

# **Geprüfter Jahresabschluss**

zum 31. Dezember 2021

## **EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF, Société en Commandite Simple – Fonds d'investissement alternatif réservé**

R.C.S. Luxemburg B 245082

EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF ist eine gemäß dem luxemburgischen Gesetz von 2016 über reservierte Investmentfonds, in seiner jeweils gültigen Fassung, als Investmentgesellschaft mit variablem Kapital („*société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement alternatif réservé*“, „SICAV-RAIF“) gegründete Kommanditgesellschaft („*société en commandite simple*“).

17, rue de Flaxweiler  
L-6776 Grevenmacher  
Großherzogtum Luxemburg

## **Inhaltsverzeichnis**

Management und Verwaltung.....	3
Bericht des Fondsmanagements.....	4
Angaben gemäß AIFMD (ungeprüft).....	8
Prüfungsvermerk.....	12
EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF.....	17
Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 .....	21

## Management und Verwaltung

### Komplementär

#### **EMPIRA General Partner III S.à r.l.**

17, rue de Flaxweiler  
L-6776 Grevenmacher  
Großherzogtum Luxemburg

### Geschäftsführer des Komplementärs

David Girra (bis 15. Juli 2021)  
Daniela Bergmans ( ab 15. Juli 2021 bis  
10. Februar 2022)  
Christian Hanke  
Michael Junglen  
Gazmend Bilali (ab 20. Dezember 2021)

### Sitz des Fonds

17, rue de Flaxweiler  
L-6776 Grevenmacher  
Großherzogtum Luxemburg

### AIFM und Domizilierungsstelle

#### **Empira Investment Solutions S.A.**

17, rue de Flaxweiler,  
L-6776 Grevenmacher  
Großherzogtum Luxemburg

### Verwaltungsratsmitglieder des AIFM

Michael Schmidt  
Dr. Bernhard Engelbrecht  
Jens Eisenbart

### Conducting Officers des AIFM

Jens Eisenbart  
Sebastian Schwarzschatz  
Michael Junglen

### Anlageberater

#### **EMPIRA AG**

Baarerstraße 135  
CH-6300 Zug

### Zentralverwaltungs-, Register- und Transferstelle

#### **Credit Suisse Fund Services**

**(Luxembourg) S.A. (bis 30. April 2021)**

5, rue Jean Monnet  
L-2180 Luxemburg  
Großherzogtum Luxemburg

#### **Hauck & Aufhäuser Alternative**

**Investment Services S.A. (ab 1. Mai 2021)**

1c, rue Gabriel Lippmann  
L-5365 Munsbach  
Großherzogtum Luxemburg

### Verwahr- und Zahlstelle

#### **Credit Suisse (Luxembourg) S.A.**

**(bis 30. April 2021)**

5, rue Jean Monnet  
L-2180 Luxemburg  
Großherzogtum Luxemburg

**Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG**  
**(vormals Hauck & Aufhäuser**  
**Privatbankiers AG), Niederlassung**  
**Luxemburg**

**(ab 1. Mai 2021)**

1c, rue Gabriel Lippmann  
L-5365 Munsbach  
Großherzogtum Luxemburg

### Rechtsberater

#### **Clifford Chance**

10, Boulevard G.D. Charlotte  
L-1330 Luxemburg  
Großherzogtum Luxemburg

### Abschlussprüfer

#### **PricewaterhouseCoopers,** **Société coopérative**

2, rue Gerhard Mercator  
L-2182 Luxemburg  
Großherzogtum Luxemburg

## Bericht des Fondsmanagements

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zum 31. Dezember 2021 umfasst der EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF einen Teilfonds.

### Residential Portfolio

Der Teilfonds Residential Portfolio wurde mit Gründung des Fonds am 19. Juni 2020 aufgelegt. Das gezeichnete Kapital betrug zum 31. Dezember 2021 EUR 18,50 Mio. Dieser Betrag wurde bereits bis zum Geschäftsjahresende 2020 komplett abgerufen. Ferner hat der Fonds bis zum Geschäftsjahresende Anleihen mit einem Gesamtvolumen von EUR 93,10 Mio. ausgegeben.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden durch den Fonds Investitionen getätigt, mit einem auf die Immobilien entfallenden Gesamtkaufpreis von rd. EUR 91,77 Mio.:

- Mit Kaufvertrag vom 21. Juli 2020 wurde das sog. Spree Portfolio mit Liegenschaften in Berlin und Leipzig gesichert; das Closing fand zum 30. Dezember 2020 statt. Die ARZ 9 PropCo S.à r.l. hat aus der finalen Kaufpreisberechnung des Spree Portfolios noch eine Abrechnungsspitze von EUR 1,37 Mio. erwartet, die nach finaler Abstimmung der Buchhaltungsdaten per Valuta 26. Mai 2021 an die Verkäufergesellschaft gezahlt wurde.
- Mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 2020 wurde das sog. NOX-Portfolio mit elf Liegenschaften in Berlin kaufvertraglich im Rahmen eines Asset Deals gesichert. Bis zum 31. Juli 2021 wurden die Immobilien des NOX Portfolios übernommen.
- Am 29. April 2021 wurde kaufvertraglich eine Liegenschaft im Brunsbütteler Damm 223, 223a-d in Berlin im Rahmen eines Asset Deals gesichert. Der Kaufpreis für die Liegenschaft betrug rd. EUR 29,70 Mio. Die Strategie sieht den Ankauf und das Halten der Immobilie über einen Zeitraum von rd. 5 Jahren vor. Während der Laufzeit sind Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten geplant. Ferner ist die Baurechtschaffung von 12.000 – 21.000 m<sup>2</sup> BGF vorgesehen. Am 31. August 2021 wurde die Immobilie in den Fonds übernommen.
- Mit 2 Kaufverträgen vom 17. November 2021 wurde das sog. Silver-Portfolio mit Liegenschaften in Berlin und Halle gesichert. Im Share Deal wurde die Liegenschaft im Maybachufer 46, Paul-Lincke Ufer 3 in Berlin gesichert. Diese Liegenschaften sind im Share-Deal am 31.12.2021 auf den Fonds übergegangen. Die Liegenschaften in Halle, die im Rahmen eines Asset Deals erworben wurden, werden voraussichtlich Ende März 2022 in den Fonds übergehen.
- Mit einem Kaufvertrag vom 21. Dezember wurde eine Liegenschaft in der Mehrower Allee 20, Berlin im Rahmen eines Asset Deals gesichert. Der Kaufpreis für die Liegenschaft betrug rd. EUR 43,78 Mio. Die Strategie sieht den Ankauf und das Halten der Immobilie über einen Zeitraum von rd. 4 Jahren vor. Während der Laufzeit sind Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten geplant. Der Ankauf wird voraussichtlich Ende April 2022 in den Fonds übergehen.

Zum 31. Dezember 2021 betragen die Gesamtaktiva des Teilfonds rd. EUR 201,02 Mio. Im Wesentlichen resultiert dieser Betrag aus grundstücksbezogenen Beteiligungen in Höhe von rd. EUR 97,6 Mio. und Darlehensforderungen von rd. EUR 83,7 Mio. sowie den aktivierten Anschaffungskosten von rd. EUR 7,8 Mio.

Das sich daraus ergebende Gesamtergebnis des Teilfonds beläuft sich für das Geschäftsjahr 2021 auf EUR 48,5 Mio.

Die Gesamtpassiva von EUR rd. 98,76 Mio. bestehen fast ausschließlich aus den ausgegebenen Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von EUR 93,10 Mio. sowie den Darlehensverbindlichkeiten von EUR 5,5 Mio.

Der Nettoinventarwert beläuft sich zum Geschäftsjahresende auf EUR 102,26 Mio.

Die Wertentwicklung der Kommanditanteilklasse F betrug nach BVI Methode im Geschäftsjahr 2021 90,22%. Die positive Wertentwicklung ist im Wesentlichen auf unrealisierte Bewertungsgewinne zurückzuführen.

Der Netto-IRR des gesamten Teilfonds betrug seit Auflage zum Geschäftsjahresende 310,02% p.a.

### **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2021**

Mit dem Kaufvertrag vom 17. November 2021 wurde das sog. Silver-Portfolio mit Liegenschaften in Berlin und Halle gesichert. Der Teilfonds hat über seine Beteiligung an der EOF Resi PropCo 2 Liegenschaften in Halle erworben. Die Fälligkeitsmitteilung für die Liegenschaft wurde zugestellt, sodass das Closing per 31.03.2022 planmäßig stattfinden konnte. Hierfür wurde durch den Fonds ein weiteres Gesellschafterdarlehen i.H.v. EUR 3,40 Mio. am 17.03.2022 ausgereicht, um das Funding der darunterliegenden PropCo sicherzustellen.

### **Stellungnahme des Fondsmanagements zur Corona-Krise:**

Die Corona-Pandemie hatte im Jahr 2021 weiterhin weltweit massive Auswirkungen auf das wirtschaftliche und gesellschaftliche Leben. Während sich die Erholung der Weltwirtschaft nach der Rezession zu Beginn des Jahres 2020 weiter fortsetzte, führten weitere Pandemiewellen zu einer Abschwächung des gesamtwirtschaftlichen Aufschwungs. Aufgrund der voranschreitenden Impfkampagnen, zwischenzeitlich sinkender Infektionszahlen und sukzessiver Rückführung der Shutdown Maßnahmen normalisierte sich das Wirtschaftsgeschehen zunehmend.

Die Lage innerhalb der verschiedenen Wirtschaftsbereiche ist sehr unterschiedlich. Während die Industrie im ersten Halbjahr 2020 stark einbrach und sich erst langsam wieder erholt, war die Immobilienwirtschaft kaum von den negativen Folgen der Corona Pandemie beeinträchtigt. Der Immobiliensektor gehörte in den zwei vergangenen Jahren zu den wenigen Branchen, die trotz Corona-Krise expandiert sind. Dies betraf vor allem den Wohnungsbau. Die günstigen Finanzierungsbedingungen, der Auftrieb im Arbeitsmarkt und der weiter hohe Bedarf an Wohnraum, dürfte den Aufwärtstrend im Immobiliensektor weiter begünstigen. Dementgegen steht jedoch u.a. das Risiko weiter steigender Baukosten.

Ausgehend von einem bereits hohen Niveau in 2020 hat sich die Inflationsrate in der Eurozone im vergangenen Jahr weiter erhöht, mit aktuellen Raten von über 5%. Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) verbleibt auf einem Rekordtief von 0% und sorgt hierdurch auch künftig für günstige Finanzierungs- und Investitionsbedingungen.

Generell wird durch Wirtschaftsforschungsinstitute eine positive Prognose für die weitere Erholung des wirtschaftlichen Umfelds gestellt. Die sogenannten „Nachholeffekte“ sollen dabei zu einer sich fortsetzenden wirtschaftlichen Stabilisierung und zu einem deutlichen Konjunkturaufschwung beitragen. Dennoch bestehen mit der andauernden Corona-Pandemie einhergehende Unsicherheiten bzgl. der langfristigen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und folglich auf die Immobilienmärkte fort. Aufgrund dieser anhaltenden Risiken im aktuellen Marktumfeld – u. a. ein möglicher Trendwandel bei gewerblich genutzten Immobilien (Home Office, Co-Working), Erreichung der Herdenimmunsierung bzw. Eintritt in endemische Lage, ggfls. Bildung von Resistenzen - können zukünftige Wertberichtigungen aufgrund der komplexen und unvorhersehbaren Auswirkungen der Corona Pandemie nicht ausgeschlossen werden.

Anhand der aktuellen Informationslage und der Analyse der gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen sieht das Fondsmanagement, in Kombination mit den weltweiten Gegen- und Stützungsmaßnahmen, zum aktuellen Zeitpunkt jedoch keine wesentlichen und andauernd nachteiligen Übertragungseffekte der Pandemie auf die Immobilienbranche, welche sich in wesentlichem Maße auf die durch die EMPIRA Investment Solutions S.A. verwalteten Investmentvermögen sowie deren zugrundeliegenden Vermögensgegenstände auswirken könnten.

Das Fondsmanagement ist weiterhin zuversichtlich, dass die auf politischer sowie fiskalischer Ebene getroffenen Gegenmaßnahmen zur Vermeidung langfristiger wirtschaftlicher Folgen - verursacht durch das Coronavirus - im Grundsatz angemessen und wirksam sind und so den negativen wirtschaftlichen Folgen effektiv entgegengewirkt werden kann.

Eine abschließende Beurteilung der tatsächlichen Auswirkungen des Coronavirus auf die wirtschaftliche Gesamtsituation und in der Folge auf die durch die EMPIRA Investment Solutions S.A. verwalteten Investmentvermögen ist zum Zeitpunkt dieses Berichts jedoch nicht möglich.

### **Risiken der künftigen Entwicklung:**

Das Fondsmanagement wird die weitere Entwicklung fortlaufend überwachen und neu beurteilen, um schnell sowie angemessen auf neue Gegebenheiten reagieren zu können. Generelle Risiken für die Entwicklung des Fonds liegen in den konjunkturellen Schwankungen der Realwirtschaft und den damit verbundenen Implikationen auf den Immobilienmarkt. Das aktuelle Marktumfeld, insbesondere vor dem Hintergrund der derzeitigen Corona-Krise, wird seitens des Rates der Geschäftsführung weiterhin als kompetitiv eingeschätzt.

In diesem Zusammenhang werden insbesondere die Erschließung von attraktiven Investitionsmöglichkeiten (Deal Sourcing), ein aktives Portfoliomanagement sowie die Gewinnung von weiteren Investoren als wesentliche Faktoren eingestuft.

### **Ausblick:**

Angesichts des anhaltend niedrigen Zinsniveaus im Euroraum ist trotz der Auswirkungen der Corona-Krise langfristig betrachtet von einer weiterhin positiven Entwicklung auf dem Immobilienmarkt auszugehen. Insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien erwarten wir eine nach wie vor stabile Nachfrage.

Es scheint aber wahrscheinlich, dass die Wachstumsdynamik der vergangenen Jahre nicht im gleichen Umfang aufrechterhalten werden kann. Vor diesem Hintergrund wird eine effiziente Steuerung des Wertschöpfungsprozesses, von der Identifizierung erstklassiger

## Bericht des Fondsmanagements

---

Investmentobjekte über den reibungslosen Akquisitionsprozess bis hin zu einem eingespielten Asset- und Portfoliomanagement, weiterhin an Bedeutung gewinnen.

### Angaben gemäß Artikel 6 der Taxonomie-Verordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Grevenmacher / Luxemburg, im April 2022,  
das Fondsmanagement

EMPIRA General Partner III S.à r.l.



---

Michael Jungfen



---

Gazmend Bilali

Anmerkung: Die in diesem Bericht enthaltenen Angaben und Zahlen sind vergangenheitsbezogen und geben keinen Hinweis auf die zukünftige Entwicklung.

---

## Angaben gemäß AIFMD (ungeprüft)

### a) EOF MASTER FUND SCS SICAV-RAIF – RESIDENTIAL PORTFOLIO

#### Hebelwirkung

Durch den zulässigen Einsatz von Derivaten, durch Fremdkapitalaufnahme für den Erwerb von Immobilien und zusätzlichen Kreditlinien entsprechend der Anlagepolitik und dem Gesellschaftsvertrag kann eine Hebelwirkung (Leverage) entstehen. Gemäß der Bestimmung des Gesetzes von 2013 ist der AIFM verpflichtet, die Anleger des Teilfonds sowie die zuständige Aufsichtsbehörde über den Umfang des eingesetzten Leverage nach der Brutto- und der Commitment-Methode zu informieren.

Die Berechnung des Leverage erfolgt gemäß den Vorschriften des Artikels 7 der AIFM-Verordnung für die Brutto- bzw. des Artikels 8 der AIFM-Verordnung der EU Nr. 231/2013 für die Commitment-Methode in Verbindung mit den Anhängen I und II derselben AIFM-Verordnung. Die berechnete Hebelwirkung beträgt zum Geschäftsjahresende 189,61% nach der Brutto- und 196,57% nach der Commitment-Methode.

Die maximale Hebelwirkung für den Teilfonds beträgt 700% des Nettoteilfondsvermögens nach der Brutto- bzw. 700% des Nettoteilfondsvermögens nach der Commitment-Methode.

#### Risikomanagement

Der AIFM hat eine ständige Risikomanagement-Funktion eingerichtet, die wirksame Grundsätze und Verfahren für das Risikomanagement umsetzt, um alle Risiken, die für die Anlagestrategie des Teilfonds wesentlich sind und denen der Teilfonds unterliegt oder unterliegen kann, zu ermitteln, messen, steuern und zu überwachen. Die Risikomanagement-Funktion ist von den operativen Abteilungen hierarchisch sowie funktionell unabhängig.

Das Risikoprofil des Teilfonds entspricht der Größe, der Portfoliostruktur sowie den Anlagestrategien und –zielen, wie sie im aktuellen Emissionsdokument festgelegt sind. Für den Teilfonds sind primär das Marktrisiko, das Liquiditätsrisiko, das Kreditrisiko, das Kontrahentenrisiko sowie das operationelle Risiko materiell und relevant. Mithin steht im Fokus des Risikomanagement-Prozesses die Identifizierung, Messung, Weiterverfolgung und Kontrolle dieser Risikokategorien.

#### Risikoprofil

##### Aktuelles Risikoprofil hinsichtlich Marktrisiken

Marktrisiko bezeichnet das Verlustrisiko für den Teilfonds, welches aus Schwankungen beim Marktwert von Positionen im Teilfonds-Portfolio resultiert, die auf Veränderungen bei Marktvariablen zurückzuführen sind. Insbesondere relevant für den Teilfonds sind beispielsweise das Risiko von Konzentrationen (Diversifikationsrisiko), das Leerstandsrisiko sowie Veränderungen in der makroökonomischen Entwicklung (allgemeines (systematisches) Risiko).

Aktuelle Risikoeinschätzung zum 31.12.2021: hoch

### **Aktuelles Risikoprofil hinsichtlich Kreditrisiken**

Kreditrisiko beschreibt die Gefahr finanzieller Verluste, die entstehen, wenn Emittenten oder Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können oder vollständig ausfallen. Der Teilfonds ist zudem dem Ausfallrisiko als einer speziellen Form des Kreditrisikos ausgesetzt, da Investoren ihren Zeichnungsverpflichtungen (offenen „Commitments“ gegenüber dem Teilfonds) gegebenenfalls nicht nachkommen können.

Aktuelle Risikoeinschätzung zum 31.12.2021: sehr niedrig

### **Aktuelles Risikoprofil hinsichtlich Liquiditätsrisiken**

Liquiditätsrisiko umfasst das Risiko des Teilfonds, eine Position nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten veräußern, liquidieren oder schließen und damit seine Rücknahmeverpflichtungen sowie sonstige Verpflichtungen nicht mehr uneingeschränkt und fristgerecht erfüllen zu können. Grundsätzlich können Anleger des Fonds nach Ablauf von 1 Jahr nach dem Ende der ersten Zeichnungsperiode die teilweise oder vollständige Rücknahme ihrer Kommanditanteile verlangen, was an folgende Bedingungen geknüpft ist:

- (i) 1 Jahr Lock-up Period (für die Dauer von 1 Jahr nach dem Ende der ersten Zeichnungsperiode)
- (ii) 1 Jahr Vorankündigungsfrist von Anteilscheinrückgaben
- (iii) Der Komplementär kann die Anteilscheinrückgabe um ein Jahr ab dem Rücknahmetag verschieben, sofern nicht ausreichend liquide Mittel zur Bedienung bereitstehen.
- (iv) Wenn nach Ablauf dieser Jahresfrist die Liquiden Mittel noch immer nicht ausreichen, so kann der Komplementär in freiem Ermessen die Rücknahme verschieben, bis ausreichend liquide Mittel vorhanden sind.
- (v) Rücknahmen bedingen die Zustimmung des Komplementärs unter Berücksichtigung der Einhaltung der Finanzierungsquote

Die Ausgestaltung der Rücknahmemodalitäten sowie die Erfordernis der expliziten Zustimmung des Komplementärs als Bedingung zur Durchführung von Anteilscheinrücknahme resultiert in einer alleinigen Entscheidungsgewalt des Komplementärs, welcher demnach Rücknahmen nur unter den zuvor genannten Bedingungen gestatten wird.

Aktuelle Risikoeinschätzung zum 31.12.2021: sehr niedrig

### **Aktuelles Risikoprofil hinsichtlich GegenparteiRisiken**

Das Kontrahenten- oder Gegenparteiisiko bezeichnet die Gefahr finanzieller Verluste aufgrund des Ausfalls eines Vertragspartners für liquide Anlagen (beispielsweise Kontokorrentguthaben, Festgeld, Anleihen) und im Kontext von OTC-Derivategeschäften.

Aktuelle Risikoeinschätzung zum 31.12.2021: niedrig

### **Aktuelles Risikoprofil hinsichtlich operationeller Risiken**

Das operationelle Risiko beschreibt die Gefahr finanzieller Verluste aufgrund des Versagens von Menschen, Systemen, Prozessen oder aufgrund externer Ereignisse. Der AIFM erfasst unter operationellen Risiken auch Rechts- und Reputationsrisiken. Ebenfalls werden beispielsweise das Anlagegrenzrisiko oder das Projektentwicklungsrisiko betrachtet.

Aktuelle Risikoeinschätzung zum 31.12.2021: mittel

---

Weitere Informationen zum Risikoprofil sowie zu den Risikomanagement-Systemen, welche der AIFM zur Steuerung der identifizierten Risiken einsetzt, können dem aktuellen Emissionsdokument dieses AIF entnommen werden.

**Im Geschäftsjahr überschrittene Risikolimits bzw. solche, für die eine Überschreitung wahrscheinlich ist:**

Keine. (Der Teilfonds befindet sich noch in der Anlaufphase)

### **Wesentliche Änderungen**

Jede Änderung von Informationen gilt im Sinne von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe d der Richtlinie 2011/61/EU als wesentlich, wenn ein rationaler Anleger, dem diese Informationen bekannt werden, seine Anlage in dem AIF mit hoher Wahrscheinlichkeit überdenken würde, auch weil sich diese Informationen auf die Fähigkeit des Anlegers, seine Rechte bezüglich seiner Anlage wahrzunehmen, auswirken oder die Interessen eines oder mehrerer Anleger(s) des AIF in sonstiger Weise beeinträchtigen könnten.

Im Laufe des betrachteten Geschäftsjahres gab es keine wesentlichen Änderungen bezüglich:

- der Bewertungsverfahren des AIF und der Kalkulationsmethoden für die Bewertung von Vermögenswerten;
- des Liquiditätsrisikomanagements;
- des Risikoprofils des AIF und die vom AIFM zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagement-Systeme;
- des maximalen Umfangs, in dem der AIFM für Rechnung des AIF Hebelfinanzierungen einsetzen kann.

### **b) Angaben zur Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft**

Die Vergütungspolitik der Empira Investment Solutions S.A. (AIFM) gilt für alle Mitarbeiter inkl. der Geschäftsleitung sowie den Verwaltungsrat.

Die Vergütungspolitik dient einem soliden und wirksamen Risikomanagement sowie der Sicherstellung, dass keine Anreize zum Eingehen übermäßiger Risiken geschaffen werden. Die Vergütungspolitik soll den Mitarbeitern eine faire Kombination von fixer und variabler Vergütung bieten, die den Stellenwert und die Verantwortung der jeweiligen Funktion berücksichtigt und einen Beitrag zur Förderung angemessener Verhaltensweisen und zur Vermeidung von Interessenkonflikten leistet.

Jeder Mitarbeiter wird durch die fixe Vergütung angemessen entlohnt. Diese besteht aus den Monatsgehältern sowie ggf. weiteren monatlichen Zahlungen und Essenschecks.

Die variablen Bestandteile der Vergütung bestehen aus einer Sonderzahlung sowie ggf. Retention- oder Abfindungszahlungen und stellen lediglich eine zusätzliche Vergütung dar. Ferner sieht die Vergütungspolitik ein angemessenes Gleichgewicht zwischen festen und variablen Vergütungsbestandteilen vor.

## Angaben gemäß AIFMD

---

Die Vergütungspolitik ist auf Anfrage in voller Länge bei der Empira Investment Solutions S.A. kostenlos erhältlich. Ferner erfolgt eine Veröffentlichung der angewendeten Vergütungsgrundsätze auf der Homepage der Empira Investment Solutions S.A. unter folgendem Link:

<https://www.empira-invest.lu/de/corporate-governance>

	Mitarbeiter des AIFM	Risikoträger nach Art. 20 ESMA/2013/232	
		Führungskräfte	Mitarbeiter
Gesamtvergütung in EUR	18.000 €	7.000 €	5.000 €
davon: fixe Vergütung in EUR	16.000 €	6.000 €	4.000 €
davon: variable Vergütung in EUR	1.000 €	1.000 €	- €
Anzahl der Begünstigten	17	3	6

Stand: 31. Dezember 2021



## **Prüfungsvermerk**

An die Anteilinhaber des  
**EOF MASTER FUND SCS SICAV-RAIF**

---

## **Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses**

---

### **Unser Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung vermittelt der beigefügte Jahresabschluss in Übereinstimmung mit den in Luxemburg geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen betreffend die Aufstellung und Darstellung des Jahresabschlusses ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des EOF MASTER FUND SCS SICAV-RAIF und seines Teilfonds (der „Fonds“) zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertragslage und der Entwicklung des Fondsvermögens für das an diesem Datum endende Geschäftsjahr.

#### *Was wir geprüft haben*

Der Jahresabschluss des Fonds besteht aus:

- der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021;
- der Ertrags- und Aufwandsrechnung für das an diesem Datum endende Geschäftsjahr;
- der Entwicklung des Netto-Fondsvermögens zum 31. Dezember 2021; und
- dem Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden.

### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir führten unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 über die Prüfungstätigkeit (Gesetz vom 23. Juli 2016) und nach den für Luxemburg von der „Commission de Surveillance du Secteur Financier“ (CSSF) angenommenen internationalen Prüfungsstandards (ISAs) durch. Unsere Verantwortung gemäß der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und den für Luxemburg von der CSSF angenommenen ISAs wird im Abschnitt „Verantwortung des „Réviseur d’entreprises agréé“ für die Jahresabschlussprüfung“ weitergehend beschrieben.

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

Wir sind unabhängig von dem Fonds in Übereinstimmung mit dem „International Code of Ethics for Professional Accountants, including International Independence Standards“, herausgegeben vom „International Ethics Standards Board for Accountants“ (IESBA Code) und für Luxemburg von der CSSF angenommen, sowie den beruflichen Verhaltensanforderungen, die wir im Rahmen der Jahresabschlussprüfung einzuhalten haben und haben alle sonstigen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Verhaltensanforderungen erfüllt.

Wir erklären, nach bestem Wissen und Gewissen, dass wir keine Nichtprüfungsleistungen, die gemäß Artikel 5 (1) der EU-Verordnung Nr. 537/2014 untersagt sind, erbracht haben.

---

*PricewaterhouseCoopers, Société coopérative, 2 rue Gerhard Mercator, B.P. 1443, L-1014 Luxembourg  
T : +352 494848 1, F : +352 494848 2900, [www.pwc.lu](http://www.pwc.lu)*

*Cabinet de révision agréé. Expert-comptable (autorisation gouvernementale n°10028256)  
R.C.S. Luxembourg B 65 477 - TVA LU25482518*



Die von uns an den Fonds erbrachten Nichtprüfungsleistungen, für das an diesem Datum endende Geschäftsjahr, sind in Anmerkung 3.16 zum Jahresabschluss aufgeführt.

---

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung des Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

#### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

#### **Wie wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte in unserer Prüfung adressiert haben**

---

*Bewertung der Beteiligungen, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden*

Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess, die angewandten Bewertungsmodelle sowie den dazugehörigen internen Kontrollen gewonnen.

Der Fonds investiert in Immobilienbeteiligungsgesellschaften, die mehrere Immobilien mittelbar halten. Der Marktwert der Beteiligungen beträgt € 97.646.016,00, dies entspricht 48,6% der Bilanzsumme.

Wir haben folgende Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichend Prüfungssicherheit zur Vermeidung einer wesentlichen Falschdarstellung zu erreichen:

Die fehlende Börsennotierung hat zur Folge, dass die Bewertung auf Grund der vom Management zu treffenden Annahmen und Schätzwerten komplex ist. Die Bewertung der Beteiligungen hängt wesentlich von der Bewertung der mittelbar gehaltenen Immobilien ab.

- wir haben von den für die Bewertung Verantwortlichen die Bewertung der mittelbar gehaltenen Immobilien und den daraus ermittelten Wertansatz für die Immobilienbeteiligungsgesellschaften erhalten;

Fehlerhafte Bewertungen können demnach einen signifikanten Einfluss auf den Jahresabschluss haben.

- für die mittelbar gehaltenen Immobilien wurden Bewertungsgutachten durch externe Bewerter erstellt. Zur Prüfung der externen Wertgutachten haben wir unsere internen Experten hinzugezogen. Im Rahmen ihrer Tätigkeiten haben sich die internen Experten stichprobenartig über die in den externen Bewertungen angewandten Modellen und Annahmen ein Verständnis verschafft, die getroffenen Annahmen mit unabhängigen Informationsquellen verglichen und ein Urteil über die Angemessenheit und Richtigkeit der Bewertungsmodelle sowie der Annahmen gebildet;

Zu der angewandten Bewertungsmethodik verweisen wir auf die Erläuterung 2 im Anhang des Jahresabschlusses.

- wir haben die mathematische Richtigkeit der Bewertung stichprobenartig überprüft;

- wir haben die Übernahme der anhand der validierten Bewertungsmodelle ermittelten Werte in die Ermittlung des Wertansatzes der Immobilienbeteiligungsgesellschaften geprüft.

---

### **Sonstige Informationen**

Der persönlich haftende Gesellschafter des Fonds ist verantwortlich für die sonstigen Informationen. Die sonstigen Informationen beinhalten die Informationen, welche im Jahresbericht enthalten sind, jedoch beinhalten sie nicht den Jahresabschluss und unseren Prüfungsvermerk zu diesem Jahresabschluss.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt nicht die sonstigen Informationen ab und wir geben keinerlei Sicherheit jedweder Art auf diese Informationen.

Im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses besteht unsere Verantwortung darin, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu beurteilen, ob eine wesentliche Unstimmigkeit zwischen diesen und dem Jahresabschluss oder mit den bei der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen besteht oder auch ansonsten die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Sollten wir auf Basis der von uns durchgeführten Arbeiten schlussfolgern, dass sonstige Informationen wesentliche falsche Darstellungen enthalten, sind wir verpflichtet, diesen Sachverhalt zu berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

---

### **Verantwortung des persönlich haftenden Gesellschafters des Fonds für den Jahresabschluss**

Der persönlich haftende Gesellschafter des Fonds ist verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit den in Luxemburg geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zur Aufstellung und Darstellung des Jahresabschlusses, und für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung des Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der persönlich haftende Gesellschafter des Fonds verantwortlich für die Beurteilung der Fähigkeit des Fonds zur Fortführung der Tätigkeit und, sofern einschlägig, Angaben zu Sachverhalten zu machen, die im Zusammenhang mit der Fortführung der Tätigkeit stehen, und die Annahme der Unternehmensfortführung als Rechnungslegungsgrundsatz zu nutzen, sofern nicht der persönlich haftende Gesellschafter des Fonds beabsichtigt, den Fonds zu liquidieren, die Geschäftstätigkeit einzustellen, oder keine andere realistische Alternative mehr hat, als so zu handeln.

---

### **Verantwortung des „Réviseur d’entreprises agréé“ für die Jahresabschlussprüfung**

Die Zielsetzung unserer Prüfung ist es, eine hinreichende Sicherheit zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und darüber einen Prüfungsvermerk, der unser Prüfungsurteil enthält, zu erteilen. Hinreichende Sicherheit entspricht einem hohen Grad an Sicherheit, ist aber keine Garantie dafür, dass eine Prüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und nach den für Luxemburg von der CSSF angenommenen ISAs stets eine wesentliche falsche Darstellung, falls vorhanden, aufdeckt. Unzutreffende Angaben können entweder aus Unrichtigkeiten oder aus Verstößen resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise davon ausgegangen werden kann, dass diese individuell oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.



Im Rahmen einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014, dem Gesetz vom 23. Juli 2016 und nach den für Luxemburg von der CSSF angenommenen ISAs üben wir unser pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir das Risiko von wesentlichen falschen Darstellungen im Jahresabschluss aus Unrichtigkeiten oder Verstößen, planen und führen Prüfungshandlungen durch als Antwort auf diese Risiken und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Angaben bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung 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 Fonds abzugeben;
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem persönlich haftenden Gesellschafter des Fonds angewandten Bilanzierungsmethoden, der rechnungslegungsrelevanten Schätzungen und den entsprechenden Anhangsangaben;
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Tätigkeit durch den persönlich haftenden Gesellschafter des Fonds sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Fonds zur Fortführung der Tätigkeit aufwerfen könnten. Sollten wir schlussfolgern, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Prüfungsvermerk auf die dazugehörigen Anhangsangaben zum Jahresabschluss hinzuweisen oder, falls die Angaben unangemessen sind, das Prüfungsurteil zu modifizieren. Diese Schlussfolgerungen basieren auf der Grundlage der bis zum Datum des Prüfungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Fonds seine Tätigkeit nicht mehr fortführen kann;
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Anhangsangaben, und beurteilen, ob dieser die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse sachgerecht darstellt.

Wir kommunizieren mit den für die Überwachung Verantwortlichen, unter anderem den geplanten Prüfungsumfang und Zeitraum sowie wesentliche Prüfungsfeststellungen einschließlich wesentlicher Schwächen im internen Kontrollsystem, die wir im Rahmen der Prüfung identifizieren.

Wir haben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung abgegeben, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben und mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte erörtert haben, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie unsere Unabhängigkeit bedrohen, und - sofern einschlägig - die Maßnahmen zur Beseitigung dieser Bedrohungen oder die angewandten Schutzmaßnahmen.



Von den Sachverhalten, die mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert wurden, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die für die Prüfung des Jahresabschlusses des aktuellen Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren, als besonders wichtige Prüfungssachverhalte. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

### **Bericht über weitere gesetzliche und aufsichtsrechtliche Verpflichtungen**

Wir wurden als „Réviseur d'entreprises agréé“ von den Gründungsgesellschaftern am 4. Februar 2021 bestellt und die ununterbrochene Mandatsdauer, einschließlich vorheriger Verlängerungen und Wiederbestellungen, beträgt 2 Jahre.

PricewaterhouseCoopers, Société coopérative

Luxemburg, 11. April 2022

Vertreten durch

┌

Electronically signed by:  
Günter Simon

A handwritten signature in cursive script that reads 'Simon'.

Günter Simon ┘

## EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021

	Erläuterung	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>Aktiva</b>			
Gründungskosten	3.1	282.168,08	104.426,65
Beteiligungen	3.2	97.646.016,00	47.104.759,24
Darlehensforderungen	3.3	83.720.000,00	45.700.000,00
Zinsforderungen	3.4	4.319.789,14	236.269,16
Aktivierete Anschaffungsnebenkosten	3.5	7.795.439,49	3.344.777,51
Sonstige Forderungen		137.235,29	44.427,74
Bankguthaben	3.6	7.123.058,50	416.417,84
<b>Summe der Aktiva</b>		<b>201.023.706,50</b>	<b>96.951.078,14</b>
<b>Passiva</b>			
Ausgegebene Anleihen	3.7	93.100.000,00	43.100.000,00
Langfristige Darlehen	3.8	5.504.143,84	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	3.9	154.827,83	86.002,92
Rückstellungen		0,00	5.000,00
<b>Summe der Passiva</b>		<b>98.758.971,67</b>	<b>43.191.002,92</b>
<b>Netto-Fondsvermögen</b>		<b>102.264.734,83</b>	<b>53.760.075,22</b>

Die Erläuterungen sind ein integraler Bestandteil des Jahresabschlusses.

## EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF

Ertrags- und Aufwandsrechnung für das Geschäftsjahr mit Abschluss zum 31. Dezember 2021

	Erläuterung	01.01.2021- 31.12.2021 EUR	19.06.2020 - 31.12.2020 EUR
<b>Erträge</b>			
Darlehenszinsen	3.3	4.083.519,98	236.269,16
<b>Summe der Erträge</b>		<b>4.083.519,98</b>	<b>236.269,16</b>
<b>Aufwendungen</b>			
Zinsen ausgegebene Anleihen	3.7	1.577.500,00	84.402,78
Zinsen langfristige Darlehen	3.8	573.477,17	0,00
General Partner Vergütung	3.10	51.159,24	9.993,75
Zentralverwaltungsstellengebühr	3.11	15.000,00	6.250,00
Verwahr- und Zahlstellengebühr	3.12	19.070,00	13.500,00
AIFM Gebühr	3.13	22.658,33	58.950,00
Abschreibung der Gründungskosten	3.1	91.827,61	14.052,02
Sonstige Aufwendungen	3.14	1.754.333,47	242.161,87
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<b>4.105.025,82</b>	<b>429.310,42</b>
Veränderung der unrealisierten Gewinne	3.2, 3.5	48.524.385,45	35.453.016,48
Veränderung der realisierten Gewinne	3.2	1.780,00	0,00
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b>48.504.659,61</b>	<b>35.259.975,22</b>

Die Erläuterungen sind ein integraler Bestandteil des Jahresabschlusses.

---

## EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF

Entwicklung des Netto-Fondsvermögens zum 31. Dezember 2021

	<b>01.01.2021- 31.12.2021</b>	<b>19.06.2020- 31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Netto-Fondsvermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>53.760.075,22</b>	<b>0,00</b>
Mittelzuflüsse	0,00	18.500.100,00
Mittelabflüsse	0,00	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00
Ergebnis des Geschäftsjahres	48.504.659,61	35.259.975,22
<b>Netto-Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>102.264.734,83</b>	<b>53.760.075,22</b>

Die Erläuterungen sind ein integraler Bestandteil des Jahresabschlusses.

---

## EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF

### Statistische Informationen

Entwicklung der Anzahl der Anteile im Umlauf zum 31. Dezember 2021

	Kommanditanteil Klasse F	Komplementär- anteil	Gesamt
<b>Anzahl der Anteile im Umlauf zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>185.000,00</b>	<b>1,00</b>	<b>185.001,00</b>
Anzahl der ausgegebenen Anteile	0,00	0,00	0,00
Anzahl der zurückgenommenen Anteile	0,00	0,00	0,00
<b>Anzahl der Anteile im Umlauf am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>185.000,00</b>	<b>1,00</b>	<b>185.001,00</b>

	Kommanditanteil Klasse F	Komplementär- anteil	Gesamt
<b>Nettoinventarwert pro Anteil zum 31.12.2021</b>			
Anteilumlauf	185.000,00	1,00	185.001,00
Netto-Teilfondsvermögen in EUR	102.264.634,83	100,00	102.264.734,83
Nettoinventarwert pro Anteil in EUR	552,78	100,00	
<b>zum 31.12.2020</b>			
Anteilumlauf	185.000,00	1,00	185.001,00
Netto-Teilfondsvermögen in EUR	53.760.075,22	100,00	53.760.175,22
Nettoinventarwert pro Anteil in EUR	290,60	100,00	

Die Erläuterungen sind ein integraler Bestandteil des Jahresabschlusses.

## Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

### 1. Allgemeine Informationen

#### EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF

Der EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF (der „Fonds“ oder die „Gesellschaft“) wurde am 19. Juni 2020 in der Form einer Kommanditgesellschaft (*société en commandite simple*) als Investmentgesellschaft mit variablem Kapital – reservierter alternativer Investmentfonds (*société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement alternatif réservé*) nach luxemburgischem Recht errichtet und gemäß dem luxemburgischen Gesetz vom 23. Juli 2016 über reservierte Investmentfonds, in seiner jeweils gültigen Fassung (das "Gesetz von 2016") gegründet. Der Fonds besteht als sogenannter "Umbrella-Fonds" mit aktuell einem Teilfonds im Sinne des Artikels 49 des Gesetzes von 2016. Der Fonds unterliegt als alternativer Investmentfonds dem luxemburgischen Gesetz vom 12. Juli 2013 betreffend die Verwalter alternativer Investmentfonds, in seiner jeweils gültigen Fassung (das „Gesetz von 2013“). Der Gesellschaftsvertrag des Fonds wurde am 1. Juli 2020 beim Luxemburger Handels- und Gesellschaftsregister (R.C.S. Luxembourg) in Auszügen hinterlegt und am 31. Juli 2020 im *Mémorial C, Recueil des Sociétés et Associations* veröffentlicht. Der Fonds ist im luxemburgischen Handels- und Gesellschaftsregister unter der Nummer R.C.S. Luxembourg B 245082 eingetragen.

Der Fonds hat EMPIRA Investment Solutions S.A. (der "AIFM") als seinen externen Verwalter alternativer Investmentfonds im Sinne des Gesetzes von 2013 bestellt. Der AIFM ist durch die CSSF gemäß Kapitel 2 des Gesetzes von 2013 als Verwalter alternativer Investmentfonds zugelassen.

Das Geschäftsjahr des Fonds ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr des Fonds begann am 19. Juni 2020 und endete am 31. Dezember 2020.

Das Kapital des Fonds entspricht zu jeder Zeit dem Wert seines Nettovermögens. Die Gesellschaft wurde mit einem Anfangskapital in Höhe von EUR 2.100,00, aufgeteilt in einen (1) Komplementäranteil von einhundert Euro (EUR 100,00) und zwanzig (20) Kommanditanteile von zweitausend Euro (EUR 2.000,00), gegründet.

Der Komplementär des Fonds ist die EMPIRA General Partner III S.à r.l., eine am 19. Juni 2020 für unbestimmte Dauer gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung (*société à responsabilité limitée*) luxemburgischen Rechts. Der Komplementär hat seinen Sitz in Grevenmacher, Großherzogtum Luxemburg und ist im RCS unter der Nummer R.C.S. Luxembourg B 244969 eingetragen.

Der Komplementär hat in seiner Funktion als Verwalter (*gérant*) des Fonds die umfassenden Befugnisse, im Namen des Fonds sämtliche Verwaltungs- und Verfügungshandlungen innerhalb des Gesellschaftszwecks des Fonds und im Rahmen der im Emissionsdokument definierten Anlagepolitik gemäß dem Gesellschaftsvertrag vom 27. Juli 2020 (der „Gesellschaftsvertrag“) vorzunehmen, sowie im Namen des Fonds aufzutreten und zu handeln. Er hat insbesondere die Befugnis, die Anlageziele, -richtlinien und -beschränkungen sowie die generelle Verwaltungs- und Geschäftspolitik des Fonds festzulegen und Verwaltungs-, Beratungs- und sonstige Verträge im Namen des Fonds zu schließen, die er für die Ausübung seiner Funktion im Sinne des Gesellschaftszwecks des Fonds für notwendig oder nützlich hält, jeweils im Rahmen der Vorgaben des

Gesellschaftsvertrages, des Emissionsdokuments und der anwendbaren Gesetze und Vorschriften.

### Zeichnungskapital

	EUR
Kapitalzusagen zum Stichtag:	18.500.000,00
Abrufe zu Beginn des Geschäftsjahres:	18.500.000,00
Abrufe während des Geschäftsjahres:	0,00
Abrufe am Ende des Geschäftsjahres:	18.500.000,00
Offene Kapitalzusagen am Ende des Geschäftsjahres:	0,00

Das Zeichnungskapital des EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF – Residential Portfolio beträgt zum 31. Dezember 2021 EUR 18.500.000,00.

Der EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF umfasst zum 31. Dezember 2021 einen Teilfonds (EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF – Residential Portfolio). Die Angaben in der Vermögensaufstellung, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Entwicklung des Netto-Fondsvermögens und dem Anhang zum Jahresabschluss stellen damit gleichermaßen die kombinierten Informationen auf Ebene des EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF dar, wie auch die Ebene des EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF – Residential Portfolio.

## 2. Wesentliche Rechnungslegungsgrundsätze

### 2.1 Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss des Fonds wird gemäß den in Luxemburg geltenden Vorschriften für reservierte alternative Investmentfonds und den allgemein anerkannten Grundsätzen der Rechnungslegung in Luxemburg sowie unter Berücksichtigung der ergänzenden Bestimmungen im Gesellschaftervertrag erstellt. Der Jahresabschluss wurde auf Basis der Unternehmensfortführung erstellt.

### 2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

#### 2.2.1 Vermögenswerte

Die Vermögenswerte des Fonds umfassen folgende Positionen:

- a) Gründungskosten;
- b) Beteiligungen;
- c) Darlehensforderungen;
- d) Zinsforderungen;
- e) Aktivierte Anschaffungsnebenkosten;
- f) sonstige Forderungen;
- g) Bankguthaben.

Im Folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Positionen:

### a) Gründungskosten

Die Gründungskosten werden mit ihren Anschaffungskosten angesetzt und pro rata temporis über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

### b) Beteiligungen

Die Gesellschaftsanteile an Immobiliengesellschaften werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes von Immobiliengesellschaften erfolgt auf der Grundlage der beizulegenden Zeitwerte der gehaltenen Immobilien.

Der AIFM benennt einen oder mehrere unabhängige(n) Immobiliensachverständige(n), der oder die über spezifische Erfahrungen in der Bewertung von Immobilien verfügen. Diese(r) Immobiliensachverständige(n) ermittelt oder ermitteln den Wert von Immobilien, die auf den Namen des Fonds oder dessen Immobiliengesellschaften eingetragen sind.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt unter der Verantwortung des AIFM in Abstimmung mit den Geschäftsführern des Komplementärs auf Basis der von dem oder den Immobiliensachverständige(n) ermittelten Werten.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LGB) in seiner jeweils aktuellen Fassung, der TEGoVA-Richtlinien (die anerkannten Wertermittlungsregeln der Organisation "The European Group of Valuers' Associations" (TEGoVA)), der Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) oder vergleichbaren Bewertungsstandards für Immobilien.

### c) Darlehensforderungen

Die Darlehen werden mit dem Nominalwert angesetzt und bewertet.

### d) Zinsforderungen

Die Zinsforderungen aus den ausgegebenen Darlehen werden am Bewertungsstichtag auf Basis ihrer vertraglich geregelten Zinsberechnungsmethoden berechnet und abgegrenzt.

### e) Aktivierte Anschaffungsnebenkosten

Die Aufwendungen für die Anschaffung einer Immobilie werden auf Fondsebene als separater Posten aktiviert und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

### f) Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen werden mit ihrem Nominalwert angesetzt und werden wertberichtigt, wenn ihre Einziehung gefährdet ist. Diese Wertberichtigungen werden nicht beibehalten, wenn die Gründe der Wertberichtigungen nicht mehr bestehen.

### g) Bankguthaben

Das Bankguthaben wird bei der Bank Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Niederlassung Luxemburg geführt und zum Nennwert bewertet.

### 2.2.2 Ausgegebene Anleihen

Die ausgegebenen Anleihen werden zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

### 2.2.3 Langfristige Darlehen

Das Darlehen wird mit dem Rückzahlungsbetrag zuzüglich Zinsabgrenzungen bewertet und angesetzt.

### 2.2.4 Sonstige Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Rückzahlungswert ausgewiesen.

### 2.2.5 Rückstellungen

Rückstellungen dienen zur Deckung von Verlusten oder Verbindlichkeiten, die ihrer Art nach genau bestimmt und am Abschlussstichtag wahrscheinlich oder sicher sind, aber hinsichtlich ihrer Höhe oder dem Zeitpunkt ihres Eintritts unbestimmt sind.

## 3. Erläuterungen zum EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF

### 3.1 Gründungskosten

Die Gründungskosten umfassen alle Kosten im Zusammenhang mit der Strukturierung und Gründung des Fonds, einschließlich der Kosten für Rechts- und Steuerberatung.

### 3.2 Beteiligungen

Am 31. Dezember 2021 hat der Fonds die folgenden Beteiligungen gehalten und zum Marktwert bewertet:

Beteiligungen	Beteiligungsverhältnis %	Anschaffungskosten EUR	Wertansatz zum Stichtag 31.12.2021 EUR	Wertveränderung* EUR	Wertveränderung in 2021 EUR
ARZ 9 PropCo S.à.r.l.	100,00	15.012.000,00	70.459.955,00	55.447.955,00	23.439.195,76
PG Brunsbütteler Damm HoldCo S.à.r.l.	100,00	2.024.000,00	10.989.566,00	8.965.566,00	8.965.566,00
EOF Resi HoldCo 1 S.à.r.l.	100,00	3.554.000,00	12.769.881,00	9.215.881,00	9.215.881,00
EOF Resi HoldCo 2 S.à.r.l.	100,00	2.124.000,00	3.402.614,00	1.278.614,00	1.278.614,00
		22.714.000,00	97.622.016,00	74.908.016,00	42.899.256,76

\*Die Wertveränderungen ergeben sich im Wesentlichen aus Aufwertungen der Immobilienportfolien Spandau und Spree (ARZ 9 PropCo S.à.r.l.), NOX (EOF Resi HoldCo 1 S.à.r.l.), Brunsbütteler Damm (PG Brunsbütteler Damm HoldCo S.à.r.l.) und Silver Berlin (EOF Resi HoldCo 2 S.à.r.l.), basierend auf den jeweils aktuellen Marktwertgutachten. Die positive Wertveränderung der Beteiligungen ergibt sich unter der Berücksichtigung zusätzlicher Fremdfinanzierung auf Ebene der Beteiligungen.

Am 31. Dezember 2021 hat der Fonds die folgende Beteiligung gehalten und zu Anschaffungskosten angesetzt:

Beteiligungen	Beteiligungs- verhältnis %	Anschaffungs- kosten EUR	Wertansatz zum Stichtag 31.12.2021 EUR	Netto Eigenkapital EUR
EOF Resi HoldCo 3 S.à.r.l	100,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00
		24.000,00	24.000,00	24.000,00

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine dauerhafte Wertminderung vor. Die genannte Vorratsgesellschaft ist für diverse Transaktionen vorgesehen, die u.a. in den sonstigen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag genannt sind.

Der Komplementär hat mögliche spezifische Risiken aus der Corona Pandemie analysiert und beurteilt. Im Rahmen dessen wurde zum Abschlussstichtag kein unmittelbarer wesentlicher Einfluss auf das Portfolio, bzw. den Fonds festgestellt. Die allgemeinen Risiken aus der Corona Pandemie bestehen weiterhin. Der Komplementär überwacht diese und ergreift notwendige Maßnahmen soweit in der Zukunft erforderlich.

### 3.3 Darlehensforderungen

Am 31. Dezember 2021 hat der Fonds die folgende Darlehen gehalten:

Darlehen	Nominalbetrag EUR	Zins %	Endfälligkeit
Darlehen ARZ 9 PropCo S.à.r.l.	54.110.000,00	6,00	31.12.2026
Darlehen PG Brunsbütteler Damm HoldCo S.à.r.l.	8.600.000,00	6,00	31.12.2026
Darlehen EOF Resi HoldCo 1 S.à.r.l	12.610.000,00	6,00	31.12.2026
Darlehen EOF Resi HoldCo 2 S.à.r.l	8.400.000,00	6,00	31.12.2026
	83.720.000,00		

Für die ausgereichten Darlehen ist kein liquider Markt verfügbar. Es liegen keine Leistungsstörungen und keine sonstigen Anhaltspunkte für eine dauerhafte Wertminderung vor.

### 3.4 Zinsforderungen

Bei den Zinsforderungen zum 31. Dezember 2021 i. H. v. EUR 4.319.789,14 handelt es sich um anteilige Zinsen aus den oben genannten Darlehen:

Darlehen	Zinsforderung EUR
Darlehen ARZ 9 PropCo S.à.r.l.	3.408.225,81
Darlehen PG Brunsbütteler Damm HoldCo S.à.r.l.	187.833,33
Darlehen EOF Resi HoldCo 1 S.à.r.l	716.730,00
Darlehen EOF Resi HoldCo 2 S.à.r.l	7.000,00
	4.319.789,14

### 3.5 Aktivierte Anschaffungsnebenkosten

Bei den aktivierten Anschaffungsnebenkosten zum 31. Dezember 2021 handelt es sich um Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit den Projekte Spandau, Spree, Nox und Brunsbütteler Damm von EUR 9.110.215,24. Diese wurden bis zum 31. Dezember 2021 planmäßig auf EUR 7.795.439,49 abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr wurden Anschaffungsnebenkosten von EUR 5.625.128,69 aktiviert und in der Veränderung der unrealisierten Gewinne berücksichtigt.

### 3.6 Bankguthaben

Das Kontokorrentkonto wurde bis 30. April 2021 bei der Bank Credit Suisse (Luxembourg) S.A., geführt. Seit 1. Mai 2021 wird das Konto bei der Bank Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG, Niederlassung Luxemburg, geführt. Das Bankguthaben beträgt zum 31. Dezember 2021 EUR 7.123.058,50.

### 3.7 Ausgegebene Anleihen

Der Fonds begibt Anleihen, deren konkrete Ausgestaltung sich aus den Wertpapierbedingungen bzw. einem gegebenenfalls im Zusammenhang mit dem Angebot und/oder einer Börsennotierung der Anleihen erstellten Basisprospekt (gemeinsam mit den Wertpapierbedingungen als die „Anleihedokumentation“ bezeichnet) ergeben. Die Anleihen sind an der Luxemburger Börse mit ISIN XS2242752348 gelistet.

Zinsen werden an jedem Zinszahltag gezahlt.

Dabei sind der Festzinssatz, die Zinsperioden und die Zinszahltag in den Wertpapierbedingungen angegeben.

Nominal EUR	Zinssatz p.a. %	Zinszahltag	Laufzeitende	ISIN	Börsenplatz
93.100.000,00	2,50	31.12.	01.12.2025	XS2242752348	Luxemburg

Emissionen im Geschäftsjahr 2021:

	EUR
<b>Volumen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>43.100.000,00</b>
08.02.2021	7.500.000,00
10.06.2021	7.500.000,00
15.07.2021	5.000.000,00
16.08.2021	5.000.000,00
21.10.2021	25.000.000,00
<b>Volumen zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>93.100.000,00</b>

### 3.8 Langfristige Darlehen

Zum 31. Dezember 2021 besteht die folgende Darlehensverbindlichkeit:

Darlehen	Nominalbetrag EUR	Zins %	Zins- verbindlichkeit EUR	Endfälligkeit
Opus – Chartered Issuances S.A.	5.500.000,00	2,50	4.143,84	01.12.2025
	5.500.000,00			

### 3.9 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 entfallen auf:

	EUR
MwSt.-Verbindlichkeiten	39.508,15
Taxe d'Abonnement	2.341,25
Verbindlichkeiten ggü General Partner	14.430,03
Zentralverwaltungsstellengebühren	3.750,00
Risikomanagementgebühren	2.499,99
Verwahrstellengebühren	7.500,00
Sonstige Gebühren	84.798,41
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>154.827,83</b>

Die sonstigen Gebühren enthalten Prüfungskosten, Register- und Transferstellengebühren, Gebühren für die Kontrolle der Buchhaltung der Zweckgesellschaften sowie für das CRS und FATCA Reporting.

### 3.10 General Partner Vergütung

Die General Partner Vergütung enthält gemäß Gesellschaftsvertrag und in Übereinstimmung mit dem Emissionsdokument die vom Fonds getragenen Aufwendungen des Komplementärs.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr belaufen sich diese auf EUR 51.159,24.

### 3.11 Zentralverwaltungsstellengebühr

Die Funktion der Zentralverwaltungsstelle ist zum 1. Mai 2021 von der Credit Suisse Fund Services (Luxembourg) S.A. auf die Hauck & Aufhäuser Alternative Investment Services S.A. übergegangen.

Die Zentralverwaltungsstelle erhält eine jährliche Gebühr aus dem Vermögen des Fonds in Höhe von EUR 15.000,00. Diese Gebühr ist vierteljährlich nachträglich fällig.

Die Vergütung der Zentralverwaltungsstelle im Geschäftsjahr beträgt EUR 15.000,00.

### 3.12 Verwahr- und Zahlstellengebühr

Die Funktion der Verwahrstelle ist zum 1. Mai 2021 von der Credit Suisse (Luxembourg) S.A. auf die Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG, Niederlassung Luxemburg, übergegangen.

Die Verwahr- und Zahlstelle erhält eine jährliche Gebühr aus dem Vermögen des Fonds in Höhe von EUR 15.000,00. Diese Gebühr ist vierteljährlich nachträglich fällig.

Die Verwahr- und Zahlstelle erhielt für Ihre Dienstleistungen im Geschäftsjahr eine Gebühr von EUR 19.070,00.

### 3.13 AIFM Gebühr

Die AIFM Gebühr enthält gemäß Gesellschaftsvertrag und in Übereinstimmung mit dem Emissionsdokument die vom Fonds getragenen Aufwendungen des AIFM.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr belaufen sich diese auf EUR 22.658,33.

### 3.14 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen enthalten:

	<b>EUR</b>
Bankspesen	33.571,59
Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten	1.263.529,75
Prüfungskosten	146.752,00
Register- und Transferstellengebühr	1.366,49
Veröffentlichungskosten	30.631,00
Taxe d'Abonnement	8.128,72
Sonstige Steuern	607,50
Andere sonstige Aufwendungen	269.746,42
<b>Sonstige Aufwendungen</b>	<b>1.754.333,47</b>

In anderen sonstigen Aufwendungen sind Versicherungsaufwendungen, Aufwendungen im Rahmen der Erstellung von Bewertungsgutachten, der Meldepflichten, der Überprüfung der Buchhaltung der Zweckgesellschaften, der AML-Prüfung, der Rechts- bzw. Steuerberatung, regulatorische Aufwendungen und Bürokostenpauschalen enthalten.

### 3.15 Besteuerung in Luxemburg

Der Fonds unterliegt in Luxemburg außer einer jährlichen *taxe d'abonnement* in Höhe von 0,01% p.a., welche vierteljährlich auf Basis des letzten verfügbaren Nettoinventarwertes zahlbar ist, keinen weiteren Steuern. Insbesondere werden die Einkünfte aus der Anlage des Fondsvermögens in Luxemburg nicht besteuert.

### 3.16 Sonstige durch den Abschlussprüfer erbrachte Leistungen

Neben der Jahresabschlussprüfung hat PricewaterhouseCoopers, Société coopérative in den abgelaufenen Geschäftsjahren die EMPIRA Investment Solutions S.A. bei der Erstellung des AIFMD Annex IV Reportings unterstützt sowie Steuerdienstleistungen für den Fonds erbracht.

Erbrachte Leistungen seit Auflage des Fonds:

	01.01.2021- 31.12.2021	19.06.2020- 31.12.2020
	EUR	EUR
AIFMD Annex IV Reporting	2.501,00	820,00
Steuerdienstleistungen	3.070,08	2.278,58

### 4. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit dem Kaufvertrag vom 17. November 2021 wurde das sog. Silver-Portfolio mit Liegenschaften in Berlin und Halle gesichert. Der Fonds hat über seine Beteiligung an der EOF Resi PropCo 2 Liegenschaften in Halle erworben. Die Fälligkeitsmitteilung für die Liegenschaft wurde zugestellt, sodass das Closing per 31.03.2022 planmäßig stattfinden konnte. Hierfür wurde durch den Fonds ein weiteres Gesellschafterdarlehen i.H.v. EUR 3,40 Mio. am 17.03.2022 ausgereicht, um das Funding der darunterliegenden PropCo sicherzustellen.

# Erklärung

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht zum 31. Dezember 2021

Die EMPIRA General Partner III S.à r.l., eine Luxemburger Gesellschaft mit beschränkter Haftung „*société à responsabilité limitée*“, geschäftsansässig in L-6776 Grevenmacher, 17, rue de Flaxweiler, vertreten durch ihre zwei Geschäftsführer Herrn Gazmend Bilali und Herrn Michael Junglen und fungierend als Komplementär des EOF Master Fund SCS SICAV-RAIF, einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital – reservierter alternativer Investmentfonds (*société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement alternatif réservé*) nach luxemburgischem Recht in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft (*société en commandite simple*) und mit mehreren Teilfonds, geschäftsansässig ebenfalls in L-6776 Grevenmacher, 17, rue de Flaxweiler und eingetragen im Luxemburger Gesellschaftsregister unter der Nummer B 245.082 (hiernach „**die Emittentin**“);

erklärt nach besten Wissen, dass die Vermögensaufstellungen im Einklang mit den in Luxemburg geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zur Erstellung des geprüften Jahresabschlusses erstellt wurden und ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin vermittelt und dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage der Emittentin so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild entsteht, und dass er die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen die Emittentin ausgesetzt ist.

EMPIRA General Partner III S.à r.l.

Grevenmacher, 26.04.2022



Gazmend Bilali  
Geschäftsführer



Michael Junglen  
Geschäftsführer