

PROPERTY ONE

ASSET MANAGER.

Jahresbericht 2023

ONE Real Estate Debt Fund

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «übrige Fonds für alternative Anlagen» mit besonderem Risiko für qualifizierte Anleger:innen

Inhalt

Fondsleitung

Solutions & Funds SA (Zweigniederlassung Zürich)
Schweizergasse 10
8001 Zürich

Depotbank

Zürcher Kantonalbank
Bahnhofstrasse 9
8001 Zürich

Portfoliomanagement

Property One Investors AG
Chamerstrasse 18
6300 Zug

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Kontakt



Martin Gut
M +41 79 438 18 17
martin.gut@propertyone.ch



Marcel Egger
M +41 79 488 89 95
marcel.egger@propertyone.ch

Fondsbeschreibung und Anlagestrategie	2
Vorwort	3
Managerkommentar	4
Zahlen und Fakten	7
Bewertungsgrundsätze	18
Mitteilung zu Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	20
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	21

Fondsbeschreibung und Anlagestrategie

Der ONE Real Estate Debt Fund (OREDF) ist der erste Fonds nach Schweizer Recht für Investitionen in nachrangige Hypotheken. Der Fonds bietet Anleger:innen die Möglichkeit, sich an einem diversifizierten Immobilienkredit-Portfolio (Hypotheken) zu beteiligen. Die Anlagen des Fonds erfolgen in Hypotheken, die an professionelle Akteure des Schweizer Immobilienmarktes vergeben werden. Die gewährten Kredite stehen dabei immer in Verbindung mit einem Grundstück und/oder einer Liegenschaft in der Schweiz, welche als Sicherheit dienen/dient. Der OREDF erwirtschaftet durch die selektive Finanzierung von erstklassigen Wohn-/Gewerbeimmobilien und Promotionen attraktive Renditen.

Informationen zum Fonds finden Sie in den Factsheets:



Vorwort

Der OREDF blickt auf sein drittes erfolgreiches Geschäftsjahr seit der Lancierung im Februar 2021 zurück. Trotz des anspruchsvollen Marktumfelds erwirtschaftete der Investmentmanager erneut eine sehr gute Netto-Jahresperformance, welche die Zielrendite von 5.5% deutlich übertrifft.

Der OREDF investiert vorwiegend in nachrangige, grundpfandrechlich gesicherte Kredite (Hypotheken) und hat damit eine in dieser Form bisher nicht verfügbare alternative Finanzierungsquelle für professionelle Immobilieninvestor:innen am Schweizer Immobilienmarkt geschaffen. Der Fonds bietet qualifizierten Anleger:innen die Möglichkeit, sich an einem diversifizierten, grundpfandgesicherten Portfolio von nachrangigen Hypotheken zu beteiligen.

Das Fondsvolumen nahm 2023 signifikant zu. Der Kreis der Hypothekarkreditnehmer:innen und Investor:innen wurde deutlich vergrössert. Auf der Investoreseite konnten namhafte institutionelle Anleger:innen dazu gewonnen werden. Der gestiegene Bekanntheitsgrad der Marke schlug sich in einer erfreulichen Zunahme der Kreditanfragen nieder. Wir bedanken uns bei den Investor:innen, den Kreditnehmer:innen und allen unseren Partner:innen und freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.

Managerkommentar

Zug, den 31. März 2024
Property One Investors AG

1. Marktbericht

Die 2022 eingeleitete Anhebung der Leitzinsen in der Schweiz, der Europäischen Union und den USA setzte sich im Berichtsjahr fort. Die Zinserhöhungen zeigten im Berichtsjahr die gewünschte Wirkung; die Inflationsraten näherten sich in allen drei Regionen der angestrebten Obergrenze von 2% pro Jahr. Anfang 2024 ist die Inflationsrate in der Schweiz bereits innerhalb des definierten Zielbereichs zu liegen gekommen.

Nach dem starken Anstieg der Hypothekarzinsen im Jahr 2022 haben sich die mittel- und langfristigen Finanzierungskosten für Immobilien 2023 weitgehend normalisiert.

Die Zinsentwicklungen hatten auch Auswirkungen auf die Finanzmärkte. Die Aktien- und Anleihenmärkte hatten die erfolgten Zinserhöhungen bereits eingepreist. Immobilien, welche aufgrund ihrer Illiquidität etwas hinterherhinkten, reagierten erst im Jahr 2023. Vor allem im Marktsegment Mehrfamilienhäuser zeichnete sich eine negative Preisdynamik ab. Aber auch Gewerbeliegenschaften mussten Buchverluste hinnehmen. Anders sah es beim Wohneigentum aus; trotz des Zinsanstiegs nahmen die Preise für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum weiter zu. Die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen wird durch das knappe Angebot an beliebten Lagen weiterhin nicht ausreichend befriedigt. Die rekordhohe Zuwanderung sowie die steigende Anzahl an Haushalten – gepaart mit der seit längerem rückläufigen Bautätigkeit – führen dazu, dass der verfügbare Wohnraum knapp ist, was sich kurzfristig nicht ändern wird.

2. Entwicklung im Berichtsjahr

Der OREDF weitete sein Hypothekenportfolio 2023 im dritten aufeinanderfolgenden Geschäftsjahr aus. Die Konditionen und die Ertragsstärke konnten ausgebaut werden. Das Portfolio zeichnet sich durch seine herausragende Qualität und eine breite Diversifizierung aus. Ausfälle bei laufenden und ausgelaufenen Hypotheken waren nicht zu verzeichnen. Die strategische Ausrichtung auf hauptsächlich nachrangige Hypotheken spiegelte sich in der überdurchschnittlichen Performance wider.

Die Performancesteigerung ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen, darunter die sorgfältige Auswahl der Kreditnehmer:innen, Optimierungen in den Prozessen und Vertragsbedingungen sowie die Verschärfung des regulatorischen Umfelds. Zudem trugen die Zinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank zu dieser positiven Entwicklung bei. Alle aktuellen Kreditverträge basieren auf Saron-Zinssätzen, was das Zinsrisiko minimiert und die Erträge positiv beeinflusst. Eine detaillierte Aufschlüsselung der einzelnen Anteilsklassen ist im aktuellen Bericht verfügbar.

Durch die weitere Diversifizierung und Platzierung von qualitativ hochstehenden Hypotheken ist das Fondsvermögen 2023 um CHF 29.8 Mio. auf total CHF 179.7 Mio. gewachsen. Es ist vollständig strategiekonform investiert. Das Portfolio besteht per 31. Dezember 2023 aus 52 laufenden Hypotheken. Alle Hypotheken im Portfolio bewegen sich innerhalb der festgelegten Parameter; es sind keine Ausfälle zu verzeichnen. Das Wachstum belegt das Marktbedürfnis nach alternativen Finanzierungsformen und das Interesse der Investor:innen.

3. Ausblick und Strategie

Entgegen den Zinsmarkterwartungen beschloss die SNB bereits in der ersten Jahreshälfte, den Leitzins um 25 Basispunkte auf 1.5% zu senken. Die Inflation dürfte sich daher in der Konsensus-Erwartung – trotz eines erwarteten Anstiegs aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung, höherer Mieten infolge zweier Zinserhöhungen sowie höherer Strompreise – in den nächsten Jahren im Zielbereich bewegen.

Durch die am 21. März 2024 beschlossene Leitzinssenkung signalisiert die SNB das vermeintliche Ende des Zinssteigerungszyklus. Immobilieninvestor:innen können somit zukünftig von geringeren Finanzierungskosten profitieren. Insgesamt sollte die gewonnene Stabilität auf den Immobilienmärkten wieder zu einer häufigeren Übereinstimmung von Angebots- und Kaufpreis führen. Dies fördert wiederum die Anzahl der Transaktionen und führt zu einem liquideren Markt. Angesichts der derzeitigen Überinvestition vieler institutioneller Investor:innen in Immobilien (Denominator-Effekt) erwarten wir mittelfristig eine Verschiebung von institutionellen zu privaten Investor:innen in der Anlageklasse Immobilien.

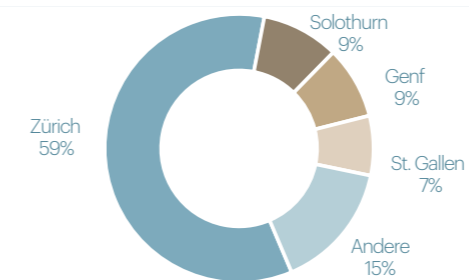
Das gesteigerte Transaktionsvolumen und die Verschiebung zugunsten von Privatinvestor:innen sollten sich positiv auf die Nachfrage nach nachrangigen Hypotheken auswirken. Zudem werden mit der zunehmend restriktiveren Geldpolitik traditionelle Finanzierer:innen noch zurückhaltender bei der Kreditvergabe, was die Nachfrage nach alternativen Finanzierungslösungen weiter steigert.

Die Anlagestrategie des OREDF wird fortgesetzt, wobei insbesondere die Entwicklung des Zinsumfelds und der Immobilienpreise genau beobachtet wird und in die Produktausrichtung einfließt. Als Investmentmanager des OREDF setzen wir weiterhin auf eine selektive Kreditvergabe. Damit werden optimale Voraussetzungen geschaffen, um die Zielrendite von 5.5% erneut zu erreichen. Der OREDF strebt 2024 ein weiteres strategiekonformes Wachstum und eine breitere Diversifizierung an. Die Bekanntheit sowie der Nutzen von alternativen Finanzierungsquellen sollen weiter gesteigert werden.

Zahlen und Fakten

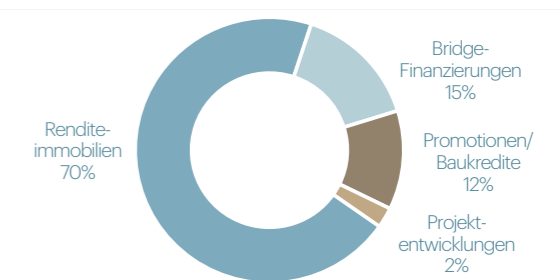
Das Hypothekenportfolio umfasst per Jahresende 52 Hypotheken. Das Portfolio ist breit diversifiziert nach verschiedenen Regionen der Schweiz, verschiedenen Nutzungsarten und Immobilieninvestitionstypen. Die nachfolgenden Darstellungen zeigen einige der Verteilungen des Portfolios per 31. Dezember 2023.

Sicherungsobjekte nach kantonaler Verteilung



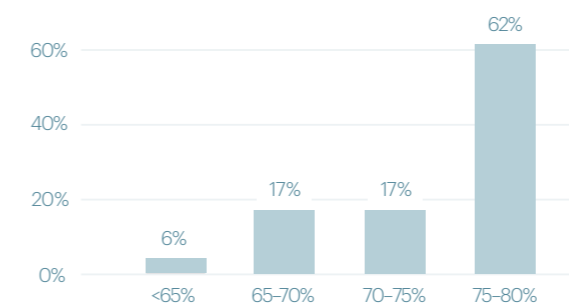
Die Sicherungsobjekte befinden sich in 13 verschiedenen Kantonen, mehrheitlich jedoch in den grösseren urbanen Zentren der Schweiz. Immobilien im Kanton Zürich machen mit 59% den grössten Anteil aus, gefolgt von Objekten in Genf, Solothurn und St. Gallen.

Kredite nach Segment



Die Mehrheit der gesprochenen Hypotheken ist durch Renditeobjekte besichert. Ca. 15% entfallen auf kurzfristige Überbrückungsfinanzierungen. Bei rund einem Achtel der Hypotheken handelt es sich um Promotionsobjekte (Bauprojekte). Ein kleiner Teil der Hypothekarkredite ist durch Bauprojekte für Renditeliegenschaften besichert.

Belehnung (Loan to Value)



Der OREDF bietet eine maximale Belehnung von 80% an. Die Belehnung der meisten Hypotheken liegt aufgrund des überwiegend nachrangigen Charakters der Hypotheken bei über 70%.

Sicherungsobjekte nach Nutzungsart



Die Sicherungsobjekte sind mit 68% mehrheitlich Wohnobjekte. Dies ist auf den grossen Anteil an Renditeobjekten zurückzuführen. Die übrigen Objekte werden für Büro-, Gewerbe- oder Logistikaktivitäten genutzt.

Durch Rundung der Prozentanteile bei der Berechnung können geringfügige Rundungsdifferenzen entstehen.

Kennzahlen			
ONE Real Estate Debt Fund DF	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen in Mio. CHF	129.01	123.55	116.61
Ausstehende Anteile	1'181'759.516	1'144'226.406	1'106'565.169
Inventarwert pro Anteil in CHF	109.17	107.98	105.38
Performance (netto)	6.47%	6.18%	5.38%
TER	1.35%	1.45%	1.36%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung	1.21%	1.21%	1.19% ¹
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank	0.07%	0.08%	0.05% ¹
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil	6.39	5.61	3.79
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer	-2.24	-1.96	-1.33
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil	4.15	3.65	2.46
Ausschüttungsrendite	5.85%	5.20%	3.59%
ONE Real Estate Debt Fund DI	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen in Mio. CHF	40.79	19.54	6.19
Ausstehende Anteile	375'174.731	181'474.714	58'868.778
Inventarwert pro Anteil in CHF	108.72	107.67	105.19
Performance (netto)	6.22%	5.97%	5.19%
TER	1.56%	1.63%	1.55%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung	1.42%	1.41%	1.38% ¹
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank	0.06%	0.07%	0.05% ¹
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil	5.39	5.47	3.69
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer	-1.89	-1.91	-1.29
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil	3.50	3.56	2.40
Ausschüttungsrendite	4.96%	5.08%	3.51%
ONE Real Estate Debt Fund DC	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen in Mio. CHF	9.93	6.83	4.30
Ausstehende Anteile	91'915.389	63'645.385	40'998.381
Inventarwert pro Anteil in CHF	108.03	107.24	104.99
Performance (netto)	6.01%	5.70%	4.99%
TER	1.76%	1.86%	1.73%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung	1.62%	1.61%	1.58% ¹
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank	0.07%	0.08%	0.05% ¹
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil	5.56	5.49	3.63
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer	-1.95	-1.92	-1.27
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil	3.61	3.57	2.36
Ausschüttungsrendite	5.15%	5.12%	3.45%

Aufgrund der Anlagepolitik des Fonds gibt es keinen Benchmark. Die vergangene Performance ist kein Indikator für die laufende oder künftige Wertentwicklung. Die Performancewerte beziehen sich auf den Net Asset Value (NAV) und sind ohne die bei Ausgabe, Rücknahme oder Tausch anfallenden Kommissionen und Kosten (z. B. Transaktions- und Verwahrungskosten der Anleger:innen) gerechnet.

¹Hierbei handelt es sich um annualisierte Vergütungssätze. Der Fonds wurde am 1. Februar 2021 lanciert.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen über Retrozessionen («commission sharing agreements») abgeschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen über Soft Commissions abgeschlossen.

Vermögensrechnung		
	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	0.00	0.00
Hypotheken	183'430'000.00	154'940'000.00
Sonstige Vermögenswerte	1'087'951.60	209'267.45
Gesamtfondsvermögen abzüglich	184'517'951.60	155'149'267.45
Bankverbindlichkeiten	-4'175'048.80	-4'682'451.19
Sonstige Verbindlichkeiten	-610'069.70	-548'358.48
Nettofondsvermögen	179'732'833.10	149'918'457.78
Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund DF)	Anzahl	Anzahl
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'144'226.406	1'106'565.169
Ausgegebene Anteile	37'533.110	37'661.237
Zurückgenommene Anteile (inkl. Umtausch)	0.000	0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'181'759.516	1'144'226.406
Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund DI)	Anzahl	Anzahl
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	181'474.714	58'868.778
Ausgegebene Anteile	193'700.017	122'605.936
Zurückgenommene Anteile (inkl. Umtausch)	0.000	0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	375'174.731	181'474.714
Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund DC)	Anzahl	Anzahl
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	63'645.385	40'998.381
Ausgegebene Anteile	29'723.004	22'647.004
Zurückgenommene Anteile (inkl. Umtausch)	-1'453.000	0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	91'915.389	63'645.385
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	149'918'457.78	127'109'850.09
Ausschüttungen	-8'921'372.07	-4'642'140.54
Saldo aus Anteilsverkehr	27'673'482.88	18'354'944.51
Gesamterfolg	11'062'264.51	9'095'803.72
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	179'732'833.10	149'918'457.78

Erfolgsrechnung		
	01.01.2023–31.12.2023 CHF	01.01.2022–31.12.2022 CHF
Erträge		
Erträge der Geldmarktinstrumente	19'555.54	0.00
Erträge aus Hypotheken	12'179'685.10	9'306'977.05
Sonstige Erträge	746'216.50	856'500.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	534'546.80	1'046'607.37
Total Erträge	13'480'003.94	11'210'084.42
Aufwand		
Passivzinsen	-27'370.84	-130'673.21
Prüfaufwand	-26'142.85	-17'945.69
Negativzinsen auf Bankguthaben	0.00	-86.20
Reglementarische Vergütungen		
davon an die Fondsleitung	-2'147'787.77	-1'660'901.62
davon an die Depotbank	-99'920.77	-103'470.67
Sonstige Aufwendungen	-112'040.50	-201'203.31
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-4476.70	0.00
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DI*	20'097.46	12'413.64
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DC*	22'430.88	21'982.19
Total Aufwände	-2'375'211.09	-2'079'884.86
Nettoertrag	11'104'792.85	9'130'199.56
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DI	-20'097.46	-12'413.64
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DC	-22'430.88	-21'982.19
Realisierter Erfolg	11'062'264.51	9'095'803.72
Gesamterfolg	11'062'264.51	9'095'803.72

* Gemäss Kreisschreiben 24 der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) vom 20. November 2017

Verwendung des Erfolgs		
	01.01.2023–31.12.2023 CHF	01.01.2022–31.12.2022 CHF
Verwendung des Erfolgs – Anteilsklasse DF		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'024'855.55	7'370'504.11
Vortrag des Vorjahres	2'753'421.66	1'802'027.69
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	10'778'277.21	9'172'531.80
Ausschüttung	-7'551'443.31	-6'419'110.14
Vortrag auf neue Rechnung	3'226'833.90	2'753'421.66
Verwendung des Erfolgs – Anteilsklasse DI		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2'457'948.03	1'324'842.17
Vortrag des Vorjahres	425'361.63	93'186.14
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	2'883'309.66	1'418'028.31
Ausschüttung	-2'022'191.80	-992'666.69
Vortrag auf neue Rechnung	861'117.86	425'361.63
Verwendung des Erfolgs – Anteilsklasse DC		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	579'460.91	434'853.27
Vortrag des Vorjahres	149'240.98	63'800.87
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	728'701.89	498'654.14
Ausschüttung	-511'049.56	-349'413.16
Vortrag auf neue Rechnung	217'652.33	149'240.98

Vermögensaufstellung zum 31.12.2023

Gattungsbezeichnung	Währung	Bestand 31.12.2023	Käufe/Zugänge im Berichtszeitraum	Verkäufe/Abgänge im Berichtszeitraum ¹	Kurs	Kurswert in CHF	% des Gesamtfondsvermögens ²
Hypotheken	CHF					183'430'000.00	99.35
AG 12 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000		1.000	1'000'000.00	0.54
AG 24 Monate 1.30 Mio.	CHF	1'300'000.00			1.000	1'300'000.00	0.70
AG 36 Monate 3.80 Mio.	CHF	3'800'000.00			1.000	3'800'000.00	2.06
BE 18 Monate 1.80 Mio.	CHF	1'800'000.00	1'800'000		1.000	1'800'000.00	0.98
BE 1 Monat 14.50 Mio.	CHF	14'500'000.00	14'500'000		1.000	14'500'000.00	7.85
BE 3 Monate 2.50 Mio.	CHF	2'500'000.00	2'500'000		1.000	2'500'000.00	1.35
BL 12 Monate 1.55 Mio.	CHF	1'550'000.00	1'550'000		1.000	1'550'000.00	0.84
BL 18 Monate 1.50 Mio.	CHF	1'500'000.00	1'500'000		1.000	1'500'000.00	0.81
BS 12 Monate 1.40 Mio.	CHF	1'400'000.00	1'400'000		1.000	1'400'000.00	0.76
BS 18 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000		1.000	1'000'000.00	0.54
GE 24 Monate 6.00 Mio.	CHF	6'000'000.00			1.000	6'000'000.00	3.25
GE 36 Monate 2.70 Mio.	CHF	2'700'000.00			1.000	2'700'000.00	1.46
GE 36 Monate 3.00 Mio.	CHF	3'000'000.00			1.000	3'000'000.00	1.63
GE 36 Monate 5.00 Mio.	CHF	5'000'000.00			1.000	5'000'000.00	2.71
LU 24 Monate 1.10 Mio.	CHF	1'100'000.00			1.000	1'100'000.00	0.60
SG 24 Monate 13.00 Mio.	CHF	10'200'000.00	10'200'000		1.000	10'200'000.00	5.53
SG 36 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00			1.000	1'000'000.00	0.54
SH 24 Monate 1.00 Mio.	CHF	500'000.00	500'000		1.000	500'000.00	0.27
SO 12 Monate 2.30 Mio.	CHF	2'300'000.00	2'300'000		1.000	2'300'000.00	1.25
SO 12 Monate 3.60 Mio.	CHF	3'600'000.00	3'600'000		1.000	3'600'000.00	1.95
SO 23 Monate 1.80 Mio.	CHF	1'800'000.00			1.000	1'800'000.00	0.98
SO 24 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000		1.000	1'000'000.00	0.54
SO 36 Monate 7.00 Mio.	CHF	7'000'000.00			1.000	7'000'000.00	3.79
VD 36 Monate 1.30 Mio.	CHF	1'300'000.00			1.000	1'300'000.00	0.70
ZG 14 Monate 3.50 Mio.	CHF	3'500'000.00			1.000	3'500'000.00	1.90
ZH 12 Monate 3.00 Mio.	CHF	3'000'000.00	3'000'000		1.000	3'000'000.00	1.63
ZH 12 Monate 4.50 Mio.	CHF	4'500'000.00			1.000	4'500'000.00	2.44
ZH 15 Monate 7.50 Mio.	CHF	7'500'000.00	4'000'000		1.000	7'500'000.00	4.06
ZH 18 Monate 1.10 Mio.	CHF	1'100'000.00			1.000	1'100'000.00	0.60
ZH 18 Monate 1.50 Mio.	CHF	1'030'000.00	240'000		1.000	1'030'000.00	0.56
ZH 18 Monate 5.60 Mio.	CHF	5'600'000.00			1.000	5'600'000.00	3.03
ZH 18 Monate 6.10 Mio.	CHF	3'900'000.00	1'100'000	2'200'000	1.000	3'900'000.00	2.11
ZH 22 Monate 2.00 Mio.	CHF	2'000'000.00			1.000	2'000'000.00	1.08
ZH 24 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000		1.000	1'000'000.00	0.54
ZH 24 Monate 1.80 Mio.	CHF	1'400'000.00	400'000		1.000	1'400'000.00	0.76
ZH 24 Monate 2.50 Mio.	CHF	2'500'000.00			1.000	2'500'000.00	1.35
ZH 24 Monate 4.50 Mio.	CHF	4'500'000.00			1.000	4'500'000.00	2.44
ZH 27 Monate 1.30 Mio.	CHF	1'300'000.00			1.000	1'300'000.00	0.70
ZH 3 Monate 5.00 Mio.	CHF	5'000'000.00	5'000'000		1.000	5'000'000.00	2.71
ZH 30 Monate 2.50 Mio.	CHF	2'500'000.00			1.000	2'500'000.00	1.35
ZH 30 Monate 5.30 Mio.	CHF	5'300'000.00			1.000	5'300'000.00	2.87
ZH 30 Monate 5.65 Mio.	CHF	5'650'000.00			1.000	5'650'000.00	3.06
ZH 30 Monate 8.00 Mio.	CHF	8'000'000.00	2'500'000		1.000	8'000'000.00	4.33
ZH 35 Monate 6.00 Mio.	CHF	6'000'000.00			1.000	6'000'000.00	3.25
ZH 36 Monate 2.00 Mio.	CHF	2'000'000.00			1.000	2'000'000.00	1.08
ZH 36 Monate 20.00 Mio.	CHF	12'500'000.00		7'500'000	1.000	12'500'000.00	6.77
ZH 36 Monate 4.60 Mio.	CHF	4'600'000.00			1.000	4'600'000.00	2.49
ZH 4 Monate 3.50 Mio.	CHF	3'500'000.00	3'500'000		1.000	3'500'000.00	1.90
ZH 9 Monate 2.00 Mio.	CHF	2'000'000.00	2'000'000		1.000	2'000'000.00	1.08
ZH 12 Monate 2.00 Mio.	CHF	2'000'000.00	2'000'000		1.000	2'000'000.00	1.08
ZH 24 Monate 3.70 Mio.	CHF	2'300'000.00	2'300'000		1.000	2'300'000.00	1.25
ZH 36 Monate 2.40 Mio.	CHF	2'400'000.00			1.000	2'400'000.00	1.30

Vermögensaufstellung zum 31.12.2023

Gattungsbezeichnung	Währung	Bestand 31.12.2023	Käufe/Zugänge im Berichtszeitraum	Verkäufe/Abgänge im Berichtszeitraum ¹	Kurs	Kurswert in CHF	% des Gesamtfondsvermögens ²
Sonstige Vermögenswerte	CHF	1'087'951.60				1'087'951.60	0.59
Gesamtfondsvermögen	CHF					184'517'951.60	100.00
Bankverbindlichkeiten	CHF	-4'175'048.80				-4'175'048.80	-2.26
Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	-610'069.70				-610'069.70	-0.33

Nettofondsvermögen 179'732'833.10 97.36

Für die Hypotheken gemäss Vermögensrechnung/Inventar i.H.v. CHF 183'430'000 wurden Sicherheiten in Form von hypothekarisch besicherten Schuldbriefen i.H.v. CHF 211'573'000 entgegengenommen.

¹ Inkl. Rückzahlungen | ² Durch Rundung der Prozentanteile bei der Berechnung können geringfügige Rundungsdifferenzen entstehen.

Bewertungskategorien gemäss Art. 84. Abs. 2 der Kollektivanlagenverordnung-FINMA (KKV-FINMA)	Marktwert CHF	% des Gesamtfondsvermögens
a) Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden	0.00	0.00
b) Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet anhand von am Markt beobachtbaren Parametern	0.00	0.00
c) Anlagen, die anhand von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden	183'430'000.00	99.35

Während des Berichtszeitraums abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen (Käufe und Verkäufe von Wertpapieren, Fondsanteilen, Hypotheken und Derivaten)

Gattungsbezeichnung	Währung	Käufe	Verkäufe ¹
Hypotheken			
AG 3 Monate 2.20 Mio.	CHF	2'200'000	2'200'000
BE 12 Monate 4.30 Mio.	CHF	3'056'000	5'356'000
BE 3 Monate 1.50 Mio.	CHF	1'500'000	1'500'000
BE 36 Monate 1.50 Mio.	CHF		1'500'000
BL 12 Monate 1.00 Mio.	CHF		1'000'000
BS 12 Monate 1.50 Mio.	CHF		1'500'000
TG 3 Monate 1.00 Mio.	CHF		1'000'000
ZH 12 Monate 5.00 Mio.	CHF		5'000'000
ZH 16 Monate 5.00 Mio.	CHF		5'000'000
ZH 18 Monate 2.10 Mio.	CHF		2'100'000
ZH 24 Monate 1.80 Mio.	CHF		1'800'000
ZH 27 Monate 6.00 Mio.	CHF		6'000'000
ZH 6 Monate 2.00 Mio.	CHF	2'000'000	2'000'000
ZH 9 Monate 4.50 Mio.	CHF		4'500'000

¹ Inkl. Rückzahlungen

Der erste Fonds
nach Schweizer Recht
für Investitionen in
nachrangige Hypotheken

Bewertungsgrundsätze

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswerts angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an. Der Wert der Hypotheken (d. h. der sogenannten «performing loans») berechnet sich bei den Teilvermögen nach dem Verkehrswert bzw. zu dem Preis, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde (vgl. Art. 88 Abs. 2 KAG). Falls Hypothekarkreditnehmer:innen mit Zins- oder Rückzahlungen bezüglich der sich in den Teilvermögen befindlichen Hypothekarkreditforderungen in Verzug sind oder sich eine Verschlechterung der Bonität der Hypothekarkreditnehmerin bzw. des Hypothekarkreditnehmers abzeichnet (also ein sogenanntes «non-performing loan» vorliegt), wird die Fondsleitung marktgerechte Bewertungskorrekturen vornehmen. Die Korrektur erfolgt dabei gestützt auf den Nominalwert der Hypothek, abzüglich einer Wertberichtigungs- und Abschreibungskomponente, welche unter Berücksichtigung des erwarteten Verkaufserlöses der besicherten Liegenschaft(en) festgelegt wird. Kollektive Kapitalanlagen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Nicht kotierte kollektive Kapitalanlagen sind mit dem auf dem NAV basierenden Rücknahmepreis zu bewerten. Sind für diese kollektiven Kapitalanlagen keine aktuellen Kurse oder Preise verfügbar, so sind sie mit dem Preis zu bewerten, der bei einem sorgfältigen Verkauf oder einer Rücknahme wahrscheinlich erzielt würde (dem sogenannten Fair Value). Die Fondsleitung wendet in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

Der Wert von Geldmarktinstrumenten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufenen Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst. Der NAV eines Anteils einer Klasse ergibt sich aus der der betreffenden Anteilsklasse am Verkehrswert der Teilvermögen zukommenden Quote, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten der Teilvermögen, die der betreffenden Anteilsklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile der entsprechenden Klasse. Er wird auf 0.01 Rechnungseinheiten gerundet.

Mitteilung zu Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

In ihrer Eigenschaft als Fondsleitung der ONE Financing Umbrella der Art «übrige Fonds für alternative Anlagen» setzt die Solutions & Funds SA die Anleger:innen darüber in Kenntnis, dass die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA inhaltliche Änderungen des Prospekts und Fondsvertrags am 28. Februar 2023 im Zusammenhang mit der Änderung des Gesellschaftsnamens der Fondsleitung und der Gründung eines neuen Teilvermögens ONE Mortgage Fund genehmigt hat.

Kurzbericht der kollektiv-anlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Solutions & Funds SA,
Morges

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Umbrella-Fonds ONE Financing Umbrella mit dem Teilvermögen ONE Real Estate Debt Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h des schweizerischen Kollektiv-anlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 8 bis 20) dem schweizerischen Kollektiv-anlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektiv-anlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, 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.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahres-

rechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf 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 der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfungsgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung 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 schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung 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 dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung 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 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 Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

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

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Joachim Fink

Zürich, 12. April 2024

