

PROPERTY ONE

ASSET MANAGER.

Jahresbericht 2024

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



Kevin Hinder
M +41 79 458 37 72
kevin.hinder@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	6
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- und Gewerbeimmobilien sowie Promotions attraktive Renditen.

Informationen zum Fonds finden Sie in den Factsheets:



Vorwort

Der OREDF blickt auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurück: Auch verzeichnete er im vierten Jahr seit der Lancierung im Februar 2021 herausragende Erfolge. Im Berichtsjahr konnte der Investmentmanager eine beeindruckende Nettojahresperformance von 6.84% (DI-Klasse) erzielen, welche die anvisierte Rendite von 5.50% signifikant übertraf.

Mit seinem Fokus auf nachrangige, grundpfandrechtlich gesicherte Kredite (Hypotheken) hat der OREDF als First Mover im regulierten Bereich eine bis dahin in dieser Form nicht verfügbare Finanzierungsquelle für professionelle Immobilieninvestor:innen und -entwickler:innen auf dem Schweizer Markt geschaffen. Der Fonds ermöglicht qualifizierten Anleger:innen den Zugang zu einem diversifizierten, grundpfandgesicherten Portfolio von nachrangigen Hypotheken.

Im vergangenen Jahr verzeichnete der OREDF sowohl bei Kreditnehmer:innen als auch bei Investor:innen eine erhebliche Nachfrage. Es wird deutlich, dass die Assetklasse Private Real Estate Debt zunehmend an Bedeutung gewinnt und ein erhebliches Potenzial aufweist, insbesondere aufgrund der neuen regulatorischen Richtlinien für Banken im Bereich der Finanzierungen. Wir stellen fest, dass schrittweise neue Marktteilnehmer:innen in diesen Sektor eintreten, was das wachsende Interesse an nachrangigen, grundpfandrechtlich gesicherten Krediten unterstreicht. Als First Mover und Marktführer im regulierten Bereich profitieren wir von einer ausgezeichneten Marktstellung, die es uns ermöglicht, von dieser Entwicklung besonders stark zu profitieren. Dank unserer Position und der zunehmenden Bekanntheit unserer Marke konnten wir einen starken Anstieg der Kreditanfragen verzeichnen, was uns eine besonders selektive Auswahl der Investitionen ermöglichte.

Wir danken unseren Investor:innen, Kreditnehmer:innen und Partnern für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Mit Zuversicht blicken wir auf die kommenden Jahre und eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.

Managerkommentar

Zug, 31. März 2025
Property One Investors AG

1. Marktumfeld

Die Inflation in der Schweiz sank im Jahr 2024 auf 1.1%. Diese Normalisierung der Teuerung erlaubte es der Schweizerischen Nationalbank (SNB), die Leitzinsen deutlich zu senken. 2024 wurden insgesamt vier Zinssenkungen beschlossen, wodurch sich der Leitzins von 1.75% auf 0.50% reduzierte. Dies führte zu deutlich tieferen Finanzierungskosten, was sich positiv auf die Attraktivität von Immobilienanlagen auswirkte.

Die Nettozuwanderung ist in der Schweiz nach dem Rekordjahr 2023 etwas zurückgegangen, verharrt jedoch nach wie vor auf hohem Niveau. Diese Entwicklung verstärkt die bereits bestehende Nachfrage nach ohnehin schon knappem Wohnraum. Die Bautätigkeit blieb auch im vergangenen Jahr tief. Der resultierende Nachfrageüberhang führte erwartungsgemäss zu steigenden Mietpreisen. Gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS) sind die Wohnungsmieten in der Schweiz im Jahr 2024 um 3.2% gestiegen. Gleichzeitig ist die schweizweite Leerwohnungsziffer weiter gesunken: Sie belief sich per 1. Juni 2024 auf 1.08%. An beliebten Wohnlagen lag sie sogar deutlich tiefer.

2. Entwicklung im Berichtsjahr

Die Bekanntheit des OREDF und der Bekanntheitsgrad von Property One konnten in den letzten Jahren weiterhin erfolgreich gesteigert werden. Heute agiert Property One als Marktführer für das Arrangieren nachrangiger Hypotheken im regulierten Umfeld. Dies zeigte sich deutlich beim aussergewöhnlich hohen Volumen der Kreditanfragen, die im Berichtsjahr einen neuen Rekordwert erreichten. Das Portfoliomanagement des Investmentmanagers prüfte ein Hypothekarvolumen von CHF 775 Mio. und schloss davon CHF 112 Mio. ab, was einer Abschlussquote von rund 14% entsprach. Diese niedrige Abschlussquote verdeutlicht die selektive Kreditauswahl und ermöglicht es, den Fokus auf renditestarke Hypotheken zu legen, die dem konservativen Risikoprofil des OREDF entsprechen. Durch den Abschluss von qualitativ hochwertigen Neufinanzierungen konnte das Fondsvolumen gegenüber dem Vorjahr leicht gesteigert werden. Trotz vereinzelter Rückflüsse im Berichtsjahr konnte das Nettofondsvolumen um CHF 2 Mio. gesteigert werden: Zum Jahresende betrug es CHF 181.6 Mio. Per 31. Dezember 2024 befanden sich 47 Hypotheken im Portfolio.

Besonders erfreulich ist die erneut deutlich gesteigerte Performance des OREDF, welche die Zielrendite von 5.50% deutlich übertroffen hat. Die Nettoperformance der einzelnen Anteilklassen liegt zwischen 6.63% in der DC-Klasse und 7.12% in der DF-Klasse. Der Anstieg der Performance ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen. Einer davon ist die höhere Anzahl Transaktionen (Neugeschäfte und Verlängerungen), die es ermöglichte, den Anteil der Arrangement Fees signifikant zu erhöhen. Zudem trug das

im Vergleich zum Vorjahr höhere Zinsniveau positiv zur Performance bei. Die gesteigerte Ertragskraft des Fonds wird den Anleger:innen im April 2025 eine grosszügige Ausschüttung von 5.85–6.53% je nach Anteilsklasse ermöglichen.

Infolge der Leitzinssenkungen der SNB notierte der SARON zum Jahresende bereits tiefer. Um diese Entwicklung aufzufangen, wurden bei der Vergabe von Hypotheken vermehrt höhere Margen einkalkuliert.

3. Ausblick und Strategie

Trotz einer gewissen Unsicherheit in Bezug auf die internationale Wirtschafts- und Handelspolitik rechnet das SECO mit einer stärker wachsenden Wirtschaft für die Jahre 2025 und 2026. Allerdings wird das Wachstum jedoch unter dem historischen Mittel erwartet, da die Schweizer Wirtschaft stark von der internationalen Wirtschaftsentwicklung abhängig ist.

Der deutliche Rückgang der Inflation sowie die relative Stärke des Schweizer Frankens erlaubten es der SNB, die Leitzinsen zu senken. Expert:innen prognostizieren für das Jahr 2025 eine weitere Zinssenkung. Die damit einhergehenden tieferen Finanzierungskosten wirken sich positiv auf die Bewertung von Immobilien aus, weshalb für die kommenden Jahre mit einer leichten Steigerung der Bautätigkeit gerechnet wird. Doch auch eine höhere Bautätigkeit wird den Nachfrageüberhang nicht vollumfänglich egalalisieren können. Dieses Ungleichgewicht dürfte auch in den nächsten Jahren zu weiter steigenden Wohnungsmieten führen. Die einzige Ausnahme bildet die zu erwartende Reduktion des Referenzzinssatzes, die bei den Bestandsmieten für eine gewisse Entspannung sorgen dürfte.

Das erneut tiefe Zinsumfeld im Schweizer Markt macht Zinsanlagen weniger attraktiv und führt dazu, dass Investor:innen vermehrt nach alternativen Anlagemöglichkeiten suchen. Im Hypothekenbereich wurden mit Basel III neue Richtlinien für Banken eingeführt, welche insbesondere für nicht selbst bewohnte Immobilien den alternativen Kreditgebern zugutekommen. Angesichts dieser regulatorischen Verschärfungen erwarten wir, dass alternative Finanzierungspartner auch im Jahr 2025 eine anhaltend hohe Nachfrage nach Hypotheken verzeichnen werden.

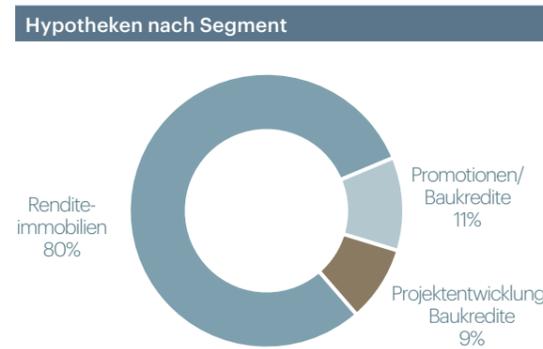
Die Anlagestrategie des OREDF wird weiterhin konsequent verfolgt. Das Portfoliomanagement legt dabei besonderen Wert auf die aktuellen Entwicklungen im Zinsumfeld und die Trends auf dem Immobilienmarkt. In unserer Rolle als Investmentmanager setzen wir auf eine gezielte und selektive Kreditvergabe, um optimale Rahmenbedingungen zu schaffen, damit wir unsere angestrebte Rendite von 5.50% erneut erreichen können. Für das Jahr 2025 planen wir ein weiteres strategiekonformes Wachstum sowie eine erweiterte Diversifizierung unseres Portfolios.

Zahlen und Fakten

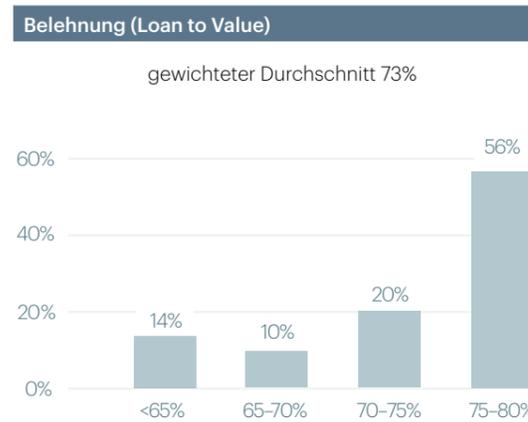
Das Kreditportfolio umfasst per Jahresende 47 Hypotheken. Das Portfolio ist breit diversifiziert in verschiedenen Regionen der Schweiz sowie verschiedenen Nutzungsarten und Immobilieninvestitionstypen. Die nachfolgenden Darstellungen zeigen einige der Verteilungen des Portfolios per 31. Dezember 2024.

Hypotheken nach kantonaler Verteilung	
Zürich	43.0%
Luzern	12.2%
Aargau	10.7%
Solothurn	8.0%
Genf	5.7%
Thurgau	4.6%
Bern	4.6%
Schwyz	4.2%
St. Gallen	2.8%
Andere	4.2%

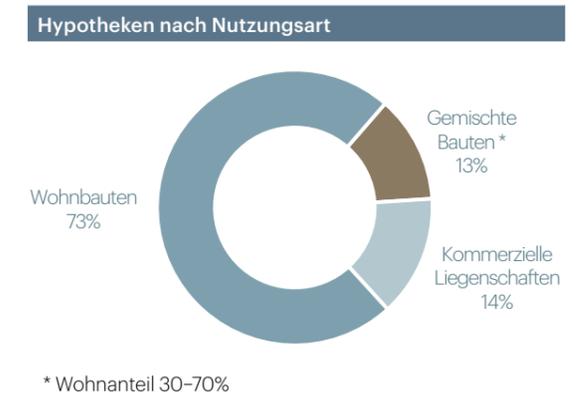
Die Sicherungsobjekte verteilen sich auf 13 Kantone und befinden sich überwiegend in den urbanen Zentren der Schweiz. Mit 43% stellen Hypotheken auf Immobilien in Zürich den grössten Anteil, gefolgt von Objekten in Luzern, Aargau und Solothurn.



Die Mehrheit der Kredite entfällt auf Renditeobjekte, rund 11% auf Promotionsprojekte und etwa 9% auf die Entwicklung von Renditeliegenschaften.



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%.



Die genutzten Sicherungsobjekte sind mit 73% 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	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nettofondsvermögen in Mio. CHF	130.59	129.01	123.55
Ausstehende Anteile	1'183'634.442	1'181'759.516	1'144'226.406
Inventarwert pro Anteil in CHF	110.33	109.17	107.98
Performance	7.12%	6.47%	6.18%
TER	1.31%	1.35%	1.45%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung	1.21%	1.21%	1.21%
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank	0.06%	0.07%	0.08%
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	7.21	6.39	5.61
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer	-2.52	-2.24	-1.96
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	4.69	4.15	3.65
Ausschüttungsrendite	6.53%	5.85%	5.20%

ONE Real Estate Debt Fund DI	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nettofondsvermögen in Mio. CHF	39.95	40.79	19.54
Ausstehende Anteile	361'268.009	375'174.731	181'474.714
Inventarwert pro Anteil in CHF	110.59	108.72	107.67
Performance	6.84%	6.22%	5.97%
TER	1.51%	1.56%	1.63%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung	1.41%	1.42%	1.41%
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank	0.06%	0.06%	0.07%
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	6.76	5.39	5.47
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer	-2.37	-1.89	-1.91
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	4.39	3.50	3.56
Ausschüttungsrendite	6.11%	4.96%	5.08%

ONE Real Estate Debt Fund DC	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nettofondsvermögen in Mio. CHF	11.10	9.93	6.83
Ausstehende Anteile	101'419.996	91'915.389	63'645.385
Inventarwert pro Anteil in CHF	109.45	108.03	107.24
Performance	6.63%	6.01%	5.70%
TER	1.72%	1.76%	1.86%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung	1.61%	1.62%	1.61%
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank	0.06%	0.07%	0.08%
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	6.40	5.56	5.49
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer	-2.24	-1.95	-1.92
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	4.16	3.61	3.57
Ausschüttungsrendite	5.85%	5.15%	5.12%

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.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen über Retrozessionen («Commission Sharing Agreements») abgeschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen über Soft Commissions abgeschlossen.

Vermögensrechnung		
	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	4'508'216.00	0.00
Hypotheken	176'781'316.50	183'430'000.00
Sonstige Vermögenswerte	966'465.41	1'087'951.60
Gesamtfondsvermögen abzüglich	182'255'997.91	184'517'951.60
Bankverbindlichkeiten	0.00	-4'175'048.80
Sonstige Verbindlichkeiten	-611'139.05	-610'069.70
Nettofondsvermögen	181'644'858.86	179'732'833.10

Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund DF)	Anzahl	Anzahl
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'181'759.516	1'144'226.406
Ausgegebene Anteile	50'863.545	37'533.110
Zurückgenommene Anteile (inkl. Umtausch)	-48'988.619	0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'183'634.442	1'181'759.516

Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund DI)	Anzahl	Anzahl
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	375'174.731	181'474.714
Ausgegebene Anteile	27'693.278	193'700.017
Zurückgenommene Anteile (inkl. Umtausch)	-41'600.000	0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	361'268.009	375'174.731

Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund DC)	Anzahl	Anzahl
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	91'915.389	63'645.385
Ausgegebene Anteile	18'700.854	29'723.004
Zurückgenommene Anteile (inkl. Umtausch)	-9'196.247	-1'453.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	101'419.996	91'915.389

Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	179'732'833.10	149'918'457.78
Ausschüttungen	-10'113'479.87	-8'921'372.07
Saldo aus Anteilverkehr	-241'525.75	27'673'482.88
Gesamterfolg	12'267'031.38	11'062'264.51
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	181'644'858.86	179'732'833.10

Erfolgsrechnung		
	01.01.2024–31.12.2024 CHF	01.01.2023–31.12.2023 CHF
Erträge		
Erträge der Geldmarktinstrumente	0.00	19'555.54
Erträge aus Hypotheken	13'749'101.04	12'179'685.10
Sonstige Erträge	1'210'000.87	746'216.50
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	339'198.71	534'546.80
Total Erträge	15'298'300.62	13'480'003.94
Aufwand		
Passivzinsen	-241'881.70	-27'370.84
Prüfaufwand	-25'944.00	-26'142.85
Reglementarische Vergütungen		
davon an die Fondsleitung	-2'280'261.04	-2'147'787.77
davon an die Depotbank	-114'006.22	-99'920.77
Sonstige Aufwendungen	-52'326.24	-112'040.50
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-316'850.04	-4'476.70
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DI*	5'443.87	20'097.46
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DC*	20'803.68	22'430.88
Total Aufwände	-3'005'021.69	-2'375'211.09
Nettoertrag	12'293'278.93	11'104'792.85
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DI*	-5'443.87	-20'097.46
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DC*	-20'803.68	-22'430.88
Realisierter Erfolg	12'267'031.38	11'062'264.51
Gesamterfolg	12'267'031.38	11'062'264.51

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

Verwendung des Erfolgs		
	01.01.2024–31.12.2024 CHF	01.01.2023–31.12.2023 CHF
Verwendung des Erfolgs – Anteilsklasse DF		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'937'693.84	8'024'855.55
Vortrag des Vorjahres	3'226'833.90	2'753'421.66
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	12'164'527.74	10'778'277.21
Ausschüttung	-8'534'004.33	-7'551'443.31
Vortrag auf neue Rechnung	3'630'523.41	3'226'833.90
Verwendung des Erfolgs – Anteilsklasse DI		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2'621'559.40	2'457'948.03
Vortrag des Vorjahres	861'117.86	425'361.63
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	3'482'677.26	2'883'309.66
Ausschüttung	-2'442'171.74	-2'022'191.80
Vortrag auf neue Rechnung	1'040'505.52	861'117.86
Verwendung des Erfolgs – Anteilsklasse DC		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	707'778.14	579'460.91
Vortrag des Vorjahres	217'652.33	149'240.98
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	925'430.47	728'701.89
Ausschüttung	-649'087.97	-511'049.56
Vortrag auf neue Rechnung	276'342.50	217'652.33

Vermögensaufstellung zum 31.12.2024

Gattungsbezeichnung	Währung	Bestand 31.12.2024	Käufe/Zugänge im Berichtszeitraum	Verkäufe/Abgänge im Berichtszeitraum ¹	Kurs	Kurswert in CHF	% des Gesamtfondsvermögens ²
Hypotheken	CHF					176'781'316.50	97.00
AG 18 Monate 1.20 Mio.	CHF	1'200'000.00	1'200'000		1.000	1'200'000.00	0.66
AG 18 Monate 16.00 Mio.	CHF	16'000'000.00	16'000'000		1.000	16'000'000.00	8.78
AG 24 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000		1.000	1'000'000.00	0.55
AG 36 Monate 1.30 Mio.	CHF	1'300'000.00			1.000	1'300'000.00	0.71
BE 12 Monate 6.00 Mio.	CHF	5'000'000.00	5'000'000		1.000	5'000'000.00	2.74
BE 26 Monate 1.80 Mio.	CHF	1'800'000.00			1.000	1'800'000.00	0.99
BL 18 Monate 1.50 Mio.	CHF	1'500'000.00			1.000	1'500'000.00	0.82
BL 18 Monate 1.55 Mio.	CHF	756'316.50		793'684	1.000	756'316.50	0.42
BL 25 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000		1.000	1'000'000.00	0.55
BS 18 Monate 1.40 Mio.	CHF	1'400'000.00			1.000	1'400'000.00	0.77
BS 24 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00			1.000	1'000'000.00	0.55
GE 36 Monate 2.70 Mio.	CHF	2'700'000.00			1.000	2'700'000.00	1.48
GE 36 Monate 3.00 Mio.	CHF	3'000'000.00			1.000	3'000'000.00	1.65
GE 36 Monate 5.00 Mio.	CHF	5'000'000.00			1.000	5'000'000.00	2.74
LU 7 Monate 23.00 Mio.	CHF	20'000'000.00	20'000'000		1.000	20'000'000.00	10.97
SG 24 Monate 13.00 Mio.	CHF	10'200'000.00			1.000	10'200'000.00	5.60
SG 36 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00			1.000	1'000'000.00	0.55
SH 24 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	500'000		1.000	1'000'000.00	0.55
SO 22 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000		1.000	1'000'000.00	0.55
SO 24 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00			1.000	1'000'000.00	0.55
SO 24 Monate 1.30 Mio.	CHF	1'300'000.00	1'300'000		1.000	1'300'000.00	0.71
SO 24 Monate 3.60 Mio.	CHF	2'850'000.00		750'000	1.000	2'850'000.00	1.56
SO 36 Monate 2.75 Mio.	CHF	2'750'000.00	2'750'000		1.000	2'750'000.00	1.51
SO 36 Monate 5.00 Mio.	CHF	5'000'000.00	5'000'000		1.000	5'000'000.00	2.74
SZ 13 Monate 8.00 Mio.	CHF	8'000'000.00	8'000'000		1.000	8'000'000.00	4.39
TG 11 Monate 5.50 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000		1.000	1'000'000.00	0.55
VD 36 Monate 1.30 Mio.	CHF	1'300'000.00			1.000	1'300'000.00	0.71
ZH 11 Monate 3.50 Mio.	CHF	3'500'000.00	3'500'000		1.000	3'500'000.00	1.92
ZH 12 Monate 10.00 Mio.	CHF	10'000'000.00	10'000'000		1.000	10'000'000.00	5.49
ZH 12 Monate 4.50 Mio.	CHF	4'500'000.00	4'500'000		1.000	4'500'000.00	2.47
ZH 15 Monate 5.59 Mio.	CHF	2'030'000.00	5'590'000	3'560'000	1.000	2'030'000.00	1.11
ZH 17 Monate 2.00 Mio.	CHF	1'500'000.00	1'500'000		1.000	1'500'000.00	0.82
ZH 23 Monate 5.60 Mio.	CHF	5'600'000.00			1.000	5'600'000.00	3.07
ZH 24 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00			1.000	1'000'000.00	0.55
ZH 24 Monate 5.00 Mio.	CHF	5'000'000.00			1.000	5'000'000.00	2.74
ZH 30 Monate 4.50 Mio.	CHF	4'500'000.00			1.000	4'500'000.00	2.47
ZH 31 Monate 1.75 Mio.	CHF	1'750'000.00	720'000		1.000	1'750'000.00	0.96
ZH 34 Monate 2.00 Mio.	CHF	2'000'000.00			1.000	2'000'000.00	1.10
ZH 34 Monate 4.60 Mio.	CHF	4'600'000.00	4'600'000		1.000	4'600'000.00	2.52
ZH 35 Monate 6.00 Mio.	CHF	6'000'000.00			1.000	6'000'000.00	3.29
ZH 36 Monate 8.00 Mio.	CHF	1'500'000.00		6'500'000	1.000	1'500'000.00	0.82
ZH 36 Monate 11.50 Mio.	CHF	8'055'000.00	555'000		1.000	8'055'000.00	4.42
ZH 36 Monate 2.50 Mio.	CHF	2'500'000.00			1.000	2'500'000.00	1.37
ZH 36 Monate 5.75 Mio.	CHF	5'550'000.00	5'750'000	200'000	1.000	5'550'000.00	3.06
ZH 6 Monate 3.40 Mio.	CHF	2'700'000.00	3'400'000	700'000	1.000	2'700'000.00	1.48
ZH 24 Monate 3.70 Mio.	CHF	3'440'000.00	1'140'000		1.000	3'440'000.00	1.89
ZH 25 Monate 2.00 Mio.	CHF	2'000'000.00			1.000	2'000'000.00	1.10

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

Vermögensaufstellung zum 31.12.2024

Gattungsbezeichnung	Währung	Bestand 31.12.2024	Käufe/Zugänge im Berichtszeitraum	Verkäufe/Abgänge im Berichtszeitraum ¹	Kurs	Kurswert in CHF	% des Gesamtfondsvermögens ²
Sonstige Vermögenswerte	CHF	966'465.41				966'465.41	0.53
Bankguthaben	CHF	4'508'216.00				4'508'216.00	2.47
Gesamtfondsvermögen						182'255'997.91	100.00
Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	-611'139.05				-611'139.05	-0.34
Nettofondsvermögen						181'644'858.86	99.66

Für die Hypotheken gemäss Vermögensrechnung/Inventar i. H. v. CHF 176'781'316.50 wurden Sicherheiten in Form von hypothekarisch besicherten Schuldbriefen i. H. v. CHF 203'905'000 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 sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden	0.00	0.00
b) Anlagen, für die keine Kurse gemäss Bst. 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	176'781'316.50	97.00

«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 12 Monate 1.00 Mio.	CHF		1'000'000
BE 4 Monate 1.00 Mio.	CHF	670'000	670'000
BE 1 Monat 14.50 Mio.	CHF		14'500'000
BE 3 Monate 2.50 Mio.	CHF		2'500'000
BS 6 Monate 5.00 Mio.	CHF	5'000'000	5'000'000
GE 24 Monate 6.00 Mio.	CHF		6'000'000
LU 30 Monate 1.10 Mio.	CHF		1'100'000
SG 36 Monate 3.80 Mio.	CHF		3'800'000
SO 12 Monate 2.30 Mio.	CHF		2'300'000
SO 23 Monate 1.80 Mio.	CHF		1'800'000
SO 36 Monate 7.00 Mio.	CHF		7'000'000
SZ 9 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000	1'000'000
ZG 14 Monate 3.50 Mio.	CHF		3'500'000
ZH 12 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000	1'000'000
ZH 18 Monate 1.10 Mio.	CHF		1'100'000
ZH 18 Monate 3.00 Mio.	CHF		3'000'000
ZH 18 Monate 6.10 Mio.	CHF		3'900'000
ZH 24 Monate 1.80 Mio.	CHF	400'000	1'800'000
ZH 27 Monate 4.50 Mio.	CHF		4'500'000
ZH 30 Monate 2.50 Mio.	CHF		2'500'000
ZH 30 Monate 5.30 Mio.	CHF		5'300'000
ZH 30 Monate 5.65 Mio.	CHF		5'650'000
ZH 35 Monate 1.30 Mio.	CHF		1'300'000
ZH 36 Monate 2.00 Mio.	CHF		2'000'000
ZH 36 Monate 20.00 Mio.	CHF		12'500'000
ZH 36 Monate 4.60 Mio.	CHF		4'600'000
ZH 4 Monate 3.50 Mio.	CHF		3'500'000
ZH 9 Monate 2.00 Mio.	CHF		2'000'000
ZH 36 Monate 2.40 Mio.	CHF		2'400'000

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 Darlehen (Performing Loans) berechnet sich bei den Teilvermögen nach dem Verkehrswert bzw. Preis, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde (vgl. Art. 88 Abs. 2 KAG). Falls Hypothekarkreditnehmer:innen mit Zins- oder Darlehensrückzahlungen bezüglich der sich in den Teilvermögen befindlichen Hypothekarkreditforderungen in Verzug sind oder sich eine Verschlechterung ihrer Bonität abzeichnet (also ein Non-Performing Loan vorliegt), wird die Fondsleitung marktgerechte Bewertungskorrekturen vornehmen. Die Korrektur erfolgt mit einer Einzelfallbetrachtung, gestützt auf den Nominalwert des Darlehens abzüglich einer Wertberichtigungs- und Abschreibungskomponente, welche unter Berücksichtigung des erwarteten Verkaufserlöses der besicherten Liegenschaft(en) festgelegt wird. Kollektive Kapitalanlagen, die an einer Börse oder 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 Net Asset Value (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.

Mitteilungen zu Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

1. Änderungen der besonders befähigten Personen des Verwalters von Kollektivvermögen

Am 24. Mai 2024 hat die FINMA den Wechsel bei den besonders befähigten Personen des Verwalters von Kollektivvermögen genehmigt (Christian Gees wurde durch Raphael Knispel ersetzt), wie am 8. April 2024 auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG veröffentlicht.

2. Fondsvertragsänderungen

Am 24. Mai 2024 hat die FINMA die Schaffung der neuen Anteilklassen «DI-R» und «DC-R» genehmigt, wie am 8. April 2024 auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG veröffentlicht und auf den 27. Mai 2024 festgesetzt.

Am 12. Juli 2024 hat die FINMA die beantragten Änderungen des Fondsvertrags des ONE Financing Umbrella genehmigt, wie am 7. Juni 2024 auf der elektronischen Plattform der Swiss Fund Data AG veröffentlicht. Die neuen Fondsdokumente sind per 6. Juni 2024 in Kraft getreten und beinhalten im Wesentlichen folgende Änderungen: Wechsel beim Schätzungsexperten (IAZI Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG ersetzt Wüest Partner AG) sowie eine Präzisierung in der Beschreibung des Gatingverfahrens.

Die Details zu diesen Änderungen sind im entsprechenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom 15. Juli 2024 enthalten.

Zudem wurde die Entscheidung getroffen, auf die Lancierung des Teilvermögens ONE Mortgage Fund zu verzichten. Der Fondsvertrag wird Anfang 2025 entsprechend angepasst.

Kurzbericht der kollektiv-anlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Solutions & Funds SA, Zweigniederlassung Zürich

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 2024, 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, 15. April 2025



