



Capital Value-Add Real Estate Fund

Alternativer Investmentfonds (AIF)

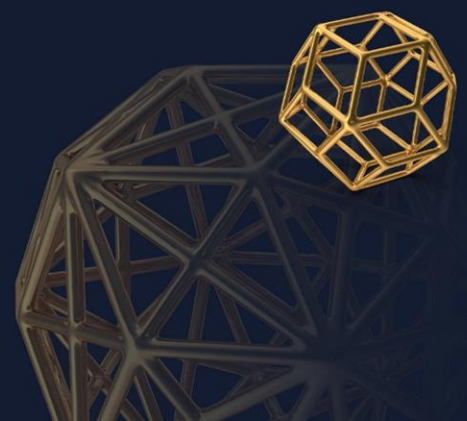
JAHRESBERICHT 2023

per 30. April 2023

GEPRÜFT

ACTIVELY SHAPING THE FUTURE

The all-in package for establishing
and administrating investment funds



INHALTSVERZEICHNIS

1. ORGANISATION	3
2. AUF EINEN BLICK	4
3. KENNZAHLEN	5
4. VERMÖGENSRECHNUNG	5
5. AUSSERBILANZGESCHÄFTE	6
6. ANTEILE IM UMLAUF	6
7. BERICHT ÜBER DIE TÄTIGKEITEN	6
8. ERFOLGSRECHNUNG	7
9. VERWENDUNG DES ERFOLGS	7
10. VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS	8
11. ENTWICKLUNG DES NETTOINVENTARWERTES	8
12. INVENTAR DER ANLAGEN	9
13. ERGÄNZENDE ANGABEN	9

1. ORGANISATION

Capital Value-Add Real Estate Fund

Portfolioverwaltung:	ONE Funds AG Austrasse 14 LI-9495 Triesen
AIFM / Verwaltungsgesellschaft:	ONE Funds AG Austrasse 14 LI-9495 Triesen
Verwahrstelle:	EFG BANK VON ERNST AG Egertastrasse 10 LI-9490 Vaduz
Wirtschaftsprüfer:	BDO (Liechtenstein) AG Wuhrstrasse 14 LI-9490 Vaduz

ONE Funds AG

Verwaltungsrat:	Carmen Kresser (Präsidentin) Tania Wyss Alexander Yudovich
Geschäftsleitung:	MMMag. Franz Glatzl, CIFB (Geschäftsführer) Dr. Walfried Kraher, Mag., CFA

2. AUF EINEN BLICK

Stammdaten

Valoren-Nr.	52687596
ISIN	LI0526875963
Erfolgsverwendung	Thesaurierend
Rechnungsjahr	01.05.-30.04.
Liberierung (Initial NAV)	04.05.2020
Rechnungswährung AIF / OGAW / IU	EUR
Kotierung	Nein
Bewertungsintervall	Jährlich und variabel
Dauer	Unbeschränkt
Bewertungstag	30.04.
Rechtsgrundlage	AIFMG-2012/AIFMV-2016/PGR-1926/PGV-2000
Rechtsform	Investmentfonds (Vertragsform)
Fondsdomizil	Liechtenstein
Zuständige Aufsichtsbehörde	Finanzmarktaufsicht Liechtenstein (FMA)
Publikationsorgan	Liechtensteinischer Anlagefondsverband (www.lafv.li)
Annahmeschluss Anteilsgeschäft Ausgabe	5 Arbeitstage vor dem Bewertungstag, 12:00 Uhr MEZ
Annahmeschluss Anteilsgeschäft Rücknahme	6 Monate vor dem Bewertungstag, 12:00 Uhr MEZ

Kosten

Kommissionen und Kosten zulasten der Anleger

Ausgabekommission (max.)	2.00%
Rücknahmekommission (max.)	Keine
Rücknahmekommission bei Auflösung (max.)	0.25%

Kommissionen und Kosten zulasten des Fonds

Verwaltungs- / Administrationsvergütung (max.)	0.45% p.a. (min. CHF 50'000 p.a.; max. CHF 200'000 p.a.)
Verwahrstellen- / Depotbankvergütung (max.)	0.25% p.a. (min. CHF 25'000 p.a.; max. CHF 95'000 p.a.)
Sonstige Kosten	Gemäss Prospekt / Konstituierende Dokumente

Ergänzende Informationen sind den Publikationen unter www.lafv.li und www.onefunds.li zu entnehmen.

3. KENNZAHLEN

30.04.2023		EUR
Anzahl Anteile im Umlauf		80'379.00
Nettovermögen	EUR	17'188'114.35
Nettoinventarwert pro Anteil	EUR	213.84
Total Expense Ratio 1 (TER) ¹		0.96% p.a.
Total Expense Ratio 2 (TER) ²		0.96% p.a.
Transaktionskosten ³		
Spesen	EUR	0.00
Courtagen	EUR	0.00
Die ausgewiesenen Werte beziehen sich auf die Berichtsperiode für den Zeitraum vom		01.05.22 - 30.04.23

¹ Kommissionen und Kosten, die laufend dem Fondsvermögen belastet werden, retrospektiv in einem %-Satz des Nettovermögens (exkl. Performance Fee).

² Kommissionen und Kosten, die laufend dem Fondsvermögen belastet werden, retrospektiv in einem %-Satz des Nettovermögens (inkl. Performance Fee).

³ Kosten der Wertschriftentransaktionen werden direkt mit den Einstands-/Verkaufswert verrechnet und sind nicht in der TER-Berechnung berücksichtigt.

4. VERMÖGENSRECHNUNG

30.04.2023		EUR
Bankguthaben		
Sichtguthaben		836'191.59
Zeitguthaben		0.00
Wertpapiere		
Obligationen, Wandelobligationen, Optionsanleihen		0.00
Aktien, sonstige Beteiligungspapiere		16'421'000.00
Anteile anderer Investmentunternehmen		0.00
Sonstige Vermögenswerte		
Marchzinsen		0.00
Aktivierte Gründungskosten		0.00
Gesamtvermögen		17'257'191.59
Verbindlichkeiten		
gegenüber Banken		0.00
aus Kauf von Beteiligungen		0.00
Sonstige Verbindlichkeiten		-69'077.24
Nettovermögen		17'188'114.35
Anzahl Anteile im Umlauf		80'379.00
Nettoinventarwert pro Anteil		213.84

5. AUSSERBILANZGESCHÄFTE

Derivative Finanzinstrumente

Am Ende der Berichtsperiode bestanden keine offenen Positionen in derivativen Finanzinstrumenten.

Securities Lending

Während der Berichtsperiode wurden keine Wertpapiere ausgeliehen.

Kreditaufnahme

Am Ende der Berichtsperiode waren keine Bankkredite ausstehend.

6. ANTEILE IM UMLAUF

01.05.22 - 30.04.23

Anzahl Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	80'379.00
Ausgegebene Anteile	0.00
Zurückgenommene Anteile	0.00
Anzahl Anteile am Ende der Berichtsperiode	80'379.00

7. BERICHT ÜBER DIE TÄTIGKEITEN

Marktüberblick im Geschäftsjahr 2022/2023

Der Fonds hat das Fondsvermögen im abgelaufenen Geschäftsjahr unverändert gemäss der Anlagestrategie investiert. Der Nettoinventarwert pro Anteil ist von EUR 216.19 (30.04.2022: USD 227.97 z.K. 0.9484) auf **EUR 213.84** (30.04.2023) je Anteil gesunken. Dies entspricht einer Performance von **-1.09%** für den Betrachtungszeitraum (01.05.2022-30.04.2023). Ergänzende Informationen sind für die Anleger des Fonds kostenlos bei der Verwaltungsgesellschaft / dem AIFM erhältlich.

Die in diesem Beitrag wiedergegebenen Informationen, Kommentare und Analysen dienen nur zu Informationszwecken und stellen weder eine Anlageberatung noch eine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Anlageinstrumenten dar. Eine Haftung für Schäden irgendwelcher Art, die sich aus der Nutzung dieser Angaben ergeben, wird ausgeschlossen. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine Rückschlüsse auf die künftige Wertentwicklung zu.

8. ERFOLGSRECHNUNG

01.05.22 - 30.04.23	EUR
Erträge	
Erträge der Bankguthaben	0.00
Erträge der Wertpapiere aus	
Obligationen, Wandelobligationen, Optionsanleihen	0.00
Aktien, sonstige Beteiligungspapiere	0.00
Anteile anderer Investmentunternehmen	0.00
Sonstige Erträge	0.00
Einkauf laufende Erträge bei Ausgabe von Anteilen	0.00
Total Erträge	0.00
Aufwendungen	
Passivzinsen	1'279.24
Revisionsaufwand	9'865.38
Entgelte für Anlageberatung oder Anlageverwaltung	
Vermögensverwaltungsvergütung	0.00
Anlageberatung	0.00
Sonstige Aufwendungen	
Verwaltungs-/Administrationskosten	78'642.55
Verwahrtgelte	43'746.81
Diverse Kosten	34'379.91
Ausrichtung laufende Erträge bei Rücknahme von Anteilen	0.00
Total Aufwendungen	167'913.89
Nettoertrag	-167'913.89
Realisierte Kapitalgewinne / Kapitalverluste	-1'448.00
Realisierter Erfolg	-169'361.89
Unrealisierte Kapitalgewinne / Kapitalverluste	-19'999.99
Gesamterfolg	-189'361.88

9. VERWENDUNG DES ERFOLGS

30.04.2023	EUR
Nettoertrag des Rechnungsjahres	-167'913.89
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00
Vortrag des Vorjahres	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	-167'913.89
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	-167'913.89
Vortrag auf neue Rechnung	0.00

10. VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS

01.05.22 - 30.04.23

EUR

Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	17'377'476.23	¹
Ausschüttungen	0.00	
Saldo aus dem Anteilsverkehr	0.00	
Gesamterfolg	-189'361.88	
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	17'188'114.35	

¹ Änderung der Rechnungswährung per 01.05.2022 von USD auf EUR (Nettovermögen per 30.04.2022: USD 18'323'679.71 z.K. 0.9484 = EUR 17'377'476.23)

11. ENTWICKLUNG DES NETTOINVENTARWERTES

Datum	Nettovermögen	Anzahl Anteile	Nettoinventarwert	Entwicklung
Bilanzstichtag		im Umlauf	pro Anteil	pro Geschäftsjahr
30.04.2023	EUR 17'188'114.35	80'379.00	EUR 213.84	-1.09% ¹
30.04.2022	USD 18'323'679.71	80'379.00	USD 227.97	0.81%
30.04.2021	USD 18'175'777.35	80'379.00	USD 226.13	0.50% ²
04.05.2020	USD 18'085'302.00	80'379.00	USD 225.00	Liberierung

¹ Änderung der Rechnungswährung per 01.05.2022 von USD auf EUR (NAV pro Anteil per 30.04.2022: USD 227.97 z.K. 0.9484 = EUR 216.19)

² Ausweis der effektiven Berichtsperiode, keine Annualisierung

Die historische Entwicklung stellt keinen Indikator für die laufende oder künftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

12. INVENTAR DER ANLAGEN

Titel	Währung	Bestand 01.05.2022	Käufe 1)	Verkäufe 2)	Bestand 30.04.2023	Marktwert EUR	Anteil %
Aktien welche nicht an einer Börse gehandelt werden							
Tourrettes Property Inc.	EUR	1'000.00	-	-	1'000.00	16'421'000.00	95.54%
Total Aktien welche nicht an einer Börse gehandelt werden						16'421'000.00	95.54%
Bankguthaben							
Kontokorrent EUR	EUR				836'191.59	836'191.59	4.86%
Total Bankguthaben						836'191.59	4.86%
Sonstige Vermögenswerte						EUR	- 0.00%
Gesamtvermögen						17'257'191.59	100.40%
Verbindlichkeiten						EUR	-69'077.24 -0.40%
Nettovermögen						17'188'114.35	100.00%

1) Käufe umfasst die Transaktionen: Gratistitel / Käufe / Konversionen / Namensänderungen / "Splits" / Stock- / Wahldividenden / Titelaufteilungen / ubertrage / Umbuchungen in Folge Redenominierung in Fondswährung / Umtausch zwischen Gesellschaften / Zuteilungen aus Bezugs- / Optionsrechten / Zuteilung von Bezugsrechten ab Basistiteln

2) Verkäufe umfasst die Transaktionen: Auslosungen / Ausbuchung in Folge Verfall / Ausübung von Bezugs- / Optionsrechten / "Reverse Splits" / ubertrage / Umbuchungen in Folge Redenominierung in Fondswährung / Umtausch zwischen Gesellschaften / Verkäufe / Rückzahlungen

13. ERGÄNZENDE ANGABEN

Hinterlegungsstellen

Die Finanzinstrumente waren per Ende der Berichtsperiode bei folgenden Hinterlegungsstellen deponiert:

- Keine externe Hinterlegung von Wertpapieren

Devisenkurse

EUR - CHF 0.9855
 EUR - USD 1.1022

Bewertungstichtag

Als Basis für den vorliegenden Bericht dient die letzte NAV Kalkulation des aktuellen Berichtszeitraumes. Die Berechnung wurde per 30.04.2023 vorgenommen und beinhaltet die Periode vom 01.05.2022 bis 30.04.2023.

Berechnung

Allfällige geringfügige Abweichungen in den Summenbildungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

Laufende Kosten in der Berichtsperiode (Total Expense Ratio)

Ausfuhungen unter "Kennzahlen".

Performance in der Berichtsperiode

Ausfuhungen unter "Entwicklung des Nettoinventarwertes".

Vermögensgegenstände, welche aufgrund Illiquidität speziellen Vorkehrungen unterworfen sind

Keine (0.00% des NAV).

Rechte zur Wiederverwendung von für die Hebelfinanzierung bestellte Sicherheiten

Keine Sicherheiten bestellt.

Risikoprofil



Der AIF eignet sich für Anleger mit einem langfristig orientierten Anlagehorizont, die im Rahmen ihrer persönlichen Vermögensdiversifikation Investitionen der in den Konstituierenden Dokumenten dargelegten Anlagestrategie anstreben und insbesondere konzentrierte, hohe Veranlagungsrisiken zu tragen bereit sind. Diese Berechnung des Risiko- und Ertragsprofils beruht auf historischen Daten oder bei fehlender Historie, auf den kumulierten Kosten des Produkts. Eine Vorhersage künftiger Entwicklungen ist damit nicht möglich. Die Einstufung des AIF kann sich künftig ändern und stellt keine Garantie dar. Auch ein AIF, der in Kategorie 1 eingestuft wird, stellt keine völlig risikolose Anlage dar. Der AIF ist in der **Kategorie 6** eingestuft. Das Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, so dass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Alle Anlagen sind mit Risiken verbunden. Die Risiken können unter anderem Aktien- und Anleihemarktrisiken, Wechselkurs-, Zinsänderungs-, Kredit- und Volatilitätsrisiken sowie politische Risiken umfassen beziehungsweise damit verbunden sein. Jedes dieser Risiken kann auch zusammen mit anderen Risiken auftreten. Die Wertentwicklung der Anteile ist von der Anlagepolitik sowie von der Marktentwicklung der einzelnen Anlagen des AIF abhängig und kann nicht im Voraus festgelegt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Wert der Anteile gegenüber dem Ausgabepreis jederzeit steigen oder fallen kann. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger des Fonds sein investiertes Kapital zurück erhält (Totalverlust).

Eine ausführliche Darstellung der Risiken sowie ergänzende Risikohinweise sind den Konstituierenden Dokumenten des Fonds zu entnehmen.

Eingesetzte Risikomanagement-Systeme

Gesamtrisiko nach Commitment-Ansatz

Stichtag:	Gesamtrisiko:	Veränderung:
30.04.2023	100.40%	-0.01%
30.04.2022	100.41%	

Maximaler Hebel / Erwarteter Hebel ¹

Kein Hebel

¹ Im Zusammenhang mit abgegrenzten oder bestehenden aber noch nicht beglichenen Verpflichtungen des Fonds, aus Absicherungsgeschäften von direkten oder indirekten Anlagen oder aufgrund von vergleichbaren Effekten, kann der Fonds einen Hebel eingehen.

Regelungen zur Steuerung der Liquidität

Das Liquiditätsprofil eines Fonds ist bestimmt durch dessen Struktur hinsichtlich der sich im Portfolio befindlichen Vermögenswerte und Verpflichtungen sowie der Anlegerstruktur des Fonds. Das Liquiditätsprofil basiert auf der Einschätzung der Liquidität der einzelnen Anlageinstrumente und deren Anteil am Gesamtportfolio des Fonds. Dabei werden für die sich im Fonds befindlichen Vermögenswerte verschiedene Faktoren wie beispielsweise Instrumentenart, Handelbarkeit etc. berücksichtigt sowie allenfalls eine qualitative Einschätzung vorgenommen. Desweiteren

werden Berechnungen erstellt und untersucht, wie sich verschiedene Schätzungen zur Liquidität der Vermögenswerte im Fonds auf die Fähigkeit auswirken, simulierte Mittelabflüsse zu bedienen. Auf Basis von quantitativen Faktoren erfolgt eine regelmässige Überwachung und Gesamtschätzung des Liquiditätsrisikos des Fonds. Die Verwaltungsgesellschaft trifft Vorkehrungen zur Liquiditätssicherung unter Anwendung eines Liquiditätsüberwachungsverfahrens um quantitative und qualitative Risiken von sich im Fondsvermögen befindlichen Positionen und geplanten Investitionen, welche wesentliche Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil des Fonds haben, zu bewerten. Auf Basis von zuverlässigen, aktuellen quantitativen oder im Anlassfall qualitativen Informationen führt die Verwaltungsgesellschaft regelmässige, den gesetzlichen Anforderungen entsprechende, Stresstests durch. Im Vergleich zur Vorperiode wurden in der aktuellen Periode keine neuen Regelungen eingeführt, bestehende Regeln verändert oder aufgehoben.

Vergütungsinformation auf Ebene des Fonds

Die reglementarische Vergütung zu Lasten des Fondsvermögens umfasst die Entschädigung des AIFM / der Verwaltungsgesellschaft, des Portfolio Managers, der Verwahrstelle, des Wirtschaftsprüfers und sonstige Entschädigungen gemäss dem Fonds-Prospekt / den konstituierenden Dokumenten. Die Gesamtsumme der während der Berichtsperiode für die Verwaltung vorgenommenen Vergütungen / gebildeten Rückstellungen teilt sich wie folgt auf:

	EUR
01.05.22 - 30.04.23	
Verwaltungs-/Administrationskosten	78'642.55
Verwahrtgelte	43'746.81
Vermögensverwaltungsvergütung	0.00
Revisionsaufwand	9'865.38
Total vorgenommene Vergütungen / gebildete Rückstellungen	132'254.74

Vergütungspolitik des AIFM

Mitarbeiter des AIFM, insbesondere Entscheidungsträger, unterliegen besonderen Vergütungsregelungen betreffend die Ausrichtung von z.B. variablen Vergütungskomponenten. Bei der Verwaltung von Fonds durch den AIFM wird zur Vermeidung einer übermässigen Risikobereitschaft eine solide und umsichtige Vergütungspolitik und -praxis sichergestellt und Organisationsstrukturen vermieden, die zu Interessenkonflikten führen. So werden z.B. variable Vergütungen ausschliesslich unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der durch den AIFM verwalteten Fonds bezahlt. Ergänzende Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik des AIFM werden kostenlos unter www.onefunds.li zur Verfügung gestellt.

Vergütungsinformation auf Ebene des AIFM (UNGEPRÜFT)

Die nachfolgenden Vergütungsinformationen beziehen sich auf die **ONE Funds AG** (die "Gesellschaft"). Diese Vergütung wurde an die Mitarbeitenden der Gesellschaft für die Verwaltung sämtlicher UCITS oder AIF (gemeinsam "Fonds") entrichtet. Nur ein Anteil der ausgewiesenen Vergütung wurde zur Entschädigung der für den **Capital Value-Add Real Estate Fund** erbrachten Leistungen aufgewendet. Die hier ausgewiesenen Beträge umfassen die fixe und variable Bruttovergütung, das heisst vor Abzug von Steuern und Arbeitnehmerbeiträgen an Sozialversicherungseinrichtungen. Die jährliche Überprüfung der Vergütungsgrundsätze der Gesellschaft, die Bestimmung der "Identifizierten Mitarbeitenden"⁴⁾ sowie die Genehmigung der effektiv ausbezahlten Gesamtvergütung obliegt dem Verwaltungsrat. Die variable Vergütung wird hier mittels einer realistischen Bandbreite ausgewiesen, da erstere von der persönlichen Leistung

des Mitarbeitenden und dem nachhaltigen Geschäftsergebnis der Gesellschaft abhängt, die beide nach Abschluss des Kalenderjahrs beurteilt werden. Die Genehmigung der variablen Vergütung durch den Verwaltungsrat kann nach Berichtserstellung erfolgen. Es erfolgten keine wesentlichen Veränderungen an den Vergütungsgrundsätzen mit Gültigkeit für das **Kalenderjahr 2022**. Die von der Gesellschaft verwalteten Fonds und deren Volumen ist auf www.lafv.li einsehbar. Eine Zusammenfassung der Vergütungsgrundsätze der Gesellschaft ist auf www.onefunds.li/investor-information/ abrufbar. Des Weiteren gewährt die Gesellschaft auf Anfrage kostenlose Einsicht in die entsprechenden internen Richtlinien. Die von Dienstleistern, bspw. delegierten Vermögensverwaltern, ihrerseits an eigene identifizierte Mitarbeitende ausgerichteten Vergütungen sind nicht reflektiert.

31.12.2022

Vergütung der Mitarbeitenden der Gesellschaft ¹⁾

Gesamtvergütung im abgelaufenen Kalenderjahr		CHF	1.64 - 1.69 Mio.
davon feste Vergütung		CHF	1.55 Mio.
davon variable Vergütung ²⁾		CHF	0.10 - 0.12 Mio.
direkt aus dem Fonds bezahlte Vergütungen ³⁾			Keine
an Mitarbeitende bezahlte Carried Interests oder Performance Fees			Keine
Gesamtzahl der Mitarbeitenden der Gesellschaft			10
Gesamtes verwaltetes Vermögen der Gesellschaft	Teilfonds		Vermögen
in UCITS	2	CHF	4.95 Mio.
In AIF	12	CHF	423.11 Mio.
Total	14	CHF	428.06 Mio.

Vergütung einzelner Mitarbeiterkategorien der Gesellschaft

Gesamtvergütung für "Identifizierte Mitarbeitende" ⁴⁾ der Gesellschaft		CHF	1.58 - 1.62 Mio.
davon feste Vergütung		CHF	1.55 Mio.
davon variable Vergütung ²⁾		CHF	0.10 - 0.12 Mio.
Gesamtzahl der Identifizierten Mitarbeitenden der Gesellschaft			7
Gesamtvergütung für <u>andere</u> Mitarbeitende der Gesellschaft		CHF	0.067 Mio.
davon feste Vergütung		CHF	0.067 Mio.
davon variable Vergütung ²⁾		CHF	0.00 Mio.
Gesamtzahl der <u>anderen</u> Mitarbeitenden der Gesellschaft			3

¹⁾ Die Gesamtvergütung bezieht sich auf alle Mitarbeitenden der Gesellschaft inkl. Verwaltungsratsmitglieder. Die Offenlegung der Mitarbeitervergütung erfolgt im Einklang mit Art. 107 VO 231/2013 auf Ebene der Gesellschaft. Eine Allokation der tatsächlichen Arbeits- und Zeitaufwände auf einzelne Fonds kann nicht zuverlässig erhoben werden.

²⁾ Der ausgewiesene Betrag umfasst Cash Bonus sowie Coinvestment- und Aufschubinstrumente im Eigentum des Mitarbeitenden. Den Mitarbeitenden zugewiesenen Mitarbeiterbindungsinstrumenten wird der gegenwärtige Wert beigemessen.

³⁾ Es werden keine Vergütungen direkt aus den Fonds an Mitarbeitende bezahlt, da alle Vergütungen von der Gesellschaft vereinnahmt werden.

⁴⁾ Als "Identifizierte Mitarbeitende" gelten Mitarbeitende, deren berufliche Tätigkeit einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil der Gesellschaft oder die Risikoprofile der verwalteten Fonds ausüben. Im Einzelnen sind dies die Mitglieder der Leitungsorgane sowie andere Mitarbeitende auf demselben Vergütungsniveau, Risikoträger und die Inhaber von wesentlichen Kontrollfunktionen.

Nachhaltigkeit (ESG)

1. (EU) 2019/2088 („SFDR“)

Bei diesem Fonds handelt es sich nicht um ein Finanzprodukt nach Art. 8 oder Art. 9 VO (EU) 2019/2088 („SFDR“).

2. Disclaimer gemäss Art. 7 VO (EU) 2020/852 („Taxonomy“)

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten („Taxonomy“).

Bewertung der Anlagen / Konzentration auf wenige Anlagen

Der Fonds ist indirekt in ein erstklassiges Immobilienportfolio mit Belegenheit in Russland investiert. Per Bilanzstichtag 30.04.2023 sind 95.15% des Bruttofondsvermögens in eine 100%-Beteiligung einer Investmentholding investiert, welche wiederum Beteiligungen an weiteren Unternehmen hält, die in russische Immobilien investieren. Die Investmentholding ist dabei i.d.R. Minderheitsaktionärin. Der Fonds wird die Primärstrategie von Investments in erstklassige Immobilien konsequent weiterverfolgen. Die Diversifikation des Portfolios erfolgt nicht primär auf Ebene des Fonds sondern auf Ebene der Investmentholding bzw. der durch die Holding gehaltenen Eigentümergesellschaften und Immobilien. Für die Bewertung dieser Anlagen liegen der Verwaltungsgesellschaft von einer unabhängigen Revisionsgesellschaft revidierte und konsolidierte Jahresrechnungen per 31.12.2022 vor. Jede einzelne Immobilie wurde professionell geschätzt. Die Investitionen und damit verknüpften Wertansätze des Fonds wurden im Bereich „Aktien und sonstige Beteiligungspapiere“ ausgewiesen. Es liegt in der Natur dieser Anlagen, dass in der Bewertung von nur teilweise liquiden Anlagen wesentliche Unsicherheiten bestehen. Aufgrund der inhärenten Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem angewandten Bewertungsverfahren, können die ermittelten von den tatsächlich realisierbaren Werten abweichen. Die Abweichungen können wesentlich sein. Zudem kann die Konzentration auf wenigen Anlagen diesen Effekt verstärken. Interessierte Anleger können unter Nachweis der Anlegerschaft jederzeit zusätzliche Auskünfte in Bezug auf die Bewertung der einzelnen Positionen des Fonds bei der Verwaltungsgesellschaft erfragen.

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Mitteilung an die Anleger vom 30.11.2022 / Umfirmierung des AIFM

Die Anleger wurden über die Umfirmierung des AIFM mit Wirkung zum 17.11.2022 von BENDURA FUND MANAGEMENT ALPHA AG in ONE Funds AG informiert. Die Mitteilung an die Anleger ist unter www.lafv.li einsehbar.

Russland Bezug der durch den Fonds (indirekt) gehaltenen Vermögenswerte

Die durch den Fonds (indirekt) gehaltenen Vermögenswerte befinden sich per Bilanzstichtag 30.04.2023 zu einem nicht unerheblichen Teil in Russland. Aufgrund der jüngsten politischen Ereignisse im Zusammenhang mit der Ukraine-Krise ist nicht abschätzbar, welche rechtlichen und finanziellen Auswirkungen dies auf die Vermögenswerte in Russland haben wird. Eine erhebliche und unter Umständen nachhaltige Wertminderung der Vermögenswerte kann nicht ausgeschlossen werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mitteilung an die Anleger vom 01.08.2023 / Adressänderung

Die Anleger wurden über die Adressänderung des AIFM und des Fonds informiert. Zudem wurden Ergänzungen im Zusammenhang mit dem Basisinformationsblatt (KID) und Ergänzungen betreffend ESG vorgenommen. Die Mitteilung an die Anleger ist unter www.lafv.li einsehbar.

Bericht des Wirtschaftsprüfers über den Jahresbericht 2022/2023

Prüfungsurteil

Wir haben die Zahlenangaben im Jahresbericht des Capital Value-Add Real Estate Fund, geprüft, der aus der Vermögensrechnung und dem Vermögensinventar per 30. April 2023, der Erfolgsrechnung umfassend den Zeitraum vom 01. Mai 2022 bis 30. April 2023 und den Veränderungen des Nettovermögens, Informationen zur Vergütung und ergänzenden Angaben zum Jahresbericht besteht.

Nach unserer Beurteilung vermitteln die Zahlenangaben im Jahresbericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Capital Value-Add Real Estate Fund zum 30. April 2023 sowie deren Ertragslage für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz und den International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind vom AIFM unabhängig in Übereinstimmung mit den liechtensteinischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstiger Sachverhalt - Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wir weisen auf die Anmerkung «Ereignisse nach dem Bilanzstichtag» auf Seite 17 des Jahresberichts hin, in der dargelegt ist, dass aufgrund der Ukraine Krise wesentliche Unsicherheiten in der Bewertung der indirekt gehaltenen Vermögenswerte bestehen. Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.

Sonstige Informationen

Der AIFM ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen übrige Darstellungen und Ausführungen im Jahresbericht, mit Ausnahme der im Abschnitt «Prüfungsurteil» genannten Bestandteile des geprüften Jahresberichts und unserem dazugehörenden Bericht.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Erkenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats des AIFM für den Jahresbericht

Der Verwaltungsrat des AIFM ist verantwortlich für die Aufstellung eines Jahresberichtes in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Jahresberichtes zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz und den ISA durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem liechtensteinischen Gesetz und den ISA üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des AIFM abzugeben.

- Beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- Ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht 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 Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Organismus für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- Beurteilen wir die Darstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichtes einschliesslich der Angaben in den ergänzenden Angaben sowie, ob die dem Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Darstellung erreicht wird.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat des AIFM, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Ohne unser Prüfungsurteil einzuschränken, machen wir auf Anmerkung «Bewertung der Anlagen / Konzentration auf wenige Anlagen» in den ergänzenden Angaben des Jahresberichts aufmerksam, wo dargelegt ist, dass bei der Bewertung von teilweise illiquiden Anlagen wesentliche Unsicherheiten bestehen und dadurch die ermittelten von den tatsächlich realisierbaren Werten wesentlich abweichen können.

Vaduz, 31. Oktober 2023

BDO (Liechtenstein) AG

Martin Hörndlinger
Wirtschaftsprüfer,
leitender Revisor

Nedim Halilovic
eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer