar, denn das 1. Quartal 2021 war pandemiebedingt ein sehr schwaches, wohingegen das 1. Quartal 2020 ein Rekordvolumen aufweisen konnte.<sup>9</sup>

Bezogen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft verläuft die Erholung nach mehr als einem Jahr Pandemie zügiger als zunächst angenommen.<sup>10</sup> Der IWF erwartet für das Jahr 2021 ein weltweites Wirtschaftswachstum von 5,9 %. Für Deutschland geht der IWF von einer Erholung mit einem Wirtschaftswachstum von 3,1 % im Jahr 2021 und für die Eurozone von 5,0 % aus. Gemäß IWF geht die weltweite Erholung weiter, aber der Schwung hat nachgelassen. Entscheidend für die weitere Entwicklung sei der Impffortschritt.<sup>11</sup>

<sup>6</sup>Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland 2021 Q2.

<sup>7</sup><https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2020/html/ecb.mp201210~8c2778b843.de.html>.

<sup>8</sup><https://news.cbre.co.uk/european-real-estate-investment-markets-rebound-in-q2-2021-says-cbre/>.

<sup>9</sup>Savills Germany | Spotlight: European Investment – May 2021.

<sup>10</sup>[https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-07/iwf-prognose-wirtschaftswachstum-konjunktur-corona-krise?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F](https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-07/iwf-prognose-wirtschaftswachstum-konjunktur-corona-krise?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F).

<sup>11</sup>World Economic Outlook, October 2021 (imf.org).

Die Fundamentaldaten haben sich durch die Eindämmung der COVID-19-Pandemie leicht verbessert. Im Juni 2021 ging die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum auf 7,7 % zurück. Sowohl im Vormonat als auch im Juni 2020 lag die Quote noch bei 8,0 %.<sup>12</sup>

Die durchschnittlichen europäischen Spitzenrenditen für Büroimmobilien sind Stand 1. Quartal 2021 um 4 Basispunkte auf 3,57 % weiter gestiegen. Die Spanne reicht von 2,7 % in München und Frankfurt bis hin zu 7 % in Bukarest. Während in Oslo, Mailand, London, Kopenhagen, Paris CBD, Frankfurt und Hamburg die Bürospitzenrenditen gesunken sind, sind sie in Manchester, La Défense, Athen, Prag und Helsinki gestiegen. Für ganz Europa werden gleichbleibende Spitzenrenditen für Büroimmobilien im Jahr 2021 erwartet.<sup>13</sup>

Der europäische Mietpreisindex stieg im 2. Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal um 0,2 %. Mietsteigerungen wurden in 3 der 24 Märkte beobachtet. Diese sind: Lyon (+8 %), Oslo (+3 %) und Stockholm (+2 %). In 2 der 24 Märkte wurden Mietminderungen beobachtet, dies betrifft das CBD von Paris (-1 %) und gesamt Lissabon (-4 %). Der europäische Büroflächenumsatz erreichte im 2. Quartal 2021 eine Vermietungsleistung von 2,3 Millionen m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Plus von 28 % gegenüber dem Vorjahresvergleich.<sup>14</sup>

Die europäische Leerstandsquote bei Büroflächen stieg im 2. Quartal 2021 um 30 Basispunkte auf 7,4 % – der höchste Wert, der seit 2017 verzeichnet wurde. Europaweit kann ein Rückgang des Leerstandes im 2. Quartal bei folgenden 4 der 24 Indexmärkte verzeichnet werden: Budapest (-20 Basispunkte auf 8,7 %), Amsterdam (-30 Basispunkte auf 4,1 %), Barcelona (-10 Basispunkte auf 4,0 %) und Lyon (-10 Basispunkte auf 6,7 %). In 16 Märkten stieg der Leerstand an, wobei Dublin (+100 Basispunkte auf 12,7 %), Berlin (+50 Basispunkte auf 3,9 %), Warschau (+50 Basispunkte auf 11,9 %), Stockholm (+50 Basispunkte auf 11,0 %) und Paris (+40 Basispunkte auf 7,3 %) den größten Zuwachs im Vergleich zum letzten Quartal verzeichneten.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup>Unemployment statistics - Statistics Explained (europa.eu).

<sup>13</sup>Spotlight-european-investment--february-2021.pdf (savills.co.uk).

<sup>14</sup>JLL Office Property Clock Q2 2021.

<sup>15</sup>JLL Office Property Clock Q2 2021.

### 3. Vermögensübersicht mit Erläuterungen zum 30. Juni 2021

	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	70.335.000,00	
<b>Zwischensumme</b>		<b>70.335.000,00</b>	<b>53,8</b>
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>			
1. Mehrheitsbeteiligungen (davon in Fremdwährung)	0,00	25.187.016,48	
<b>Zwischensumme</b>		<b>25.187.016,48</b>	<b>19,3</b>
<b>III. Liquiditätsanlage</b>			
1. Bankguthaben (davon in Fremdwährung)	0,00	37.816.631,13	
<b>Zwischensumme</b>		<b>37.816.631,13</b>	<b>28,9</b>
<b>IV. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	173.332,15	
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	17.529.401,00	
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00	153.382,03	
4. Anschaffungsnebenkosten (davon in Fremdwährung)	0,00	8.212.185,65	
a) bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00	6.167.035,69	
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	2.045.149,96	
5. Andere (davon in Fremdwährung)	0,00	259.187,14	
<b>Zwischensumme</b>		<b>26.327.487,97</b>	<b>20,1</b>
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>		<b>159.666.135,58</b>	<b>122,0</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	0,00	26.430.000,00	
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben (davon in Fremdwährung)	0,00	59.884,44	
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	978.628,32	
4. Andere Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00	245.651,13	
<b>Zwischensumme</b>		<b>27.714.163,89</b>	<b>21,2</b>
<b>II. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	0,00	1.126.867,96	
<b>Zwischensumme</b>		<b>1.126.867,96</b>	<b>0,9</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>28.841.031,85</b>	<b>22,0</b>
<b>C. Fondsvermögen</b>		<b>130.825.103,73</b>	<b>100,0</b>
umlaufende Anteile (Stück)		<b>1.268.098,00</b>	
Anteilwert (EUR)		<b>103,17</b>	

## **Erläuterungen zur Vermögensübersicht zum 30. Juni 2021**

### **Fondsvermögen**

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag 130.825.103,73 EUR. Der Anteilwert beträgt zum Ende der Berichtsperiode 103,17 EUR.

### **Immobilien**

Zum 30. Juni 2021 werden zwei Geschäftsgrundstücke im Wert von 70,3 Millionen EUR gehalten. Das direkt gehaltene Immobilienvermögen nahm im Berichtszeitraum um 16,6 Millionen EUR zu, was aus dem Erwerb einer neuen Immobilie resultiert. Die Liegenschaften befinden sich in Irland und in den Niederlanden.

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

Im Berichtszeitraum wurden drei Immobilien-Gesellschaften (davon zwei mittelbar) erworben. Sie werden mit 25,2 Millionen EUR unter den Beteiligungen ausgewiesen. Der Sustainable Europe hält 100 % der Anteile an den Immobilien-Gesellschaften. 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 37,8 Millionen EUR aus.

### **Sonstige Vermögensgegenstände**

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen insgesamt 26,3 Millionen EUR. In der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 0,2 Millionen EUR sind Forderungen aus der Objektverwaltung gegenüber Fremdverwaltern enthalten. Die Forderungen an Immobilien-Gesellschaften in Höhe von 17,5 Millionen EUR bestehen aus gewährten Gesellschafterdarlehen des Sustainable Europe. Weiterhin bestehen Zinsansprüche (0,2 Millionen EUR) aus Gesellschafterdarlehen. Die Position Anschaffungsnebenkosten (8,2 Millionen EUR) beinhaltet die bis zur Berichterstattung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten aus Immobilien und Immobilien-Gesellschaften. Unter anderen Vermögensgegenständen (0,3 Millionen EUR) werden im Wesentlichen Abgrenzungsposten für Finanzierungskosten (0,2 Millionen EUR) ausgewiesen.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten in Höhe von 27,7 Millionen EUR beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Krediten (26,4 Millionen EUR). Zur Absicherung der Kredite wurden die Grundstücke mit Grundschulden belastet sowie übliche Kreditsicherheiten gewährt.

Die Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen bestehen gegenüber Dienstleistern aus Ankaufsgeschäften (0,1 Millionen EUR), die Verbindlichkeiten der Grundstücksbewirtschaftung (1,0 Millionen EUR) weisen Abgrenzungsposten für Mieterträge aus.

Die verbleibenden Verbindlichkeiten (0,2 Millionen EUR) bestehen im Wesentlichen aus Zinsverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus der Verwaltung des Sustainable Europe.

### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen (0,8 Millionen EUR) sowie Rückstellungen für Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung und Instandhaltung der Immobilien (0,3 Millionen EUR).

#### 4. Entwicklung des Fonds im Berichtszeitraum

Geschäftsjahresende	30.06.2021	30.06.2020
	EUR	EUR
Immobilien	70.335.000,00	53.695.000,00
Beteiligungen an Immobilien-Ges.	25.187.016,48	0,00
Liquiditätsanlagen	37.816.631,13	41.540.626,72
Sonstige Vermögensgegenstände	26.327.487,97	5.562.348,82
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	28.841.031,85	16.494.666,73
<b>Fondsvermögen</b>	<b>130.825.103,73</b>	<b>84.303.308,81</b>
Anteilumlauf (Stück)	1.268.098	834.240
Anteilwert (EUR)	103,17	101,05
Ausschüttung je Anteil (EUR)	1,77	0,70
Tag der Ausschüttung	18.11.2021	14.01.2021
(Ertragsschein-Nr.)	...	...

## 5. Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2021

### 5.1. Teil I: Immobilienverzeichnis

#### 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	Gasheizung, Klimaanlage, Lift, 75 Tiefgaragenstellplätze
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	53,6
Kaufpreis (in Mio. EUR)	53,1
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	2,9
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	56
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	5,5
- davon Gebühren und Steuern	4,0
- davon sonstige Kosten	1,5
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	10,4
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,6
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	4,7
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	8,3
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,7
Leerstand (in % der Sollmiete)	0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	12,5
Mieterträge im Geschäftsjahr (in Mio. EUR)	2,9

## 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	Gasheizung, Lift, 54 Tiefgaragenstellplätze
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	16,8
Kaufpreis (in Mio. EUR)	16,6
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter	
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	1,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	52
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR)	1,6
- davon Gebühren und Steuern	1,0
- davon sonstige Kosten	0,6
ANK gesamt (in % des Kaufpreises)	9,6
Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK (in Mio. EUR)	0,1
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	1,5
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,3
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	29,8
Leerstand (in % der Sollmiete)	0
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	5,0
Mieterträge im Geschäftsjahr (in Mio. EUR)	0,6

---

## 2. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung<sup>16</sup>

---

### Informationen zur Beteiligung

Firma, Rechtsform und Sitz der Immobilien-Gesellschaften	Gemini Holding Oy, Helsinki
Gesellschaftskapital (in Mio. EUR)	23,7 <sup>17</sup>
Beteiligungsquote (in %)	100
Erwerbsdatum	07/2020
Verkehrswert (in Mio. EUR)	25,2
Anschaffungsnebenkosten der Beteiligung (in Mio. EUR)	2,2
- davon Gebühren und Steuern	0,4
- davon sonstige Kosten	1,8
Anschaffungsnebenkosten gesamt (in % des Kaufpreises)	8,9 <sup>18</sup>
Im Geschäftsjahr abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten (in Mio. EUR)	0,2
Zur Abschreibung verbleibende ANK (in Mio. EUR)	2,0
Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum (in Jahren)	9,0
Gesellschafterdarlehen (in Mio. EUR)	7,3
Mieterträge im Geschäftsjahr (in Mio. EUR)	5,5 <sup>19</sup>

---

---

<sup>16</sup>Die von der Gemini Holding Oy gehaltenen Immobiliengesellschaften werden auf der Folgeseite dargestellt.

<sup>17</sup>Es handelt sich um den auf das Sustainable Europe entfallenden Anteil des Gesellschaftskapitals zum 30.06.2021.

<sup>18</sup>Lt. Vermögensaufstellung zum 30.06.2021.

<sup>19</sup>Mieterträge werden in der Holding ausgewiesen.

<b>Informationen zur Immobilie</b>		
	<b>FI, 33720 Tampere, Visiokatu 1</b>	<b>FI, 33720 Tampere, Visiokatu 3</b>
Lage des Grundstücks		
Art des Grundstücks	Geschäftsgrundstück	Geschäftsgrundstück
Art der Nutzung	Büro, Einzelhandel, Lager, Stellplätze, Sonstige	Büro, Einzelhandel, Lager, Stellplätze, Sonstige
Erwerbsdatum	07/2020	07/2020
Bau-/Umbaujahr	1998	2000
Grundstücksgröße (in m <sup>2</sup> )	10.674	19.322
Nutzfläche Gewerbe (in m <sup>2</sup> )	114.806	18.893
Nutzfläche Wohnen (in m <sup>2</sup> )	0	0
Ausstattungsmerkmale	Fernwärme, Klimaanlage, Lift, Außenstellplätze	Fernwärme, Klimaanlage, Lift, Parkgarage und Außenstellplätze
Gutachterlicher Verkehrswert (in Mio. EUR)	24,2	33,9
Kaufpreis (in Mio. EUR)	24,4	32,3
Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter		
- Jahresrohertrag (in Mio. EUR)	2,2	3,0
- Restnutzungsdauer (in Jahren)	37	39
Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt (in Mio. EUR) <sup>20</sup>	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)	0,0	0,0
Gesellschafterdarlehen (in Mio. EUR)	4,9	5,3
Fremdfinanzierungsquote (in % des Verkehrswertes)	25,7	27,2
Leerstand (in % der Sollmiete)	1,8	0,1
Mittlere Restlaufzeit Mietverträge (in Jahren)	2,7	1,7

<sup>20</sup>Die Anschaffungsnebenkosten werden in der Gemini Holding Oy ausgewiesen.

## Käufe

### Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Eurowährung

<b>Lage des Grundstücks</b>		<b>Übergang von Nutzen und Lasten zum</b>
NL, Amsterdam	Pieter Calandlaan 1	1. Dezember 2020

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

<b>Rechtsform</b>		<b>Beteiligungsquote</b>
<b>Gemini Holding Oy</b>		<b>100 %</b>
<b>Lage des Grundstücks</b>		<b>Übergang von Nutzen und Lasten zum</b>
FI, Tampere	Visiokatu 1–	31. Juli 2020
FI, Tampere	Visiokatu 3–	31. Juli 2020

## 5.2. Teil II: Liquiditätsübersicht

### Bestand der Bankguthaben

<b>Bankguthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>EUR</b>	<b>Anteil am Fondsvermögen in %</b>
Deutschland	36.161.842,20	27,64
Irland	974.881,93	0,75
Niederlande	679.907,00	0,52
<b>Bankguthaben gesamt</b>	<b>37.816.631,13</b>	<b>28,91</b>

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

	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
<b>I. Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	173.332,15	0,1
davon Betriebskostenvorlagen		990,66	0,0
davon Mietforderungen		0,00	0,0
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	17.529.401,00	13,4
3. Zinsansprüche (davon in Fremdwährung)	0,00	153.382,03	0,1
4. Anschaffungsnebenkosten		8.212.185,65	6,3
a) bei Immobilien (davon in Fremdwährung)	0,00	6.167.035,69	4,7
b) bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften (davon in Fremdwährung)	0,00	2.045.149,96	1,6
3. Andere (davon in Fremdwährung)	0,00	259.187,14	0,2
<b>II. Verbindlichkeiten aus</b>			
1. Krediten (davon in Fremdwährung)	0,00	26.430.000,00	20,2
2. Grundstückskäufe und Bauvorgaben (davon in Fremdwährung)	0,00	59.884,44	0,0
3. Grundstücksbewirtschaftung (davon in Fremdwährung)	0,00	978.628,32	0,0
4. Andere Gründen (davon in Fremdwährung)	0,00	245.651,13	0,2
<b>III. Rückstellungen</b> (davon in Fremdwährung)	0,00	1.126.867,96	0,9
<b>Fondsvermögen</b>		<b>130.825.103,73</b>	<b>100,0</b>
<b>Umlaufende Anteile (Stück)</b>		<b>1.268.098</b>	
<b>Anteilwert (EUR)</b>		<b>103,17</b>	

## 6. Ertrags- und Aufwandsrechnung mit Erläuterungen für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021

	EUR	EUR	EUR
<b>I. Erträge</b>			
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			0,00
2. Sonstige Erträge			517.122,42
3. Erträge aus Immobilien			3.473.854,60
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Erträge aus Immobilien-Gesellschaften			844.928,60
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>Summe der Erträge</b>			<b>4.835.905,62</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Bewirtschaftungskosten			-141.298,75
a) davon Betriebskosten		-57.141,59	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
b) davon Instandhaltungskosten		-49.150,58	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung		-33.593,32	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
d) davon sonstige Kosten		-1.413,26	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
2. Ausländische Steuern			-543.700,30
(davon in Fremdwährung)	0,00		
3. Zinsen aus Kreditaufnahme			-316.121,33
(davon in Fremdwährung)	0,00		
4. Verwaltungskosten			-1.014.343,39
5. Verwahrstellenvergütung			-20.486,22
6. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten			-29.866,66
7. Sonstige Aufwendungen			-679.642,46
(davon Vertriebsvergütung)		-352.818,11	
(davon in Fremdwährung)	0,00		
<b>Summe der Aufwendungen</b>			<b>-2.745.459,11</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>			<b>2.090.446,51</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. Realisierte Gewinne			0,00
a) Sonstiges		0,00	
2. Realisierte Verluste			0,00
a) Sonstiges		0,00	
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>			<b>0,00</b>
<b>Ertragsausgleich</b>			<b>181.291,66</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis</b>			<b>2.271.738,17</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		2.020.468,26	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		-115.000,00	
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>1.905.468,26</b>
<b>VII. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>			<b>4.177.206,43</b>

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

### **Erträge**

Die sonstigen Erträge in Höhe von 0,5 Millionen EUR bestehen aus den Zinserträgen gewährter Gesellschafterdarlehen an Immobilien-Gesellschaften.

Zum Stichtag erwirtschaftete der Sustainable Europe Erträge aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von 3,5 Millionen EUR. Hiervon wurden in Irland 2,9 Millionen EUR und in den Niederlanden 0,6 Millionen EUR erzielt. Erträge aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften wurden in Höhe von 0,8 Millionen EUR realisiert.

### **Aufwendungen**

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

Die ausländischen Steuern bestehen in voller Höhe aus Ertragsteuern auf die in Irland und in den Niederlanden erzielten Einkünfte (0,5 Millionen EUR).

Die Zinsen aus Kreditaufnahme betreffen Zinsaufwendungen für die aufgenommenen Kredite zum Erwerb der in den Niederlanden und Finnland belegenen Liegenschaften (0,3 Millionen EUR).

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

Die sonstigen Aufwendungen (0,7 Millionen EUR) umfassen im Wesentlichen die Vertriebsvergütung (0,4 Millionen EUR), Gutachterkosten (0,1 Millionen EUR) Finanzierungskosten (0,1 Millionen EUR), sowie Aufwand aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer (0,1 Millionen EUR) und Kosten für Rechts- und Steuerberatung.

### **Ordentlicher Nettoertrag**

Für den Berichtszeitraum vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 beträgt das ordentliche Nettoergebnis 2,1 Millionen EUR.

### **Ertragsausgleich**

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

### **Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres**

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

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

Das nicht realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres beinhaltet im Wesentlichen die Wertänderungen der direkt gehaltenen Immobilien und das Beteiligungsergebnis. In der Berichtsperiode ist ein nicht realisiertes Ergebnis in Höhe von 1,9 Millionen EUR erzielt worden.

### **Ergebnis des Geschäftsjahres**

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

## 7. Verwendungsrechnung zum 30. Juni 2021 mit Erläuterungen

		<b>Insgesamt</b>	<b>Je Anteil</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>I.</b>	<b>Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>2.293.468,01</b>	<b>1,81</b>
	1. Vortrag aus dem Vorjahr	21.729,84	0,02
	2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	2.271.738,17	1,79
<b>II.</b>	<b>Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>25.361,96</b>	<b>0,02</b>
	1. Vortrag auf neue Rechnung	25.361,96	0,02
<b>III.</b>	<b>Gesamtausschüttung</b>	<b>2.268.106,05</b>	<b>1,79</b>

### Erläuterungen zur Verwendungsrechnung

#### Vortrag aus dem Vorjahr

Der Vortrag aus dem Vorjahr (14.295,34 EUR) wurde um den auf das Vorjahr entfallenden, nicht ausgeschütteten Ertragsausgleich (7.434,49 EUR) auf insgesamt 21.729,84 EUR erhöht.

#### Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Der Sustainable Europe erwirtschaftete im Berichtszeitraum ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 2.271.738,17 EUR, welches aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich wird.

#### Vortrag auf neue Rechnung

Es werden Erträge in Höhe von 25.361,96 EUR auf das neue Geschäftsjahr vorgetragen.

#### Gesamtausschüttung

Eine Ausschüttung ist zum 18. November 2021 in Höhe von 1,79 EUR je Anteil geplant. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Anteile von 1.268.098 Stück ergibt sich somit eine geplante Endausschüttung von 2.268.106,05 EUR.

## 8. Entwicklung des Fondsvermögens vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021

	EUR	EUR
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres</b>		<b>84.303.308,81</b>
<b>1. Ausschüttung für das Vorjahr</b>		<b>-794.988,60</b>
a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	-583.968,00	
b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene bzw. zurückgegebene Anteile	-211.020,60	
<b>2. Mittelzufluss (netto)</b>		<b>44.182.969,52</b>
a) Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen	44.182.969,52	
<b>3. Ertragsausgleich</b>		<b>-398.345,38</b>
<b>4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten</b>		<b>-862.100,77</b>
davon bei Immobilien	-862.100,77	
<b>5. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b>4.394.260,15</b>
davon nicht realisierte Gewinne	2.020.468,26	
davon nicht realisierte Verluste	-115.000,00	
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>130.825.103,7</b>

### Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Der Sustainable Europe hat am 14. Januar 2021 eine Ausschüttung von 0,70 EUR pro Anteil durchgeführt. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 433.858 Anteile ausgegeben. Die Mittelzuflüsse aus Anteilsverkäufen ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis multipliziert mit der Anzahl der verkauften Anteile.

Anschaffungsnebenkosten werden über einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben.

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

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

### **9.1. Angaben zu Anteilwert und Anteilumlauf nach § 16 Absatz 1 Nummer 1 KARBV**

Anteilwert	103,17 EUR
Umlaufende Anteile	1.268.098

### **9.2. Angaben nach der Derivateverordnung**

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten.

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

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

Eine Immobilie darf für den Sustainable Europe oder für eine Immobilien-Gesellschaft, an der das AIF-Sondervermögen 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 AIF-Sondervermögen zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft darf für den Sustainable Europe unmittelbar oder mittelbar nur erworben werden, wenn die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung ausgewiesenen Immobilien von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die regelmäßige Bewertung vornimmt oder Abschlussprüfer ist, bewertet wurde. Ferner muss der externe Bewerter Objektbesichtigungen vorgenommen haben. Bei Immobilien, deren Wert 50 Millionen EUR übersteigt, muss die Bewertung derselben durch zwei voneinander unabhängige externe Bewerter erfolgen. Der Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft ist durch einen Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs zu ermitteln. Eine zum AIF-Sondervermögen 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 AIF-Sondervermögen oder zu einer Immobilien-Gesellschaft, an der das AIF-Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, gehörenden Immobilien ist stets von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern durch jeweils voneinander unabhängigen Bewertungen durchzuführen. Neben der vierteljährlichen Bewertung ist der Wert der Immobilien auch dann erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft der zuletzt ermittelte Wert aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist; die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ihre Entscheidung und die Gründe dafür nachvollziehbar zu dokumentieren.

## **Bewertungsmethodik zur Ermittlung von Verkehrswerten bei Immobilien**

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

## **Liquiditätsanlagen, Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen**

### **a) Bankguthaben**

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert bewertet.

### **b) Forderungen**

Forderungen werden zu ihrem Nennwert angesetzt.

### **c) Anschaffungsnebenkosten**

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

### **d) Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### **e) Rückstellungen**

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

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

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

<b>Gesamtkostenquote in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes:</b>	<b>1,45</b>
Die Gesamtkostenquote beträgt 1,45 % und errechnet sich aus den Kosten der Verwaltung des Fonds (1,6 Millionen EUR) im Verhältnis zum durchschnittlichen Fondsvermögen (111,5 Millionen EUR) innerhalb des Geschäftsjahres.	
<b>Erfolgsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts:</b>	<b>0,0</b>
<b>An die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder Dritte wurden keine Pauschalvergütungen gezahlt.</b>	
<b>Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.</b>	
<b>Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt sogenannte Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.</b>	
<b>Zusätzliche Verwaltungsvergütung für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von Vermögensgegenständen (Insbesondere transaktionsabhängige Vergütung) in % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts:</b>	<b>0,9</b>
<b>Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge, die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden:</b>	<b>0,0</b>
<b>Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile:</b>	<b>0,0</b>
<b>Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen:<sup>21</sup></b>	
Die Zusammensetzung kann den Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung entnommen werden.	
<b>Transaktionskosten (Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände):</b>	<b>9.378.432,9</b>

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

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

<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Quadoro Investment GmbH gezahlten Mitarbeitervergütung</b>	2.924.187,21 EUR
davon feste Vergütung	2.777.987,21 EUR
davon variable Vergütung	146.200,00 EUR
<b>Zahl der Mitarbeiter der Quadoro Investment GmbH (inklusive angestellte Geschäftsführer)</b>	<b>30</b>
<b>Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Quadoro Investment GmbH gezahlten Vergütung an Risikoträger</b>	<b>459.699,24 EUR</b>
davon Führungskräfte	459.699,24 EUR
davon andere Risikoträger	0,00 EUR

<sup>21</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.

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

Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gab es zum 9. Januar 2021 und zum 15. Juni 2021. Die geänderten Fassungen tragen insbesondere einem Wechsel des Dienstleisters für die Funktion der Internen Revision der Quadoro Investment GmbH, der Auslagerung der Buchhaltung der Quadoro Investment GmbH und der vom Sustainable Europe gehaltenen Immobilien-Gesellschaften auf die Schwestergesellschaft Doric Asset Value GmbH sowie Ergänzungen der Risikohinweise und der Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik zum Zweck der Umsetzung der Offenlegungsverordnung sowie weiteren Aktualisierungen Rechnung.

## **9.7. Zusätzliche Informationen nach § 300 KAGB**

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

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

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

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

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

Im Berichtszeitraum gab es keine Änderungen des Liquiditätsmanagements.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Leverage-Umfang nach Bruttomethode**

Festgelegtes Höchstmaß	300 %
Leverage-Umfang nach Bruttomethode per 30. Juni 2021	93 % <sup>22</sup>

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

Festgelegtes Höchstmaß	300 %
Leverage-Umfang nach Commitment-Methode per 30. Juni 2021	93 % <sup>23</sup>

---

<sup>22</sup>Mit Durchsicht in die Immobilien-Gesellschaften, sofern im Berichtszeitraum Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden.

<sup>23</sup>Mit Durchsicht in die Immobilien-Gesellschaften, sofern im Berichtszeitraum Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gehalten werden.

## **10. Vermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben dem Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2020/2021 des Sondervermögens Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private den folgenden unter dem 14. November 2021 unterzeichneten uneingeschränkten Vermerk erteilt:

### **Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

#### **An die Quadoro Investment GmbH, Offenbach am Main**

##### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Quadoro Sustainable Real Estate Europe Private – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021 sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

##### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

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

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts**

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

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

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

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

- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Quadoro Investment GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Quadoro Investment GmbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

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

München, den 14. November 2021

**Deloitte GmbH**

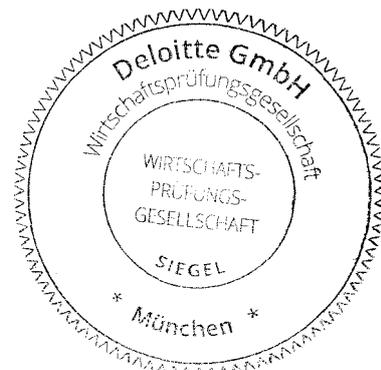
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



(Christof Stadter)  
Wirtschaftsprüfer



(Kai Cullmann)  
Wirtschaftsprüfer



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

## 11. 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

## **Ankaufsbewerter/-innen**

Carsten Ackermann  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Hagen

Reinhard Möller  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
München

## **Bestandsbewerter**

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

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

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

Anke Müller  
MRICS – Registrierte Wertgutachterin  
Frankfurt am Main

Stefan Adam Piosczyk  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Augsburg

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

Doreen Süssmilch  
MRICS – Registrierte Wertgutachterin  
Frankfurt am Main

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

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

Tobias Aegerter  
RICS – Registrierter Wertgutachter  
Frankfurt am Main

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

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

Christoph Gerlinger  
RICS – Registrierter Wertgutachter  
Frankfurt am Main

Offenbach am Main, 14. November 2021

**Quadoro Investment GmbH**

Geschäftsführung

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

Michael Denk

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

Dr. Peter E. Hein

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tanja Kisselbach', with a cursive style.

Tanja Kisselbach