

Enhanced Strategy Life Fund – Real Estate Investments

LI0380247895

Anlagefonds nach liechtensteinischem Recht des Typs

Alternativer Investmentfonds (AIF)

Mitteilung an die Anteilsinhaber

Die Scarabaeus Wealth Management AG, Vaduz, als AIFM des rubrizierten Teilfonds, hat beschlossen, den Fondsvertrag inklusive fondsspezifische Anhänge und Prospekt abzuändern.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Gebühren, die Streichung des Anlageberaters sowie die Änderung der Anlagepolitik.

Darüber hinaus ist neu die moimo AG Promotorin dieses Fonds.

Dies wurde in den konstituierenden Dokumenten des Teilfonds entsprechend abgeändert. Folgende Änderungen wie nachstehend aufgeführt wurden durchgeführt:

Der Fonds im Überblick

Anlageberater

Die Victoria Asset Management & Advisory SA ist nicht mehr als Anlageberaterin für diesen Teilfonds tätig. Es gibt keinen neuen Anlageberater.

Prospekt

5.5. Anlageberater

Dieser Punkt wurde gelöscht.

Anhang A: Fonds im Überblick

A4. Der Teilfonds im Überblick

neu:

Max. Administrationsgebühr: 0.20% oder min. CHF 25.000,- p.a. und

Max. Gebühr für Portfolioverwaltung, Risikomanagement und Vertrieb: 0.7% p.a.

statt wie bisher

Max. Gebühr für Portfolioverwaltung, Administration, Risikomanagement und Vertrieb: 0.9% p.a.

B4. Anlagegrundsätze des Teilfonds

Die Anlagestrategie des Teilfonds wurde grösstenteils komplett neu formuliert und lautet nun wie folgt:

Der Teilfonds investiert direkt oder indirekt in die Entwicklung von Immobilienprojekten weltweit, z.B. durch Beteiligungen an Immobilien-Holdinggesellschaften, Projektgesellschaften oder deren Finanzierung. Es können bereits bestehende oder im Bau befindliche Liegenschaften oder Betreibergesellschaften erworben werden, ebenso Grundstücke für Projektentwicklungen. Der

Teilfonds kann in kollektive Kapitalanlagen und Immobilien- und Infrastrukturfonds jeglicher Art investieren, die mit Projektentwicklung im Bereich Immobilien zu tun haben. Der Teilfonds investiert auch in Immobilientrusts und Unternehmen, die Infrastruktur errichten und verwalten.

Der Teilfonds kann sich auf wenige Investitionen beschränken oder in nur ein Projekt investieren. Er kann ferner bis zu 49% des Teilfondsvermögens in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Beteiligungsformen und andere Finanzinstrumente investieren.

Es können Sichteinlagen oder kündbare Einlagen mit einer Laufzeit von höchstens 12 Monaten ohne Beschränkung erworben werden. Der Teilfonds kann zu jedem Zeitpunkt bis zu 100% Sichteinlagen halten.

Der Teilfonds kann zu Absicherungs- und Anlagezwecken derivative Finanzinstrumente einsetzen. OTC-Instrumente sind ebenfalls zulässig.

Der Teilfonds kann für bis zu 1'000% des Nettovermögens zu Anlagezwecken bei der Verwahrstelle oder bei Dritten Kredite aufnehmen.

In Ausnahmefällen kann der Fonds mit ausdrücklicher Genehmigung der Verwahrstelle für die Rückzahlung von Anteilen in Höhe bis zu 20% seines Nettovermögens Kredite aufnehmen.

Direkte oder indirekte Investitionen in Immobilien werden in der Regel durch Bankkredite finanziert. Dahingehend wird die Immobilie verpfändet, damit diese der finanzierenden Bank als Sicherheit dient. Mithin entsteht indirekt für den Fonds eine Verpflichtung, die das Fondsvolumen mehrfach übersteigen könnte.»

D4. Risiken und Risikoprofile des Teilfonds und des Master-Fonds

Folgende Risiken wurden ergänzt:

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 Derivategeschäften: Hebelwirkung aus Derivategeschäften (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, Zeitrisiko) 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.

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.

Die Finanzmarktaufsicht (FMA) hat nach Art. 25 Abs. 1 AIFMG i.V.m. Art. 21 bis 24 AIFMG sowie Art. 23 Abs. 2 AIFMV die Änderung der konstituierenden Dokumente am 12.03.2019 genehmigt. Die Änderungen treten per 05.04.2019 in Kraft.

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

Wir weisen die Anleger darauf hin, dass sie ihre Anteile zurückgeben können.

Vaduz, 15. März 2019

Scarabaeus Wealth Management AG