

REEF Real Estate Efficiency Fund

**AIF nach liechtensteinischem Recht
in der Rechtsform der Treuhänderschaft**



**Ungeprüfter Halbjahresbericht
per 30.06.2018**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Verwaltung und Organe	3
Tätigkeitsbericht.....	4
Vermögensrechnung	5
Ausserbilanzgeschäfte.....	5
Erfolgsrechnung.....	6
Kennzahlen.....	7
Veränderung des Nettofondsvermögens	8
Anzahl Anteile im Umlauf.....	8
Vermögensinventar / Käufe und Verkäufe	9
Umsatzliste	10
Ergänzende Angaben	13

Verwaltung und Organe

Verwaltungsgesellschaft / Asset Manager /
Vertriebsstelle

Scarabaeus Wealth Management AG
Pflugstrasse 20
9490 Vaduz

Verwaltungsrat

Herr Walter Geering
Herr Sascha König
Herr Adriano Maestrini

Geschäftsleitung

Herr Patrick Demi
Herr Michael Zuther
Herr Damian Müller

Domizil und Administration

Scarabaeus Wealth Management AG
Pflugstrasse 20
9490 Vaduz

Verwahrstelle / Führen des Anteilsregisters

Bank Frick & Co. AG
Landstrasse 14
9496 Balzers

Wirtschaftsprüfer

ReviTrust Grant Thornton AG
Bahnhofstrasse 15
9494 Schaan

Delegation Risikomanagement

SynoFin Risikomanagement Service AG
Altenbach 8
9490 Vaduz

Anlageberater

Phoenix Asset Risk Management AG,
Landstrasse 8
9496 Balzers

Tätigkeitsbericht

Der REEF Real Estate Efficiency Fund hat im ersten Halbjahr ein leicht negatives Ergebnis von -0.52% erzielt. Im stark nachgefragten Schweizer Immobilienmarkt sind gute Kaufgelegenheiten für Investmentimmobilien nur noch schwer auszumachen. Wir haben uns daher stärker auf die Märkte Deutschland sowie Österreich konzentriert und konnten hier einige interessante Bestandsimmobilien eruieren. Ein konkreter Kaufentscheid wurde aber noch nicht getroffen. Das Projekt im Bereich des betreuten Wohnens in Courtedoux (Schweiz) wird weiter vorangetrieben und entwickelt sich gemäss den Erwartungen. Zielsetzung für die zweite Jahreshälfte ist der Erwerb mindestens einer weiteren Bestandsimmobilie, um mit den dadurch zusätzlich erzielten Mieterträgen einen positiven Beitrag zum Ergebnis des Fonds zu leisten.

Der Fondspromoter hat Ende März beschlossen die Fondsleitung per 30. Juni 2018 an die Scarabaeus Wealth Management AG zu übertragen, um damit eine bereits bestehende Geschäftsbeziehung weiter auszubauen. Gleichzeitig übernimmt die Phoenix Asset Risk Management AG neu die Funktion des Anlageberaters (bisher in der Funktion des Portfolio Managers).

Entwicklung des Nettoinventarwertes

Datum	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert in EUR	Nettoinventarwert pro Anteil in EUR	Performance
21.09.2016	60'050.00	6'005'000.00	100.00	
31.12.2017	74'555.00	7'354'185.78	98.64	-1.36%
30.06.2018	79'408.00	7'792'181.76	98.13	-1.87%

Rechtliche Hinweise

Die historische Wertentwicklung eines Anteils ist keine Garantie für die laufende und zukünftige Performance. Der Wert eines Anteils kann jederzeit steigen oder fallen. Die Performancedaten lassen zudem die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Ungeprüfter Halbjahresbericht 30.06.2018

Vermögensrechnung

	30.06.2018	31.12.2017
	EUR	EUR
Bankguthaben auf Sicht	2'323'088.65	1'935'190.93
Bankguthaben auf Zeit	0.00	0.00
Wertpapiere zum Bewertungskurs	5'477'354.60	5'426'517.43
Derivate Finanzinstrumente	24'726.13	-1'978.87
Sonstige Vermögenswerte	20'745.40	47'664.35
Gesamtfondsvermögen	7'845'914.78	7'407'393.84
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten	- 53'733.02	- 53'208.06
Nettofondsvermögen	7'792'181.76	7'354'185.78
Anzahl Anteile im Umlauf	79'408.00	74'555.00
Wert pro Anteil in EUR	98.13	98.64

Ausserbilanzgeschäfte

Allfällige, am Ende der Berichtsperiode offene **derivative Finanzinstrumente** sind aus dem Vermögensinventar ersichtlich.

Allfällige, am Bilanzstichtag ausgeliehene Wertpapiere (**Securities Lending**) sind aus dem Vermögensinventar ersichtlich.

Am Bilanzstichtag waren **keine** aufgenommenen **Kredite** ausstehend.

Ungeprüfter Halbjahresbericht 30.06.2018

Erfolgsrechnung

Ertrag in EUR	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Erträge der Wertpapiere		
A. Aktien	0.00	0.00
B. Obligationen, Wandelobligationen, Optionsanleihen	0.00	61'147.97
C. Zielfonds	0.00	0.00
Ertrag Bankguthaben	0.00	0.00
Sonstige Erträge	55'268.60	114'605.63
Einkauf laufender Erträge (ELE)	-7'337.38	-55'446.08
Total Ertrag	47'931.22	120'307.52
Aufwand in EUR		
Reglementarische Vergütung an die Verwaltung	81'189.17	234'764.02
Performance Fee	0.00	0.00
Reglementarische Vergütung an die Verwahrstelle	7'153.89	17'711.89
Revisionsaufwand	0.00	6'983.24
Passivzinsen	3'471.23	3'420.15
Sonstige Aufwendungen	11'202.39	9'297.74
Ausrichtung laufender Erträge (ALE)	-1'909.74	-68'847.11
Total Aufwand	101'106.94	203'329.93
Nettoertrag	-53'175.72	-83'022.41
Realisierte Kapitalgewinne	3'967.48	360'352.07
Realisierte Kapitalverluste	-74'400.33	-8'785.21
Realisierter Erfolg	-70'432.85	351'566.86
Nicht realisierte Kapitalgewinne	24'726.13	0.00
Nicht realisierte Kapitalverluste	52'816.04	374'493.84
Nicht realisierter Erfolg	77'542.17	-374'493.84
Gesamterfolg	-46'066.40	-105'949.39

Ungeprüfter Halbjahresbericht 30.06.2018

Kennzahlen

	30.06.2018	31.12.2017
Nettofondsvermögen in EUR	7'792'181.76	7'354'185.78
Ausstehende Anteile	79'408.00	74'555.00
Inventarwert pro Anteil in EUR	98.13	98.64
Performance in %	-0.52%	-1.36%
Performance in % seit Liberierung am 21.09.2016	-1.87%	-1.36%
TER 1 in % (exkl. performanceabhängige Vergütung)	2.66%	2.37%
Performanceabhängige Vergütung in %	10.00%	10.00%
TER 2 in % (inkl. performanceabhängige Vergütung)	2.66%	2.37%
PTR in %	-40.49%	-21.45%

Veränderung des Nettofondsvermögens

EUR

Nettofondsvermögen zu Beginn der Periode	7'354'185.78
Saldo aus dem Anteilsverkehr	484'062.38
Gesamterfolg	-46'066.40
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	7'792'181.76

Anzahl Anteile im Umlauf

Anzahl Anteile zu Beginn der Periode	74'555.00
Neu ausgegebene Anteile	4'853.00
Zurückgenommene Anteile	0.00
Anzahl Anteile am Ende der Periode	79'408.00

Ungeprüfter Halbjahresbericht 30.06.2018

Vermögensinventar / Käufe und Verkäufe

WHG	Portfolio Bezeichnung	Käufe ¹	Verkäufe ¹	Bestand 30.06.2018	Kurs	Kurswert	% des NIW
Wertpapiere							
Nicht börsennotierte Anlagewerte							
Aktien							
CHF	REEF Real Estate Efficiency AG	50.00	0.00	50.00	862.5756	43'128.78	0.55%
						43'128.78	0.55%
Anleihen							
CHF	Residence Bonheur I, Courtedou	4'000'000.00	0.00	4'000'000.00	0.86258	3'450'302.11	44.23%
CHF	Residence Bonheur II, Courtedou	1'400'000.00	0.00	1'400'000.00	0.86258	1'207'605.74	15.48%
CHF	Anl. I Av. De la gare 33 Delem	670'000.00	0.00	670'000.00	0.86258	577'925.60	7.41%
CHF	Anl. II Av. De la gare 33 Delem	230'000.00	0.00	230'000.00	0.86258	198'392.37	2.54%
						5'434'225.82	69.67%
Total Nicht börsennotierte Anlagenwerte						5'477'354.30	70.22%
Termingeschäfte							
CHF	CHF/EUR	-6'300'000.00			0.8633	24'726.13	0.31%
Total Wertpapiere						5'502'080.43	70.52%
EUR	Bankguthaben auf Sicht					2'323'088.65	29.78%
EUR	Derivative Finanzinstrumente					0.00	0.00%
EUR	Sonstige Vermögenswerte					20'745.40	0.26%
Gesamtfondsvermögen						7'845'914.78	100.68%
abzüglich							
EUR	Forderungen und Verbindlichkeiten					- 53'733.02	-0.68%
Nettofondsvermögen						7'792'181.76	100.00%

Ungeprüfter Halbjahresbericht 30.06.2018

Durch Rundung bei der Berechnung können geringfügige Rundungsdifferenzen entstanden sein.

Fussnoten:

- 1) Inkl. Split, Gratisaktien und Zuteilung aus Anrechten
- 2) Vollständig oder teilweise ausgeliehene Wertpapiere (Securities Lending)

Umsatzliste

Geschäfte, die nicht mehr im Vermögensinventar erscheinen:

WHG	Portfolio Bezeichnung	Käufe	Verkäufe
-----	-----------------------	-------	----------

Ungeprüfter Halbjahresbericht 30.06.2018

Devisentermingeschäfte

Am Ende der Berichtsperiode offene Derivate auf Devisen:

Fälligkeit	Kauf	Verkauf	Kauf	Verkauf
		Betrag		Betrag
28.09.2018	EUR 5'464'006.94	CHF 6'300'000.00		

Während der Berichtsperiode getätigte Derivate auf Devisen:

Fälligkeit	Kauf	Verkauf	Kauf	Verkauf
		Betrag		Betrag

Keine

Futures

Am Ende der Berichtsperiode offene engagementreduzierende Derivate:

Basiswert	Verfall	Kauf	Verkauf	Endbestand

Keine

Während der Berichtsperiode getätigte engagementreduzierende Derivate:

Basiswert	Verfall	Kauf	Verkauf	Endbestand

Keine

Während der Berichtsperiode getätigte engagementerhöhende Derivate:

Basiswert	Verfall	Kauf	Verkauf	Endbestand

Keine

Optionen

Am Ende der Berichtsperiode offene engagementreduzierende Derivate:

Basiswert	Typ	Verfall	EXP	Kauf	Verkauf	Endbestand
-----------	-----	---------	-----	------	---------	------------

Keine

Während der Berichtsperiode getätigte engagementerhöhende Derivate:

Basiswert	Typ	Verfall	EXP	Kauf	Verkauf	Endbestand
-----------	-----	---------	-----	------	---------	------------

Keine

Während der Berichtsperiode getätigte engagementreduzierende Derivate:

Basiswert	Typ	Verfall	EXP	Kauf	Verkauf	Endbestand
-----------	-----	---------	-----	------	---------	------------

Keine

Ergänzende Angaben

I. Stammdaten und Informationen des AIF

Valoren-Nummer	33697147
ISIN-Nummer	LI0336971473
Weitere Webseiten	www.lafv.li und www.scarabaeus.li
Als UCITS – Zielfonds geeignet	nein
Dauer des AIF	uneingeschränkt
Kotierung	nein
Rechnungswährung des AIF	EUR
Mindestanlage	EUR 50'000.-
Erstausgabepreis	EUR 100.-
Erstzeichnungstag	21.09.2016
Bewertungstag (T)	Monatsende
Bewertungsintervall	monatlich
Ausgabe- und Rücknahmetag	jeder Bewertungstag
Valuta Ausgabe- und Rücknahmetag (T+5)	fünf Bankgeschäftstage nach Berechnung des Nettoinventarwertes / NAV
Annahmeschluss Anteilsgeschäft	Bewertungstages um spätestens 16.00h (MEZ)
Ende des ersten Geschäftsjahres	31. Dezember 2017
Erfolgsverwendung	thesaurierend
Max. Ausgabeaufschlag	5%
Rücknahmeabschlag	10%
Umtauschgebühr beim Wechsel von einer Anteilsklasse in eine andere Anteilsklasse	keine
Max. Gebühr für die Administration	0.2% p.a. oder min. CHF 20'000.- p.a.
Max. Gebühr für die Portfolioverwaltung	2.0% p.a.
Max. Gebühr für das Risikomanagement	0.1% p.a.
Performance-Fee	10%
High Watermark	ja
Max. Verwahrstellengebühr	0.15% p.a. oder min. CHF 20'000.- p.a.
Aufsichtsabgabe Einzelfonds	CHF 2'000.- p.a.
Zusatzabgabe	0.0015% p.a. des Nettovermögens des Einzelfonds resp. Umbrellafonds
Errichtungskosten	werden linear über 5 Jahre abgeschrieben

II. Publikationen des Fonds

Der Prospekt, die Wesentlichen Anlegerinformationen (KIID), der Treuhandvertrag und der Anhang A „AIF im Überblick“ sowie der neueste Jahres- und Halbjahresbericht, sofern deren Publikation bereits erfolgte, sind kostenlos auf einem dauerhaften Datenträger bei dem AIFM, der Verwahrstelle, bei den Zahlstellen und bei allen Vertriebsstellen im In- und Ausland sowie auf der Webseite des LAFV Liechtensteinischer Anlagefondsverband unter www.lafv.li erhältlich.

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik des AIFM sind im Internet unter www.scarabaeus.li veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und sonstigen Zuwendungen. Auf Wunsch des Anlegers werden ihm die Informationen von der Verwaltungsgesellschaft ebenfalls in Papierform kostenlos zur Verfügung gestellt.

III. Bewertungsgrundsätze

Das jeweilige Netto-Fondsvermögen wird nach folgenden Grundsätzen bewertet:

1. Bei sog. Managed Accounts, die bei einem Broker eröffnet worden sind, werden nur die Salden verbucht. Der Fondsadministrator ist nicht verpflichtet, jede einzelne Transaktion zu verbuchen;
2. Wertpapiere, die an einer Börse amtlich notiert sind, werden zum letzten verfügbaren Kurs bewertet. Wird ein Wertpapier an mehreren Börsen amtlich notiert, ist der zuletzt verfügbare Kurs jener Börse massgebend, die der Hauptmarkt für dieses Wertpapier ist.
3. Wertpapiere, die nicht an einer Börse amtlich notiert sind, die aber an einem dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, werden zum letzten verfügbaren Kurs bewertet. Wird ein Wertpapier an verschiedenen dem Publikum offenstehenden Märkten gehandelt, soll im Zweifel der zuletzt verfügbare Kurs jenes Marktes berücksichtigt werden, der die höchste Liquidität aufweist.
4. Wertpapiere oder Geldmarktinstrumente mit einer Restlaufzeit von weniger als 397 Tagen können mit der Differenz zwischen Einstandspreis (Erwerbspreis) und Rückzahlungspreis (Preis bei Endfälligkeit) linear ab- oder zugeschrieben werden. Eine Bewertung zum aktuellen Marktpreis kann unterbleiben, wenn der Rückzahlungspreis bekannt und fixiert ist. Allfällige Bonitätsveränderungen werden zusätzlich berücksichtigt.
5. Anlagen, deren Kurs nicht marktgerecht ist und diejenigen Vermögenswerte, die nicht unter Ziffer 1, Ziffer 2 und Ziffer 3 oben fallen, werden mit dem Preis eingesetzt, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Bewertung wahrscheinlich erzielt würde und der nach Treu und Glauben durch die Geschäftsleitung des AIFM oder unter deren Leitung oder Aufsicht durch Beauftragte bestimmt wird.
6. OTC-Derivate werden auf einer von dem AIFM festzulegenden und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis bewertet, wie ihn der AIFM nach Treu und Glauben und nach allgemein anerkannten, von Wirtschaftsprüfern nachprüfbaren Bewertungsmodellen auf der Grundlage des wahrscheinlich erreichbaren Verkaufswertes festlegt.
7. Fonds werden zum letzten festgestellten und erhältlichen Inventarwert bewertet. Falls für Anteile die Rücknahme ausgesetzt ist oder bei geschlossenen AIF kein Rücknahmeanspruch besteht oder keine Rücknahmepreise festgelegt werden, werden diese Anteile ebenso wie alle anderen Vermögenswerte zum jeweiligen Verkehrswert bewertet, wie ihn der AIFM nach Treu und Glauben und allgemein anerkannten, von Wirtschaftsprüfern nachprüfbaren Bewertungsmodellen festlegt.

8. Falls für die jeweiligen Vermögensgegenstände kein handelbarer Kurs verfügbar ist, werden diese Vermögensgegenstände, ebenso wie die sonstigen gesetzlich zulässigen Vermögenswerte zum jeweiligen Verkehrswert bewertet, wie ihn der AIFM nach Treu und Glauben und nach allgemein anerkannten, von Wirtschaftsprüfern nachprüfbar bewerteten Modellen auf der Grundlage des wahrscheinlich erreichbaren Verkaufswertes festlegt.
9. Die flüssigen Mittel werden zu deren Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen bewertet.
10. Der Marktwert von Wertpapieren und anderen Anlagen, die auf eine andere Währung als die Fondswährung lauten, wird zum letzten Devisenmittelkurs in die entsprechende Fondswährung umgerechnet.

Die Bewertung erfolgt durch den AIFM.

Der AIFM ist berechtigt, zeitweise andere adäquate Bewertungsprinzipien für das Fondsvermögen anzuwenden, falls die oben erwähnten Kriterien zur Bewertung auf Grund aussergewöhnlicher Ereignisse unmöglich oder unzweckmässig erscheinen.

Bei massiven Rücknahmeanträgen kann der AIFM die Anteile des Fondsvermögens auf der Basis der Kurse bewerten, zu welchen die notwendigen Verkäufe von Wertpapieren voraussichtlich getätigt werden. In diesem Fall wird für gleichzeitig eingereichte Emissions- und Rücknahmeanträge dieselbe Berechnungsmethode angewandt.

IV. Derivateinsatz

Derivate werden gemäss Value-at-Risk-Ansatz eingesetzt. Die entsprechenden Limiten wurden per Berichtsstichtag eingehalten und weisen folgende Werte per Stichtag (30.06.2018) auf:

zum Stichtag ist ein Devisentermingeschäft vorhanden

V. Auskünfte über Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Änderung der konstituierenden Dokumente per 31.07.2018

Überblick

Die Organisation des AIF im Überblick

AIF-Manager

Änderung von „CAIAC Fund Management AG, Haus Atzis, Industriestrasse 2, FL-9487 Bendorf“ zu „Scarabaeus Wealth Management AG, Pflugstrasse 20, FL-9490 Vaduz“ sowie der entsprechenden Angaben zur Verwaltungsgesellschaft (Verwaltungsrat, Geschäftsleitung)

Der AIF im Überblick

Portfolioverwaltung des AIF

Änderung von „ARM Asset Risk Management (Liechtenstein) AG, Landstrasse 8, FL-9496 Balzers“ zu „Scarabaeus Wealth Management AG, Pflugstrasse 20, FL-9490 Vaduz“

Risikomanagement des AIF

Änderung von „Der AIFM hat das Risikomanagement nicht delegiert“ zu „SynoFin Risikomanagement Service AG, Altenbach 8, FL-9490 Vaduz“

Ungeprüfter Halbjahresbericht 30.06.2018

Anlageberater

Neu wird die Phoenix Asset Risk Management AG, Landstrasse 8, FL-9496 Balzers als Anlageberater für den AIF tätig sein.

Hinweis für Anleger / Verkaufsbeschränkung

Ergänzung eines Hinweises zum Datenschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Verwaltungsgesellschaft / den AIFM nach den Grundsätzen der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) sowie nationaler Datenschutzbestimmungen erfolgt. Detaillierte Informationen können der Datenschutzerklärung auf www.scarabaeus.li entnommen werden.

Teil I, Prospekt

Der Prospekt wurde umfangreicher ausgestaltet und einige allgemeine Informationen wurden ergänzt. Insbesondere wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 5.3. AIFM | Änderung von „CAIAC Fund Management AG“ zu „Scarabaeus Wealth Management AG“ und Austausch der Informationen zur CAIAC Fund Management AG gegen Informationen zur Scarabaeus Wealth Management AG |
| 8. Gemeinsame Verwaltung | Einfügung des Punktes „Gemeinsame Verwaltung“ |
| 8.2. Allgemeine Risiken
(neu 9.2.) | Überarbeitung der allgemeinen Risiken |

Teil II, Treuhandvertrag des REEF Real Estate Efficiency Fund

- | | |
|---|--|
| Art. 2 (alte Fassung) | Änderung des AIFM von „CAIAC Fund Management AG“ zu „Scarabaeus Wealth Management AG“ und Änderung der damit zusammenhängenden Angaben |
| Art. 5 (alte Fassung) | Entfernung des Artikel 5 „Primebroker“, da für diesen AIF kein Primebroker eingesetzt wird |
| Art. 6 (alte Fassung) | Entfernung des Artikel 6 „Wirtschaftsprüfer“ |
| Art 24 (neue Fassung; in der alten Fassung nicht vorhanden) | Einfügung des Art. 24 „Gemeinsame Verwaltung“ |
| Art. 29 (alte Fassung) | Löschung des Art. 29 „Umtausch von Anteilen“, da der AIF nicht über verschiedene Anteilsklassen verfügt |
| Art 33 (neu Artikel 31) | Anpassung der Gebühreninformationen |
| Art 35 (neue Fassung; in der alten Fassung nicht vorhanden) | Einfügung des Art. 35 „Steuervorschriften“ |

Anhang A: Fonds im Überblick

A. Der Fonds im Überblick

Anlegerkreis: Erweiterung von „qualifizierten/professionellen Anlegern“ auf „Privatanleger & qualifizierte/professionelle Anleger“

Die Mindesteinlage wurde von EUR 100'000 auf EUR 50'000 reduziert.

Ergänzung der Beteiligten

Änderung der Begrenzung der Aufnahme von Krediten von 570% auf 500%

Änderung des Gesamtrisikos von 700% auf 500%

B. Anlagegrundsätze des AIF

a) Anlageziel und Anlagepolitik

Änderung des Satzes „Der Fonds investiert mindestens 51% in Immobilien aus dem Europäischen Wirtschaftsraum (EU/EWR/EFTA) und der Schweiz durch Beteiligungen oder deren Finanzierung.“ zu „Der Fonds investiert mindestens 51% in Immobilien aus dem Europäischen Wirtschaftsraum (EU/EWR/EFTA) und der Schweiz durch Beteiligungen an Immobilien-Holdingsgesellschaften, Projektgesellschaften oder deren Finanzierung.“

Darüber hinaus wurden die zulässigen Anlagen verbal beschrieben, erweitert und nicht mehr in Form einer Tabelle dargestellt (diese wurde entfernt). Zusätzlich zur oben beschriebenen Anlagestrategie ist nunmehr Folgendes zulässig:

„Der AIF kann ferner in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Beteiligungsformen und andere (hybride) Finanzinstrumente investieren, unabhängig davon, ob diese an einer Börse oder an einem geregelten Markt gehandelt werden.

Es können ausserdem Sichteinlagen in jeder frei handelbaren Währung erworben werden.

Das Fondsvermögen kann auch in derivative Finanzinstrumente investiert werden. Es kann auch in OTC-Derivate investiert werden.

Investitionen in Anteile oder Aktien von in- und ausländischen Anlagefonds bzw. anderen Anlageinstrumenten der kollektiven Kapitalanlage, unabhängig von ihrer Rechtsform, sind ebenfalls möglich, z.B. in ETFs, Private Equity Fonds, Dachfonds etc.

Der Fonds kann ausserdem in immaterielle Werte investieren.“

Der Kreis der zulässigen Anlagen wurde ausserdem erweitert, der Fonds steht nunmehr auch Privatanlegern offen.

Es können nun sowohl zu Anlage- als auch zu Absicherungszwecken Derivate erworben werden, auch OTC-Derivate sind zulässig. Auch Sichteinlagen können in jeder zulässigen Währung erworben werden.

D. a) Fondsspezifische Risiken

Ausführliche verbale Beschreibung der fondsspezifischen Risiken (verschiedene Immobilienrisiken wie Projektentwicklungsrisiko, Standortrisiko, objektbezogene Risiken, Marktrisiken etc.)

Anhang C: Aufsichtsrechtliche Offenlegung

Der Anhang C wurde neu hinzugefügt.

VI. Wechselkurse per Berichtsdatum

EUR

Swiss Francs	CHF 1 = 0.8626
United States	USD 1 = 0.8565
British Pound	GBP 1 = 1.1308

VII. Hinterlegungsstelle

Bank Frick & Co. AG, Balzers, Liechtenstein

VIII. Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

IX. Rechnungseinheit

Die Rechnungseinheit des AIF ist der EURO (EUR).

X. Vergütungsinformationen

Die Gesamtsumme der gezahlten Vergütungen in der Berichtsperiode beläuft sich auf EUR 83'143.70. Diese teilt sich wie folgt auf:

Vergütungen	Gem. Prospekt	Effektiv in EUR
Administrationsgebühr	0.2% p.a. oder min. CHF 20'000.- p.a.	7'522.68
Risikomanagementgebühr	0.1% p.a.	1'954.53
Portfolioverwaltungsgebühr	2.0% p.a.	73'666.49
Performance Fee	10%	0.00
Ausgabekommission	5%	0.00
Rücknahmekommission	10%	0.00

XI. Angaben zur Vergütungspolitik des AIFM

Die Scarabaeus Wealth Management AG hat gemäss den gesetzlichen Regelungen interne Weisungen zur Vergütungs- und Salärpolitik erlassen, welche für die Scarabaeus Wealth Management AG anwendbaren Vergütungsgrundsätze und -praktiken beschreiben. Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik und -praxis des AIFM sind auf der Homepage unter www.scarabaeus.li unter dem Menüpunkt Service & Downloads veröffentlicht. Auf Wunsch des Anlegers stellt der AIFM weitere Informationen kostenlos zur Verfügung.

XII. Transaktionskosten

Die AIF trägt sämtliche aus der Verwaltung und Verwahrung des Vermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (marktkonforme Courtagen, Kommissionen, Abgaben). Der AIF trägt ferner allfällige externe Kosten, d.h. Gebühren von Dritten, die beim An- und Verkauf der Anlagen anfallen. Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. In der Berichtsperiode sind solche Kosten nicht angefallen.

XIII. Total Expense Ratio (TER)

TER1: 2.66% p.a.

TER2: 2.66% p.a.

Die Berechnung des Total Expense Ratio ("TER") erfolgt anhand der Berechnungsmethode der "Ongoing Charges" unter Berücksichtigung der TER von Investments in Zielfonds, wenn der vorliegende Fonds substantiell auch in Zielfonds investiert ist. Sofern eine performanceabhängige Vergütung ("Performance Fee") im Berichtszeitraum zur Anwendung gelangte, wird auch diese gesondert als prozentualer Anteil des durchschnittlichen Nettovermögens ausgewiesen. In diesem Fall wird zusätzlich zur TER1 auch die TER2 ausgewiesen, welche der Summe der TER1 sowie des prozentualen Anteils der Performance Fee entspricht. Sofern Anteile anderer Fonds (Zielfonds) im Umfang von mindestens 10% des Fondsvermögens erworben werden, wird eine synthetische TER berechnet.

XIV. Portfolio Turnover Rate

Portfolio Turnover Rate (PTR) gibt an, wie viele Transaktionen auf Basis einer meistens jährlichen Berechnung im Vermögen eines Investmentfonds oder eines Wertpapierportfolios vorgenommen wurden.

-40.49% p.a.

XV. Portfolioverwalter

Das Portfolio Management erfolgt durch den AIFM.

XVI. Publikationen

Der AIFM veröffentlicht einen geprüften Jahresbericht sowie einen ungeprüften Halbjahresbericht. Diese Berichte sowie der Prospekt können beim AIFM, der Verwahrstelle, bei den Vertretern und Zahlstellen kostenlos bezogen werden. Der Nettoinventarwert pro Anteil sowie weitere Informationen werden auf der Webseite des LAFV Liechtensteinischer Anlagefondsverband (www.lafv.li) sowie des AIFM (www.scarabaeus.li) veröffentlicht.

XVII. Vertriebsländer

Der AIF richtet sich an Privatanleger und professionelle Anleger. Privatanleger ist jeder Anleger, der kein professioneller Anleger im Sinne von Richtlinie 2004/39/EG (MiFID) ist. Der Vertrieb findet an professionelle Anleger und Privatanleger in Liechtenstein statt.

XVIII. Liquidität

Illiquide Vermögensstände mit speziellen Vorkehrungen in % des Nettovermögens: **0.00%**

Neue Regelung zur Steuerung der Liquidität: **Keine**

XIX. Risikoprofil gemäss konstituierenden Dokumenten

Fondstyp nach Anlagepolitik	AIF-typenfrei
Risikomanagementverfahren	Value-at-risk-approach
Hebel Brutto-Methode	< 5.0
Hebel Netto-Methode	< 5.0
Max. Verschuldung	500%

Fondsspezifische Risiken des AIF

Gegenparteienrisiko: Das Risiko besteht darin, dass die Erfüllung von Geschäften, welche für Rechnung des Vermögens des AIF abgeschlossen werden, durch Liquiditätsschwierigkeiten oder Konkurs der entsprechenden Gegenpartei gefährdet ist.

Hebelwirkungsrisiko aus der Finanzierung: Hebelwirkung aus der Finanzierung (engl. „Leverage“) ist ein Verfahren, mit welchem der Investitionsgrad des Fonds durch Kreditaufnahme (o.ä.) erhöht wird. Hierdurch wirken Vermögenswertänderungen stärker auf das Eigenkapital als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Hebelwirkungsrisiko aus Derivatgeschäften: Hebelwirkung aus Derivatgeschäften (engl. „Leverage“) ist ein Verfahren, mit welchem der Investitionsgrad des Fonds durch Derivateinsatz (o.ä.) erhöht wird. Hierdurch wirken Vermögenswertänderungen sowie Techniken/Instrumente stärker auf das Eigenkapital als bei einem derivatfreien Portfolio.

In der Regel führt der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten zu Anlagezwecken zu höheren Chancen und Risiken, während sich der Einsatz zu Absicherungszwecken risikomindernd auf das Risikoprofil auswirkt.

Derivate können sich auf vielfältige Basiswerte beziehen, u.a. auf Wertpapiere, Währungen, Zinsen, Wechselkurse, Rohstoffe, Edelmetalle und Waren sonstiger Vermögenswerte sowie darauf aufbauende Indizes. Zudem kann der Einsatz dieser Anlagestrategien durch gesetzliche Beschränkungen und Marktbedingungen eingeschränkt sein. Gegebenenfalls dürfen Derivate in unterschiedlichsten Formen eingesetzt und diese mit anderen Vermögenswerten kombiniert sowie Anlagen erworben werden, in denen ein oder mehrere Derivate eingebettet sind.

Bei der Bewertung der Instrumente sind folgende Risiken von besonderer Bedeutung: Marktrisiko, Private Equity Risiko/Erfolgsrisiko, Gegenpartei-/Kontrahentenrisiko, Liquiditätsrisiko und Risiko der Änderung von weiteren/sonstigen Rahmenbedingungen. Wobei insbesondere darauf hinzuweisen ist, dass:

- die Derivate fehlerhaft bewertet werden können oder – wegen anderen Bewertungsverfahren – uneinheitliche Bewertungen aufweisen können;
- die Korrelation zwischen den Wertänderungen des abgesicherten Vermögenswerts nicht mit dem des absichernden Derivats vollkommen übereinstimmen kann, sodass eine vollständige Risikoabsicherung misslingt;
- das Nichtvorhandensein eines liquiden Sekundärmarktes zu einer unwirtschaftlichen Neutralisierung (Schliessung) eines Derivats führen kann;
- OTC-Derivatgeschäfte nicht oder schwer neutralisiert (geschlossen) oder verkauft werden können, da die Märkte ggf. besonders illiquide sind und starke Kursschwankungen aufweisen können;
- Basiswerte von Derivaten zu einem ungünstigen Zeitpunkt erworben bzw. verkauft werden müssen/können. Derivative Finanzinstrumente sind keine eigenständigen Anlageinstrumente, sondern es handelt sich um Rechte, deren Bewertung vornehmlich aus dem Preis, den Preisschwankungen und -erwartungen eines zugrundeliegenden Basisinstruments abgeleitet ist. Als derivative Finanzinstrumente gelten Instrumente, deren Wert von einem Basiswert in Form eines anderen Finanzinstruments oder eines Referenzsatzes (Finanzindex, Zinssatz, Wechselkurs oder Währung, etc.) abgeleitet wird und die vertraglich geregelte Termin- oder Optionsgeschäfte sind. Derivative Finanzinstrumente bergen auch das Risiko, dass dem AIF ein Verlust entsteht, weil eine andere an dem derivativen Finanzinstrument beteiligte Partei (in der Regel eine „Gegenpartei“) ihre Verpflichtungen nicht einhält.

Der AIF kann die Ungewissheit der Kursentwicklung durch ein Kurssicherungsgeschäft abschirmen.

Die bei Währungskurssicherungsgeschäften entstehenden Kosten und evtl. Verluste vermindern das Ergebnis der AIF.

Hedge-Fonds-Risiko: Hedgefonds bieten die Chancen auf sehr hohe Renditen, bergen aber auch ein entsprechend hohes Risiko des Kapitalverlusts. Die Wertentwicklung der Hedge-fonds-Produkte wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Hedge-Fonds-Risiken resultieren häufig aus sehr komplexen Instrumenten und Techniken, die daher insbesondere mit höheren Risiken in verschiedenen Bereichen verbunden sind.

High Yield-Risiko (Hochzinsanleihen-Risiko): Als High-Yield-Anlagen werden Hochzinsanleihen bezeichnet, welche entweder kein Rating einer anerkannten Ratingagentur oder kein sog. „Investment Grade“ aufweisen und folglich über einen spekulativen Charakter („Speculative Grade“) verfügen.

Immobilienrisiken: Direkte und indirekte Anlagen in Immobilien unterliegen spezifischen Risiken, welche beispielhaft wie folgt beschrieben werden können:

Projektentwicklungsrisiken

Baugrundrisiko (Altlastenrisiko) ist das Risiko, welches aufgrund der fehlenden Tragfähigkeit des Untergrunds eine aufwendige Sanierung zur Folge haben kann. Weitere Baugrundrisiken sind Kontaminationen im Erdreich, die zunächst saniert werden müssen, oder der Fund von Bodendenkmälern, was eine Verzögerung oder gar die Untersagung der Baumassnahmen nach sich ziehen kann. Für gewöhnlich sind Baugrundrisiken nur in der Erstellungsphase relevant, in seltenen Fällen kann es aber auch nach Fertigstellung noch zu Schäden durch Setzungen u. ä. kommen.

Kostenrisiko (Bau- und Entwicklungskostenrisiko, Kostensicherheit, Qualität/Kosten/Termine, Kalkulation) ist das Risiko der Abweichung der tatsächlichen von den veranschlagten Baukosten, meist in Form von Kostensteigerungen. Kostenrisiken sind ein nachgelagertes Risiko, da sich nahezu alle Risiken im Zusammenhang mit der Bauerstellung auch auf die Kosten auswirken. Dies sind insbesondere Boden- und Baugrundrisiken, technische Risiken, Terminrisiken und Genehmigungsrisiken.

Kostenrisiken wirken sich wiederum auf die Finanzierung des Projekts aus, da ggf. zusätzliche Mittel beschafft werden müssen bzw. vereinbarte Kreditrahmen nicht ausgeschöpft werden. Aufgrund eines geringen Eigenkapitalanteils können Kostenrisiken ein hohes Schadenspotential bergen (Hebeleffekt).

Terminrisiko (terminliche Risiken, Zeitrisko) ist das Risiko, dass es zu Verzögerungen im Bauablauf kommt und das Gebäude nicht zum vereinbarten Termin genutzt werden kann. Wenn das Terminrisiko infolge von Boden- und Baugrundrisiken, Genehmigungsrisiken oder technischen Problemen entsteht, dann handelt es sich beim Terminrisiko, wie auch das Kostenrisiko, um ein nachgelagertes Risiko. Sofern es die ursprüngliche Terminplanung jedoch mangelhaft war, dann handelt es sich um ein vorgelagertes Risiko. Die Folge von Terminverzögerungen sind meist Kostensteigerungen durch Vertragsstrafen, Erhöhung der Kosten der Zwischenfinanzierung oder durch Erhöhung der Baukosten.

Genehmigungsrisiko ist das Risiko, dass eine zum Bau erforderliche Genehmigung durch die zuständige Behörde nicht, nur verzögert oder nur unter Auflagen erteilt wird. Dabei handelt es sich primär um die Baugenehmigung durch das Bauamt, zusätzlich können aber weitere behördliche Genehmigungen eine Rolle spielen; zum Beispiel der Brandschutz, Denkmalschutz oder weitere Umweltaspekte. Die Ursache von Genehmigungsrisiken liegt meist in der Projektkonzeption oder in bautechnischen Aspekten. Sie können ggf. durch eine hohe Qualität der architektonischen Gestaltung, ein positives Image sowie eine hohe ökologische und soziale Qualität des Gebäudes gemildert werden. Genehmigungsrisiken wirken sich durch Zeitverzögerungen und Kostensteigerungen, ob durch zusätzliche Auflagen oder als Folge der Verzögerung, aus.

Technische Risiken (Herstellungsprozess, Risiken der Bauausführung, Projektkonzeption, Entwicklungsrisiko) sind alle Risiken zusammengefasst, die ihre Ursache in der technischen Ausführung des Gebäudes haben. Dies sind insbesondere Planungsfehler, Probleme im Rahmen der Bauausführung wie Konstruktion, Bauverfahren, Baustellenorganisation und Arbeitssicherheit, sowie Qualitätsmängel. Ursache technischer Probleme kann ein nicht ausreichend tragfähiger Baugrund sein. Des Weiteren kann eine aussergewöhnliche architektonische Gestaltung oder Bauweise dazu beitragen. Technische Risiken wirken sich auf die Termin- und Kostenrisiken aus, ggf. kann es auch zu Problemen bei der Baugenehmigung kommen.

Projektkonzeptionsrisiko ist das Risiko, wenn es aufgrund eines nicht marktgerechten Gebäudekonzepts zu Schwierigkeiten bei der Vermarktung kommt, bzw. wenn die Vermarktung bei einem guten Gebäudekonzept leichtfällt. Dies betrifft sowohl die Vermarktung durch den Projektentwickler am Ende der Entstehungsphase als auch die Vermietung durch den Investor in der Nutzungsphase.

Das Projektkonzeptionsrisiko ist in der Einschätzung der aktuellen und zukünftigen Standort- und Marktlage durch den Projektentwickler begründet. Es wirkt sich primär auf den Mietwert der Immobilie und mittelbar auf ihre Wertentwicklung aus. Ein flexibles Gebäudekonzept kann die Auswirkungen einer Fehlkonzeption abmildern.

Finanzierungsrisiken (finanzielle Risiken, Finanzierungsrisiko) des Objekts in der Erstellung sind alle Risiken, die mit der Zwischenfinanzierung bis zur Veräusserung des Objekts an einen langfristigen Investor entstehen und direkt der Immobilie zuzuordnen sind. Hier besteht einerseits eine gewisse Abhängigkeit von Veränderungen am Kapitalmarkt, andererseits hat aber auch der Projektverlauf Auswirkungen auf die Finanzierung. Hier wirken sich insbesondere zusätzliche Kosten und Terminverzögerungen aus, einerseits da ggf. zusätzliches Kapital beschafft bzw. die Zwischenfinanzierung verlängert werden muss, was eine Erhöhung der Finanzierungskosten nach sich zieht. Finanzierungsrisiken im Projekt wirken sich wiederum auf die Finanzlage des Unternehmens aus.

Standort- und Marktrisiken

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist das Risiko einer positiven oder negativen Veränderung der allgemeinen Wirtschaftslage auf globaler, nationaler oder regionaler Ebene. Dies umfasst alle Branchen. Bei der Bewertung des Risikos spielen sowohl die aktuelle Lage als auch die Zukunftsaussichten eine Rolle. Die Änderung der wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst eine Vielzahl für die Immobilienwirtschaft relevanter Risikofaktoren, zum Beispiel die Immobilienmärkte, die Finanzmärkte oder die Bewirtschaftungskosten (über das allgemeine Preisniveau). Mittelfristig wird auch die soziodemographische Entwicklung beeinflusst, was selbst wiederum zu einer Änderung der (regionalen) Wirtschaftslage führt. Die wirtschaftliche Entwicklung kann in begrenztem Rahmen durch die Politik beeinflusst werden.

Soziodemographische Entwicklung ist das Risiko von Veränderungen in der Bevölkerung.

Dies ist zunächst die Veränderung der Einwohnerzahl, aber auch andere Merkmale wie die Anzahl der Haushalte bzw. die Haushaltsgrösse, Altersverteilung, Ausbildung, Berufstätigkeit, Kinder und Migrationshintergrund spielen aus Sicht der Immobilienwirtschaft eine grosse Rolle. Einige dieser Indikatoren hängen direkt mit der wirtschaftlichen Entwicklung zusammen (z. B. die Berufstätigkeit), andere werden mittelfristig von ihr beeinflusst. Ferner versucht die Politik mit diversen Steuerungsinstrumenten Einfluss zu nehmen. Die soziodemographische steht in Wechselwirkung mit der wirtschaftlichen Entwicklung und beeinflusst insbesondere den Immobilienmarkt.

Politische, steuerliche und juristische Rahmenbedingungen beschreiben den vom Staat gesetzten Handlungsrahmen der Wirtschaftssubjekte. Dies sind zunächst grundlegende Dinge wie die politische Ordnung, die Steuerbelastung, die Themen Bürokratie und Verwaltung sowie die Gestaltung der Rechtsordnung. Hinzu kommen die sich aus Veränderungen derselben ergebenden Risiken, zum Beispiel durch zusätzliche Auflagen. Des Weiteren sind hierunter auch speziell für die Immobilienbranche relevante Ordnungs- und Anreizinstrumente zu verstehen, u.a. steuerliche Regelungen für Immobilienunternehmen, Subventionen oder Bauvorschriften. Der Einfluss auf andere Risikofaktoren ist entsprechend vielfältig, zum Beispiel auf die wirtschaftliche und soziodemographische Entwicklung oder auf die Immobilienmärkte.

Grossschadensereignisse bezeichnen alle Ereignisse, die das Grundstück negativ beeinträchtigen und die nur sporadisch und zufällig auftreten. Dies sind vor allem Naturkatastrophen wie Hochwasser, Sturm oder Hagel, aber auch Unfälle und Katastrophen, Kriminalität, innere Unruhen oder kriegerische Auseinandersetzungen - was insbesondere bei Auslandsinvestitionen relevant ist. Es schliesst auch die Gefahr des zufälligen Untergangs des Objekts ein. Das Risiko von Grossschadensereignissen muss jeweils im Einzelfall geprüft werden; im Anschluss ist über adäquate Gegenmassnahmen wie bauliche Vorkehrungen zu entscheiden. Das Risiko wirkt sich im Wesentlichen auf das Bausubstanzrisiko aus.

Immobilienmarktrisiko bezeichnet das Risiko von Änderungen auf dem relevanten Immobilien-Teilmarkt. Unterscheidungskriterien sind dabei unter anderem die Region, die Nutzungsart, Kauf oder Miete, Neubau oder Bestand, sowie weitere Faktoren. Änderungen ergeben sich durch eine Veränderung auf der Nachfrage- oder der Angebotsseite, die die Fläche oder die Qualität der Flächen betreffen kann. Das Immobilienmarktrisiko ist eines der zentralen Risiken in der Immobilienwirtschaft, da die Entwicklung der Mieteinnahmen und des Werts der Objekte massgeblich davon beeinflusst werden. Wesentliche Einflussfaktoren auf die Immobilienmärkte sind wirtschaftliche und soziodemographische Entwicklung, politische, steuerliche und juristische Rahmenbedingungen sowie der Standort.

Standortrisiken: Der Wert eines Grundstücks wird regelmässig massgeblich von seiner Umgebung geprägt. Unter dem Begriff der Standortrisiken sollen hier alle wertbeeinflussenden Eigenschaften des Umfelds verstanden werden, wobei die Punkte Wirtschaft, Soziodemographie und politische und rechtliche Rahmenbedingungen aufgrund ihrer hohen Bedeutung gesondert betrachtet werden. Bei den Standortfaktoren wird zwischen harten und weichen Standortfaktoren mit einem fließenden Übergang unterschieden. Dies sind u. a. die Lage und Topographie, Verkehrsanbindung und Infrastruktur, Umfeldnutzung, Soziodemographie und das Image des Standorts. Auf viele dieser Standortfaktoren hat die Politik Einfluss, insbesondere auf kommunaler Ebene. Die Standortrisiken beeinflussen in erster Linie die Nachfrageseite des Immobilienmarkts.

Soziale Risiken umfassen Risiken, die ihre Ursache in der Sozialstruktur der Bewohner am Standort haben. Ihre negative Seite lässt sich durch den Begriff „Sozialer Brennpunkt“ charakterisieren. Zu den sozialen Risiken zählen hohe Arbeitslosigkeit, geringer Bildungsstand, Segregationsrisiken, Drogenabhängigkeit, Gewalt und (Klein-)Kriminalität. Im Positiven kann ein stabiles soziales Gefüge aber auch zur Stabilisierung der Nachbarschaft beitragen. Die Folgen sind Auswirkungen auf die Betriebskosten (z. B. die Beseitigung von Vandalismusschäden) und auf die Mieteinnahmen (z. B. durch Mietrückstände).

Objektrisiken

Boden- und Baugrundrisiko ist das Risiko, wenn es aufgrund der Eigenschaften des Bodens am gewählten Standort zu Bauverzögerungen oder Kostensteigerungen kommt, oder sogar unmöglich ist, das projektierte Gebäude dort zu errichten. Die Ursachen hierfür können in der Tragfähigkeit des Untergrunds liegen, was zu einer aufwändigeren Gründung führt. Weitere Boden- und Baugrundrisiken sind Kontaminationen im Erdreich, die zunächst saniert werden müssen, oder der Fund von Bodendenkmälern, was eine Verzögerung oder gar die Untersagung der Baumassnahmen nach sich ziehen kann.

Für gewöhnlich sind Boden- und Baugrundrisiken nur in der Erstellungsphase relevant, in seltenen Fällen kann es aber auch nach Fertigstellung noch zu Schäden durch Setzungen u. ä. kommen.

Gebäudesubstanzrisiko ist das Risiko physischer Schäden am Gebäude, die über das Mass der Schönheitsreparatur hinausgehen, sowie die Überalterung des Gebäudekonzepts. Ursache können direkte Einwirkungen von aussen durch Grossschadensereignisse sein, aber auch objektinterne Schäden wie Brand- oder Wasserschäden. Hinzu kommt die normale Alterung und Abnutzung der Gebäudesubstanz. Diese kann durch Wartung und Instandhaltung verlangsamt oder durch Umwelteinflüsse beschleunigt werden. Hierauf hat auch die Bauweise Einfluss. Die Gefahr der Obsoleszenz kann durch eine flexible Primärstruktur gesenkt werden. Der Zustand der Gebäudesubstanz entscheidet auch über die möglichen Mieteinnahmen - ggf. kann es auch zu Mietminderungen kommen - und über die Bewirtschaftungskosten.

Ökologisches Risiko eines Objekts in der Nutzungsphase beinhaltet insbesondere negative Wirkungen auf die Nutzer, die von dem Gebäude ausgehen, sowie negative Wirkungen auf die Umwelt. So kann beispielsweise die Raumluft durch Baumaterialien wie belastet sein, zum Beispiel durch Asbestfasern oder Ausdünstungen von Farben und Klebern, oder das Klima gewährleistet keine Behaglichkeit.

Bei negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind sowohl Umweltschäden durch unvorhergesehene Ereignisse, beispielsweise Boden- und Gewässerschäden durch ausgelaufenes Heizöl, aber auch Emissionen im laufenden Gebäudebetrieb, beispielsweise durch die Heizanlage, mit in Betracht zu ziehen. Ökologischen Risiken kann durch sorgfältige Planung und regelmässige Wartung und Instandhaltung vorgebeugt werden.

Mietwertisiko (Mietpotential, aktuelle Miethöhe, erzielbare Miete, Mieteinnahmen) ist das Risiko, welches die potentiell am Markt für ein entsprechendes Objekt erzielbare Miete vermindern könnte. Sie stellt das Maximum der tatsächlichen Mieteinnahmen dar – diese können durch Sondereinflüsse wie Leerstand oder Mietausfall geringer sein. Des Weiteren hat die Qualität des Objektmanagements Einfluss darauf, ob eine Miete in Höhe des Mietwerts realisiert werden kann. Der Mietwert wird durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in dem relevanten, räumlich und sachlich abgegrenzten Teilmarkt bestimmt. Der Mietwert ist eines der zentralen Risiken, da er sich mittelbar auf die Wertentwicklung der Immobilie auswirkt. Des Weiteren hängt der Cash Flow des Immobilienunternehmens von der Höhe der Mieteinnahmen ab.

Bewirtschaftungskostenrisiken sind Änderungsrisiken der umlagefähigen und der nicht-umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Umlagefähige Bewirtschaftungskosten sind vom Mieter zu tragen. Da diese aber gewöhnlich mit den Gesamtkosten für die Nutzung rechnen, schmälern hohe Betriebskosten den Mietwert der Immobilie. Bei den nicht-umlagefähigen Bewirtschaftungskosten handelt es sich im Wesentlichen um Kosten der laufenden Instandsetzung und der Verwaltung. Die Bewirtschaftungskosten wirken sich auf die Netto-Mieteinnahmen und die Wertentwicklung aus. Sie lassen sich durch eine entsprechende Bauweise, insbesondere eine hohe Bauqualität und einen niedrigen Energiebedarf, abfedern.

Wertentwicklungsrisiko ist das Risiko, dass sich der Wert einer Immobilie verändert - sowohl positiv als auch negativ. Da die Wertentwicklung eine wesentliche Komponente der Immobilienrendite darstellt, handelt es sich hierbei um ein – für den wirtschaftlichen Erfolg der Investition – zentrales Risiko. Die Wertentwicklung ist direkt mit der Höhe der Netto-Mieteinnahmen verknüpft, da Investoren für gewöhnlich den tragbaren Kaufpreis von Gebäuden auf dieser Basis mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermitteln. Insofern wirken sich Änderungen des Mietwerts und der Bewirtschaftungskosten unmittelbar auf den Wert des Gebäudes aus. Das Risiko der Wertentwicklung beeinflusst entsprechend die finanzielle Situation des Unternehmens.

Rechtliche Risiken im Zusammenhang mit einem Objekt, umfassen alle rechtlichen Probleme im Zusammenhang mit dem Kauf, der Bebauung, der Vermietung und dem Objektmanagement. Hierunter fallen beispielsweise Belastungen des Grundstücks, mietrechtliche Fragen oder auch die Grundstückseigentümerhaftung. Die rechtlichen Risiken werden einerseits durch die gültige Rechtsordnung, andererseits durch die Managementqualität des Unternehmens beeinflusst. Sie wirken sich im Wesentlichen finanziell aus, je nach Sachlage auf die (nicht überwälzbaren) Bewirtschaftungskosten, den Wert der Immobilie oder die Finanzen des Unternehmens als Ganzes.

Konzentrationsrisiko: Erfolgt eine Konzentration der Anlage in individuelle Vermögenswerte („fokussierte Anlage“) oder bestimmte Märkte, Branchen, Regionen/Länder, Anlageklassen/-themen, dann ist der Fonds von der Entwicklung dieser fokussierten Anlage oder schwerpunktmässigen Kategorien, einschliesslich politischer Einflüsse, besonders stark abhängig.

Bei einer fokussierten Anlage kann die für Fonds charakteristische Risikostreuung („Diversifikationseffekt“) entfallen und die Wertentwicklung des Fonds markant von der generellen Entwicklung der zugrundeliegenden Märkte abweichen.

Bei Investitionen in sog. Zielfonds können diese Zielfonds ähnliche Vermögenswerte enthalten. Zudem können die häufig voneinander unabhängig und weisungsungebunden agierenden Fondsmanager vergleichbare Anlagestrategien verfolgen. Aus diesen Gründen kann sich gegebenenfalls die Risikostreuung („Diversifikation“) verringern und auch ein Konzentrationsrisiko entstehen (stark korrelierte Risiken), welches oftmals nicht zeitnah erkannt werden kann.

Kredit-/Emittentenrisiko: Die Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit oder gar der Konkurs eines Emittenten können einen mindestens teilweisen oder totalen Verlust des Vermögens bedeuten. Kredit-/Emittentenrisiko steht für die individuelle Entwicklung des jeweiligen Ausstellers, die neben den allgemeinen Kapitalmarktendenzen auf den Kurs eines Wertpapiers wirken.

Das Risiko kann sich im Zeitverlauf trotz sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere wesentlich verschlechtern und folglich zu einem Teil- oder Totalverlust führen.

Interessenkonfliktrisiko: Aufgrund der vielfältigen Geschäftstätigkeiten des AIFM, der Verwahrstelle und ihrer beauftragten Parteien können Interessenkonflikte auftreten, da die Parteien möglicherweise nicht ausschliesslich für den Fonds handeln.

Die involvierten Parteien sind verpflichtet, durch geeignete organisatorische und personelle Massnahmen das Risiko der Beeinträchtigung von Anlegerinteressen durch Interessenkonflikte möglichst zu vermeiden.

Ist dies nicht möglich, bemühen sich die involvierten Parteien, den Konflikt nach besten Kräften und mit der gebotenen Sachkenntnis angemessen beizulegen bzw. ihn nach Recht und Billigkeit zu behandeln und – sofern sinnvoll und notwendig – den Interessenkonflikt offenzulegen.

Länder-/Transferrisiko: Bei grenzüberschreitenden Geschäftsbeziehungen (ausserhalb Liechtenstein) besteht generell ein Länderrisiko. Die Auslandsgeschäfte unterliegen von der Geschäftsanbahnung bis zur vollständigen Abwicklung diesem spezifischen Risiko. Das Länderrisiko hat eine wirtschaftliche und eine politische Risikokomponente. Wirtschaftliche Risiken bestehen aus makroökonomischen Einflüssen (aktuelle Einschätzung und Prognose der Entwicklung des Auslandsmarktes sowie Freizügigkeit des Aussenhandels) und mikroökonomischen Einflüssen (Lieferbereitschaft/Lieferfähigkeit bzw. Zahlungsbereitschaft/Zahlungsfähigkeit des ausländischen Vertragspartners). Das politische Risiko liegt im aussen- und innenpolitischen Konfliktpotenzial des ausländischen Staates. Kriegshandlungen, territoriale Allianzen, Revolution, soziale Spannungen, funktionsuntüchtige Administrationen bzw. Regierungen und ethnische Konflikte seien hier beispielhaft genannt. Staatliche Eingriffe im Hinblick auf die freie Verwendbarkeit der Währung bilden weitere Risikoarten.

Liquiditätsrisiko: Bei Titeln kleinerer Gesellschaften (Nebenwerte) besteht das Risiko, dass der Markt phasenweise nicht liquid ist. Dies kann zur Folge haben, dass Titel nicht zum gewünschten Zeitpunkt und/oder nicht in der gewünschten Menge und/oder nicht zum erhofften Preis gehandelt werden können.

Marktrisiko: Dieses ist ein allgemeines, mit allen Anlagen verbundenes Risiko, das darin besteht, dass sich der Wert einer bestimmten Anlage möglicherweise gegen die Interessen des AIF verändert. Stimmungen, Meinungen und Gerüchte können einen bedeutenden Kursrückgang verursachen, obwohl sich die Ertragslage und die Zukunftsaussichten der Unternehmen, in welche investiert wird, nicht nachhaltig verändert haben müssen. Das psychologische Marktrisiko wirkt sich besonders auf Aktien aus.

Operationelle Risiken (u.a. Risiken aus Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren, Rechts- und Dokumentationsrisiken, Reputationsrisiken): Das operationelle Risiko ist die Gefahr eines Verlusts infolge fehlerhafter oder unzureichender Prozesse (z.B. falsch definierter Empfängerkreis von Berichten und Listen, fehlende Abstimmung in der Buchungsverantwortung, mangelhafte Funktionstrennung bzw. fehlendes 4-Augen-Prinzip, nicht ausreichende Notfallplanung usw.), menschlichem Versagen (z.B. Fehler in der Erfassung von Aufträgen, Falschberatung von Kunden, interner Betrug, Nichtdurchführung von vorgesehenen Kontrollen usw.), technischem Versagen (z.B. fehlerhafte Hardware, falsch programmierte Software, defekte Türschlösser usw.), von externen Ereignissen (z.B. Lieferung von falsch gedruckten Geschäftsberichten, externe kriminelle Handlungen, Überschwemmungen usw.).

In internationalen Standards wird dieses Risiko auch als das Verlustrisiko des Investmentvermögens, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen beim AIFM oder aus externen Ereignissen resultiert; darin eingeschlossen sind Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus den für das Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren bezeichnet.

Private Equity Risiko / Erfolgsrisiko: Private Equity-Risiken resultieren aus Vermögenswerten, die von Unternehmen ausgegeben werden, die – mit Ausnahme von indirekten Investitionen von gelisteten Private-Equity-Gesellschaften – nicht an einer Börse notiert sind bzw. gehandelt werden.

Die Unternehmen können unterschiedliche Arten von Finanzanlagen emittieren, die Eigenkapital-, Hybridkapital- oder Fremdkapitaleigenschaften aufweisen. Beispielhaft können die Finanzierungen folgende Investitionsphase umfassen:

- Einführung von Geschäftsideen oder Produktinnovationen von „jungen“ Unternehmen oder als Teil der Wachstumsfinanzierung in der späteren Entwicklung („Venture Capital“)
- Unternehmensübernahmen mit Fremdkapitaleinsatz und ggf. Teilnahme des Managements („Management-Buy-Out“)
- Besondere Situationen, wie bspw. Umstrukturierungen, Unternehmenskrisen oder Börsengänge („Distressed / Special Situations“)
- Private Equity-Anlagen weisen andere und ggf. höhere Risiken als die von börsennotierten Gesellschaften auf, da bspw.:
 - o die Standards hinsichtlich Rechnungslegung, Bilanzierung, Prüfung oder Aufsicht unter dem Niveau von kotierten Anlagen liegen;
 - o die Unternehmen nur eine kurze Historie und eingeschränkte Markterfahrung aufweisen bzw. innovative und nicht marktetablierte Produkte anbieten;
- die Unternehmen sich in einer Krise bzw. Umstrukturierungsphase befinden und eine angespannte Finanzlage samt ungewisser Planung fehlendes Organisationsniveau aufweisen;
- vermögenswertändernde Tatbestände, wie zum Beispiel eine wesentlich andere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, können ggf. nicht zeitnah erkannt werden;
- diese Anlagen i.d.R. einen langfristigen, illiquiden Charakter aufweisen und daher nur eingeschränkt fungibel sind;
- der Investitionsprozess technisch anspruchsvoll ist und daher weiteren Risiken unterliegen kann;
- Investitionen in Private Equity-Fonds ebenfalls diese spezifischen Risiken aufweisen kann;
- zusätzliche Kosten entstehen können, die den Wert der Anlage ggf. erheblich beeinträchtigen kann.

Rechtliche und politische Risiken: Investitionen in ausländischen Rechtsordnungen mit fehlender Anwendbarkeit von inländischem Recht oder im Fall von Rechtsstreitigkeiten mit ausländischem Gerichtsstand, können zu erhöhten Rechtsrisiken führen und zu Nachteilen für den Fonds und Anleger führen.

Ineffiziente / ungenügend funktionierende Rechtssysteme führen exemplarisch zu folgenden Risiken:

- Erschwerte oder unmögliche Durchsetzbarkeit von Rechtsansprüchen bei einem Gesetzes- oder Vertragsbruch oder bei Eigentumskonflikten
- Mangelnde Kontrolle von Hoheitsakten seitens von Regierungsstellen
- Widersprüche oder Konflikte zwischen den und innerhalb der diversen Gesetze, Regelungen, Dekrete, Verordnungen und Beschlüsse
- Unerfahrenheit der Richterschaft und der Gerichtshöfe auf diesen Gebieten
- Fehlende Rechtssicherheit, kurzfristig ändernde rechtliche Rahmenbedingungen, politische Einflussnahme und Korruption in der Rechtsverwaltung.

Schwellenmarktrisiko: Anlagen in (aufstrebenden) Entwicklungs- oder Schwellenländern beinhalten möglicherweise besondere wirtschaftliche und rechtliche Risiken, die den Fonds einer erhöhten Volatilität oder Wertminderungen aussetzen können.

Dazu gehören beispielsweise: Kapitalmärkte mit einer vergleichsweise geringen Marktkapitalisierung und folglich erhöhter Volatilität, Unzulänglichkeiten in der regulatorischen Aufsicht, Infrastruktur des Marktes, im Aktionärsschutz, sowie Korruption, Devisen- und Transferbeschränkungen, Moratorien, Unruhen, Embargos (Export-/Importbeschränkungen), vergleichsweise intransparente/inkompatible Bilanzierungsrichtlinien, direkte („Verstaatlichung“) oder indirekte Enteignung („enteignungsähnliche Steuern“), erhöhte Inflation/Deflation, Währungsabwertungen, militärische Konflikte oder andere Beschränkungen durch die Regierung.

Weitergehende thematisch verwandte Ausführungen finden sich unter der Rubrik „Rechtliche und politische Risiken“.

Währungsrisiko: Hält der Fonds Vermögenswerte in Fremdwährungen, so ist er einem Währungsrisiko ausgesetzt. Sinkende Devisenkurse können zu einer Wertminderung der Fremdwährungsanlagen führen.

Neben den direkten Währungsrisiken bestehen auch indirekte Währungsrisiken. International tätige Unternehmen sind mehr oder weniger stark von der Wechselkursentwicklung abhängig, was sich indirekt auch auf die Kursentwicklung von Anlagen auswirken kann.

Bei Vorliegen von (teilweisen) Absicherungsgeschäften ist nicht auszuschließen, dass bei Währungskursänderungen dennoch Kursverluste entstehen können und die Entwicklung des Fonds negativ beeinflusst wird.

Zinsänderungsrisiko: Soweit der AIF in verzinsliche Wertpapiere investiert, ist er einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau ändert, das im Zeitpunkt der Begebung eines Wertpapiers besteht. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen i.d.R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt der Kurs festverzinslicher Wertpapiere. Diese Kursentwicklung führt dazu, dass die aktuelle Rendite des festverzinslichen Wertpapiers in etwa dem aktuellen Marktzins entspricht. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach (Rest-)Laufzeit der festverzinslichen Wertpapiere unterschiedlich aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber in der Regel geringere Renditen als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Geldmarktinstrumente besitzen aufgrund ihrer kurzen Laufzeit von maximal 397 Tagen tendenziell geringere Kursrisiken. Daneben können sich die Zinssätze verschiedener, auf die gleiche Währung lautender zinsbezogener Finanzinstrumente mit vergleichbarer Restlaufzeit unterschiedlich entwickeln.

XX. Nutzung Risikolimiten

	Maximale Nutzung	Minimale Nutzung ¹	Ø Nutzung ¹
Hebel brutto	70.19%	n.a.	n.a.
Hebel netto	70.19%	n.a.	n.a.

Fussnote 1: Der AIF wurde erst am 09.03.2018 in einem AIF umgewandelt. Mithin gab es zum Stichtag 31.12.2017 keine Daten und die Angabe dieser Daten ist nicht möglich.

XXI. Verschuldungsgrad

	Periodenbeginn	Periodenende	Veränderung
Verschuldung in % des NFV	0.00%	0.00%	0.00%
Verschuldung in Währung des AIF	0.00	0.00	0.00

XXII. Risikomanagement

Berechnungsmethode Gesamtrisiko

Value-at-risk-approach

XXIII. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Der AIF untersteht liechtensteinischem Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten zwischen den Anlegern, dem AIFM und der Verwahrstelle ist Vaduz, Fürstentum Liechtenstein.

Der AIFM- und/oder die Verwahrstelle können sich und den AIF jedoch im Hinblick auf Ansprüche von Anlegern aus diesen Ländern dem Gerichtsstand der Länder unterwerfen, in welchen Anteile angeboten und verkauft werden. Anderslautende gesetzlich zwingende Gerichtsstände bleiben vorbehalten.