

PROPERTY ONE

Finance

JAHRESBERICHT 2021

ONE Real Estate Debt Fund

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

Inhalt

Fondsleitung

SOLUFONDS AG (Zweigniederlassung Zürich)
Uraniastrasse 32
8001 Zürich

Depotbank

CREDIT SUISSE (Schweiz) AG
Paradeplatz 8
8001 Zürich

Portfoliomanagement

Property One Investors AG
Chamerstrasse 18
6300 Zug

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Kontakt



Kevin Hinder
M +41 79 458 37 72
kevin.hinder@propertyone.ch



Christian Gees
M +41 79 876 92 63
christian.gees@propertyone.ch

Vorwort	5
Fondsbeschreibung und Anlagestrategie	7
Managerkommentar	8
Zahlen und Fakten	11
Bewertungsgrundsätze	20
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	22

Vorwort

Die Property One Investors AG (POI) ist eine inhabergeführte Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug. Die Gesellschaft wurde im Jahr 2013 gegründet und verfügt seit November 2020 über die Lizenz als Verwalter von Kollektivvermögen und untersteht der Aufsicht der FINMA.

Im Februar 2021 lancierte POI, in Zusammenarbeit mit der Fondsleitung SOLUFONDS AG und der Credit Suisse (Schweiz) AG als Depotbank, den ONE Real Estate Debt Fund (OREDF), als ersten Fonds nach Schweizer Recht, der die Vergabe von nachrangigen Krediten als Anlagestrategie verfolgt. Der OREDF investiert vorwiegend in nachrangige grundpfandrechtl. gesicherte Kredite (Hypotheken) und konnte damit eine bisher in dieser Form nicht verfügbare alternative Finanzierungsquelle für professionelle Immobilieninvestoren schaffen. Auf der anderen Seite bietet der Fonds qualifizierten Anlegern die Möglichkeit, sich an einem diversifizierten Portfolio von nachrangigen Immobilienkrediten zu beteiligen und somit in eine noch heute wenig verbreitete aber durchaus attraktive Anlageklasse in der Schweiz zu investieren.

Nach erfolgreicher Lancierung konnte das Portfolio kontinuierlich weiter aufgebaut und diversifiziert werden. Entsprechend konnten neue Investorengelder aufgenommen werden und der Fond konnte weiter wachsen. Auch auf Seiten der Kreditnehmer konnte sich der OREDF etablieren und erfreut sich steigender Beliebtheit. Die Anlagestrategie hat sich bewährt und konnte konsequent umgesetzt werden. In den kommenden Jahren gehen wir von einem weiteren marktgerechten Wachstum basierend auf der bestehenden Anlagestrategie aus.

Der vorliegende Jahresabschluss stellt den ersten Jahresabschluss des OREDF dar. Wir blicken auf ein intensives und spannendes Geschäftsjahr 2021 mit der erfolgreichen Lancierung und Etablierung des OREDF zurück. Wir freuen uns auf die weitere Entwicklung des OREDF und der Anlageklasse an sich, aber auch auf die weiteren alternativen Finanzierungsquellen auf dem Schweizer Markt.

Fondsbeschreibung und Anlagestrategie

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

Informationen zum Fonds finden Sie in den Factsheets:



Managerkommentar

Berichtszeitraum: vom 01.02.2021 bis 31.12.2021

1. Marktbericht

Der Immobilienmarkt Schweiz hat sich analog der Schweizer Wirtschaft erfreulich entwickelt. Die Erholung der Schweizer Wirtschaft schreitet weiter voran und die Beschäftigungsaussichten fallen positiv aus. Der befürchtete Einbruch der Zuwanderung aufgrund der Corona-Krise ist ausgeblieben.

Die noch anhaltende Tiefzinsphase aber auch das verbreitete Home Office haben die Nachfrage nach schönen und geräumigen Eigenheimen und Wohnungen erhöht. Aufgrund einer stagnierenden Eigenheimproduktion in den vergangenen Jahren besteht nun ein Nachfrageüberhang, was sich in stark ansteigenden Preisen für Wohneigentum widerspiegelt.

Aufgrund der regulierungsbedingten hohen Finanzierungsanforderungen verlagert sich die Nachfrage nach Wohneigentum immer weiter in die peripheren Lagen. Trotz tiefer Zinsen dürften die kräftigen Preisanstiege, die Risiken im Markt weiter erhöhen. Die Zuwanderung aber auch die immer höheren Eintrittshürden ins Wohneigentum werden aber auch die Mietwohnungsnachfrage stützen. Auch hier ist dank des Home Office eine Abschwächung des Urbanisierungstrends zu erwarten.

Bei den Renditeimmobilien zeigt sich ein ähnliches Bild, mit einer weiterhin steigenden Preisentwicklung. Diese ist aber mit sinkenden Renditen auf den Immobilien verbunden. Nach wie vor herrscht ein deutlicher Nachfrageüberhang. Wohnnutzungen sind dabei bei den Investoren besonders beliebt. Es erfolgt dabei eine Fokussierung auf die Städte und deren Agglomerationen, mit einer guten verkehrstechnischen Erschliessung. Bei peripheren und ländlichen Lagen sind die Preise und die Leerstandsquoten im Auge zu behalten, dies gilt für alle Nutzungsarten.

Die Bautätigkeit ist nach wie vor hoch, aber es ist eine Stagnation zu beobachten. Zudem sind Preissteigerungen bei den Baumaterialien zu beobachten, was die Einstandspreise tendenziell erhöht. Dennoch ist die Nachfrage nach Renditeimmobilien nach wie vor ungebrochen. Viele institutionelle Investoren, aber auch Privatpersonen suchen weiterhin Investitionen in den Schweizer Immobilienmarkt und nehmen dabei relativ tiefe Renditen in Kauf.

Des Weiteren ist die Entwicklung der Zinsmärkte besonders zu beachten. Das anhaltende Tiefzinsumfeld hat sich in der Berichtsperiode zwar halten können, es war aber eine gewisse Volatilität und teilweise ein leichtes Anziehen der Zinsen zu beobachten. Aufgrund der aktuellen ökonomischen und geopolitischen Situation kann erwartet werden, dass die Zinsen mittelfristig tendenziell wieder ansteigen werden. Wie hoch und in welchem Umfang diese möglichen Anstiege ausfallen werden, ist momentan schwer einzuschätzen.

Aus Sicht der Immobilienbesitzer wird diese Anlageklasse weiterhin attraktiv bleiben, somit wird auch die Nachfrage nach Finanzierungen hoch bleiben.

2. Anlagepolitik

Das Anlageziel des ONE Real Estate Debt Funds (OREDF) besteht in der Erzielung einer angemessenen Rendite durch Investitionen hauptsächlich in Anlagen, welche Kreditrisiken des Schweizerischen Hypothekarmarktes (Hypothekarkredite) repräsentieren. Die Kredite sind dabei immer grundpfandrechtlich besichert, vorwiegend nachrangig.

Der OREDF wurde im Februar 2021 mit einem bestehenden Portfolio von 20 Krediten mit einem Volumen von CHF 80.9 Mio. lanciert. Im Laufe der Berichtsperiode konnten weitere Investorengelder aufgenommen werden. Das netto Fondsvermögen beläuft sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 127.1 Mio. Sämtliche Gelder sind strategiekonform investiert. Das Portfolio besteht per 31. Dezember 2021 aus 38 laufenden Krediten. Alle Kredite im Portfolio befinden sich in den festgelegten Parametern und es sind keine Ausfälle zu verzeichnen.

Die Nachfrage der Kreditnehmer nach nachrangigen Darlehen, aber auch das Interesse der Investoren an dieser Anlageklasse kann als erfreulich bezeichnet werden. An der Positionierung des Portfolios wurden keine Änderungen im Berichtszeitraum vorgenommen. Weiter sind für das kommende Berichtsjahr keine Änderungen der Positionierung zu erwarten.

Für die kommende Periode wird ein weiteres strategiekonformes Wachstum und eine weitere Diversifizierung des Fonds angestrebt. Die weitere Etablierung des OREDF als alternative Finanzierungsquelle zur Optimierung der Immobilienfinanzierung steht dabei im Vordergrund.

Zahlen und Fakten

3. Performanceanalyse

Der ONE Real Estate Debt Fund erzielte im ersten Berichtsjahr eine erfreuliche Performance. Die angestrebte Performance konnte erreicht werden. Details zu den einzelnen Anteilsklassen finden sich im vorliegenden Bericht.

Aufgrund der konstanten Nachfrage nach den angebotenen Finanzierungslösungen konnten laufend neue Kredite abgeschlossen werden. Die Konditionen konnten dabei auf stabilem Niveau gehalten werden. Ebenso zeichnet sich das Portfolio durch eine gute Qualität und eine bereits breite Diversifikation aus. Bei den abgeschlossenen und laufenden Krediten sind keine Ausfälle zu verzeichnen. Die Anlagestrategie konnte konsequent umgesetzt werden. Die Konzentration auf vorwiegend nachrangige Darlehen widerspiegelt sich dabei in der erzielten Performance.

4. Ausblick und Strategie

Die Bautätigkeit wie auch direkte Investitionen im Immobilienmarkt werden auch in der kommenden Berichtsperiode in ähnlichem Umfang erfolgen. Somit wird auch die Nachfrage nach entsprechenden Finanzierungslösungen mitziehen. Die alternativen Möglichkeiten zur Finanzierung werden sich weiter am Markt etablieren. Zudem wird sich das regulatorische Umfeld für die klassischen Bankfinanzierungen (1. Rang) tendenziell weiter verschärfen, was die Attraktivität von alternativen Finanzierungslösungen (z. B. nachrangige Immobilienkredite) weiter steigern dürfte.

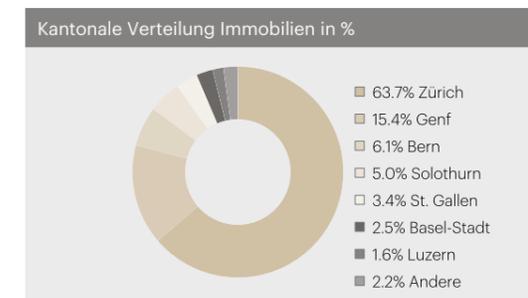
Der OREDF konnte sich in seinem ersten Jahr als verlässlicher und professioneller Finanzierungspartner etablieren und wird diese Position weiter stärken.

Die Anlagestrategie des OREDF wird konsequent weiterverfolgt. Die Entwicklung des Zinsumfeldes, aber auch die weitere Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten sind dabei besonders im Auge zu behalten.

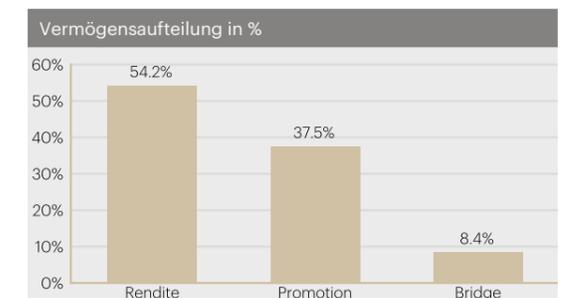
Zug, den 30. März 2022

Property One Investors AG

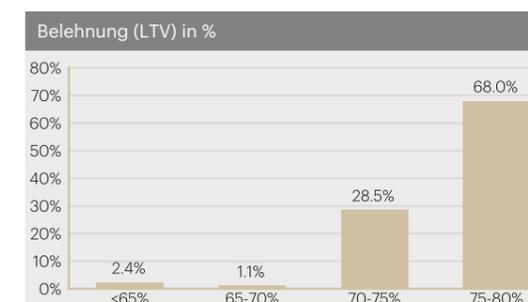
Nach der erfolgreichen Lancierung des OREDF im Februar 2021 konnte das Portfolio weiter auf- und ausgebaut werden. Das Kreditportfolio umfasst per Jahresende 38 Kredite. Das Portfolio umfasst Kredite in verschiedenen Regionen der Schweiz, auf verschiedenen Nutzungsarten und Immobilieninvestitionstypen. Die nachfolgenden Darstellungen zeigen einige der Verteilungen des Portfolios per 31. Dezember 2021.



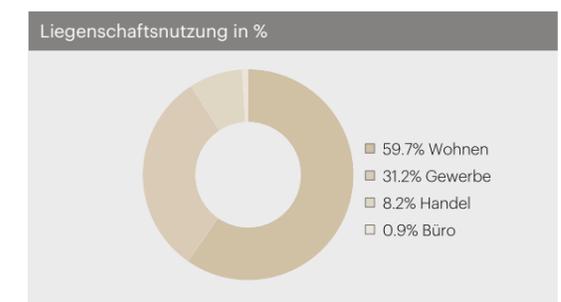
Die Sicherungsobjekte befinden sich in 11 verschiedenen Kantonen mehrheitlich jedoch in den grösseren urbanen Zentren der Schweiz. Zürich macht mit 63.7% den grössten Anteil aus, gefolgt von Genf und Bern.



Die Mehrheit der Kredite werden auf Renditeobjekte gesprochen. Bei rund einem Drittel der Kredite handelt es sich um Promotionsobjekte (Bauprojekte). Ein kleiner Teil der Finanzierungen sind kurzfristige Überbrückungskredite in Bezug auf Immobilien oder Bauprojekte.



Der ONE Real Estate Debt Fund bietet eine maximale Belehnung von 80% an. Die Belehnung der meisten Kredite liegt über 70%.



Die Nutzung der Sicherungsobjekte sind mit 59.7% mehrheitlich Wohnobjekte. Dies ist auf den grossen Anteil an Renditeobjekte zurückzuführen. Die übrigen Objekte werden als Gewerbe oder Handelsobjekte genutzt.

Kennzahlen

ONE Real Estate Debt Fund DF	31.12.2021
Nettofondsvermögen in Mio. CHF	116.61
Ausstehende Anteile	1'106'565.169
Inventarwert pro Anteil in CHF	105.38
Performance	5.38%
TER	1.36%
Maximale Vergütungssätze an die Fondsleitung	2.00%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung ¹	1.19%
Maximale Vergütungssätze an die Depotbank	0.10%
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank ¹	0.05%
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	3.79
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer	-1.33
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	2.46

ONE Real Estate Debt Fund DI	31.12.2021
Nettofondsvermögen in Mio. CHF	6.19
Ausstehende Anteile	58'868.778
Inventarwert pro Anteil in CHF	105.19
Performance	5.19%
TER	1.55%
Maximale Vergütungssätze an die Fondsleitung	2.00%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung ¹	1.38%
Maximale Vergütungssätze an die Depotbank	0.10%
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank ¹	0.05%
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	3.69
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer	-1.29
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	2.40

ONE Real Estate Debt Fund DC	31.12.2021
Nettofondsvermögen in Mio. CHF	4.30
Ausstehende Anteile	40'998.381
Inventarwert pro Anteil in CHF	104.99
Performance	4.99%
TER	1.73%
Maximale Vergütungssätze an die Fondsleitung	2.00%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung ¹	1.58%
Maximale Vergütungssätze an die Depotbank	0.10%
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank ¹	0.05%
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	3.63
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer	-1.27
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteile	2.36

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 Nettoinventarwert und sind ohne die bei Ausgabe, Rücknahme oder Tausch anfallenden Kommissionen und Kosten (z.B. Transaktions- und Verwahrungskosten des Anlegers) gerechnet.

¹Hierbei handelt es sich um annualisierte Vergütungssätze. Der Fonds wurde am 1.2.2021 lanciert.

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

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen über soft commissions abgeschlossen.

Vermögensrechnung

	31.12.2021
	CHF
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:	
Sichtguthaben	1'564'357.24
Hypotheken	139'850'000.00
Sonstige Vermögenswerte	58'774.10

Gesamtfondsvermögen abzüglich

Aufgenommene Kredite	-13'900'000.00
Zinsen Aufgenommene Kredite	-5'554.17
Sonstige Verbindlichkeiten	-457'727.08

Nettofondsvermögen

Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund DF)	Anzahl
Stand am Beginn der Berichtsperiode	0.000
Ausgegebene Anteile	1'106'565.169
Zurückgenommene Anteile	0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'106'565.169

Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund DI)	Anzahl
Stand am Beginn der Berichtsperiode	0.000
Ausgegebene Anteile	58'868.778
Zurückgenommene Anteile	0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	58'868.778

Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund DC)	Anzahl
Stand am Beginn der Berichtsperiode	0.000
Ausgegebene Anteile	40'998.381
Zurückgenommene Anteile	0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	40'998.381

Veränderung des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen am Beginn der Berichtsperiode	0.00
Saldo aus Anteilverkehr	120'640'621.88
Gesamterfolg	6'469'228.21
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	127'109'850.09

Property One – Ihre Expertin für Private Real Estate Debt.

Erfolgsrechnung

01.02.2021–31.12.2021
CHF

Erträge	
Erträge aus Hypotheken	6'736'593.57
Sonstige Erträge	778'458.80
Einkauf in laufenden Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	487'456.77
Total Erträge	8'002'509.14
Aufwand	
Negativzinsen auf Bankguthaben	-30'969.66
Passivzinsen	-15'762.50
Prüfaufwand	-36'602.74
Reglementarische Vergütungen	
davon an die Fondsleitung	-1'265'573.23
davon an die Depotbank	-52'743.68
Sonstige Aufwendungen	-94'230.05
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DI*	2'763.92
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DC*	6'012.85
Total Aufwände	-1'487'105.09
Nettoertrag I	6'515'404.05
Nettoertrag II	6'515'404.05
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-37'399.07
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DI	-2'763.92
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DC	-6'012.85
Realisierter Erfolg	6'469'228.21
Gesamterfolg	6'469'228.21
Verwendung des Erfolgs - Anteilsklasse DF	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	5'992'589.99
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	5'992'589.99
Ausschüttung	-4'190'562'30
Vortrag auf neue Rechnung	1'802'027.69
Verwendung des Erfolgs - Anteilsklasse DI	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	310'353.06
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	310'353.06
Ausschüttung	-217'166.92
Vortrag auf neue Rechnung	93'186.14
Verwendung des Erfolgs - Anteilsklasse DC	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	212'461.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	212'461.00
Ausschüttung	-148'660.13
Vortrag auf neue Rechnung	63'800.87

*gemäss Kreisschreiben 24 der ESTV vom 20.11.2017

Vermögensaufstellung zum 31.12.2021

Gattungsbezeichnung	Währung	Bestand 31.12.2021	Käufe / Zugänge im Berichtszeitraum	Verkäufe / Abgänge im Berichtszeitraum	Kurs	Kurswert in CHF	% des Gesamtfondsvermögens
Hypotheken	CHF					139'850'000.00	98.86
BE 24 Monate 2.00 Mio.	CHF	2'000'000.00	2'000'000.00		1.000	2'000'000.00	1.41
ZH 36 Monate 1.90 Mio.	CHF	800'000.00	1'900'000.00	1'100'000.00	1.000	800'000.00	0.57
ZH 36 Monate 2.40 Mio.	CHF	2'400'000.00	2'400'000.00		1.000	2'400'000.00	1.70
BE 24 Monate 1.50 Mio.	CHF	1'500'000.00	1'500'000.00		1.000	1'500'000.00	1.06
ZH 12 Monate 2.50 Mio.	CHF	2'500'000.00	2'500'000.00		1.000	2'500'000.00	1.77
ZH 24 Monate 1.80 Mio.	CHF	1'800'000.00	1'800'000.00		1.000	1'800'000.00	1.27
LU 24 Monate 2.30 Mio.	CHF	2'300'000.00	2'300'000.00		1.000	2'300'000.00	1.63
ZH 24 Monate 5.40 Mio.	CHF	2'400'000.00	5'400'000.00	3'000'000.00	1.000	2'400'000.00	1.70
BS 24 Monate 2.00 Mio.	CHF	2'000'000.00	2'000'000.00		1.000	2'000'000.00	1.41
BS 18 Monate 2.15 Mio.	CHF	1'550'000.00	2'150'000.00	600'000.00	1.000	1'550'000.00	1.10
BE 12 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000.00		1.000	1'000'000.00	0.71
BE 24 Monate 1.5 Mio.	CHF	1'500'000.00	1'500'000.00		1.000	1'500'000.00	1.06
BE 36 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000.00		1.000	1'000'000.00	0.71
BE 36 Monate 1.5 Mio.	CHF	1'500'000.00	1'500'000.00		1.000	1'500'000.00	1.06
BL 12 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000.00		1.000	1'000'000.00	0.71
GE 25 Monate 10 Mio.	CHF	10'000'000.00	10'000'000.00		1.000	10'000'000.00	7.07
GE 6 Monate 11.5 Mio.	CHF	11'500'000.00	11'500'000.00		1.000	11'500'000.00	8.13
GR 24 Monate 1.1 Mio.	CHF	1'100'000.00	1'100'000.00		1.000	1'100'000.00	0.78
LU 24 Monate 7.5 Mio.	CHF	4'100'000.00	7'500'000.00	3'400'000.00	1.000	4'100'000.00	2.90
SG 23 Monate 1.0 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000.00		1.000	1'000'000.00	0.71
SG 36 Monate 3.8 Mio.	CHF	3'800'000.00	3'800'000.00		1.000	3'800'000.00	2.69
SO 36 Monate 7.0 Mio.	CHF	7'000'000.00	7'000'000.00		1.000	7'000'000.00	4.95
SZ 18 Monate 1.0 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000.00		1.000	1'000'000.00	0.71
ZH 12 Monate 2.8 Mio.	CHF	2'800'000.00	2'800'000.00		1.000	2'800'000.00	1.98
ZH 12 Monate 5.0 Mio.	CHF	5'000'000.00	5'000'000.00		1.000	5'000'000.00	3.53
ZH 12 Monate 6.0 Mio.	CHF	4'000'000.00	4'000'000.00		1.000	4'000'000.00	2.83
ZH 12 Monate 1.3 Mio.	CHF	1'300'000.00	1'300'000.00		1.000	1'300'000.00	0.92
ZH 14 Monate 2.5 Mio.	CHF	2'500'000.00	2'500'000.00		1.000	2'500'000.00	1.77
ZH 18 Monate 2.1 Mio.	CHF	1'300'000.00	1'300'000.00		1.000	1'300'000.00	0.92
ZH 18 Monate 6.1 Mio.	CHF	3'900'000.00	3'900'000.00		1.000	3'900'000.00	2.76
ZH 24 Monate 5.5 Mio.	CHF	5'500'000.00	5'500'000.00		1.000	5'500'000.00	3.89
ZH 30 Monate 5.3 Mio.	CHF	5'300'000.00	5'300'000.00		1.000	5'300'000.00	3.75
ZH 35 Monate 10.8 Mio.	CHF	10'800'000.00	10'800'000.00		1.000	10'800'000.00	7.63
ZH 36 Monate 15 Mio.	CHF	15'000'000.00	15'000'000.00		1.000	15'000'000.00	10.60
ZH 36 Monate 5 Mio.	CHF	5'000'000.00	5'000'000.00		1.000	5'000'000.00	3.53
ZH 36 Monate 5.60 Mio.	CHF	5'600'000.00	5'600'000.00		1.000	5'600'000.00	3.96
ZH 6 Monate 2.7 Mio.	CHF	2'100'000.00	2'100'000.00		1.000	2'100'000.00	1.48
ZH 6 Monate 5.00 Mio.	CHF	5'000'000.00	5'000'000.00		1.000	5'000'000.00	3.53
Bankguthaben	CHF	1'564'357.24				1'564'357.24	1.11
Sonstige Vermögenswerte	CHF	58'774.10				58'774.10	0.04
Gesamtfondsvermögen	CHF					141'473'131.34	100.00
Sonstige Verbindlichkeiten	CHF					-457'727.08	-0.32
Marchzinsen	CHF					-5'554.17	-0.00
Aufgenommene Kredite	CHF					-13'900'000.00	-9.83
Nettofondsvermögen						127'109'850.09	89.85

Durch Rundung der Prozent-Anteile bei der Berechnung können geringfügige Rundungsdifferenzen entstanden sein.

Für die Darlehen gemäss Vermögensrechnung/Inventar i. H. v. CHF 139'850'000 wurden Sicherheiten in Form von hypothekarisch besicherten Schuldbriefen i. H. v. CHF 188'370'000 entgegengenommen.

Bewertungskategorien KKV-FINMA Art. 84 Absatz 2	Marktwert CHF	% des Gesamtfondsvermögens
a) Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden	0.00	0.00
b) Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern	0.00	0.00
c) Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.	139'850'000.00	98.86

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

Gattungsbezeichnung	Währung	Käufe	Verkäufe
Hypotheken			
ZH 35 Monate 4.00 Mio.	CHF	4'000'000.00	4'000'000.00
ZH 36 Monate 3.45 Mio.	CHF	3'450'000.00	3'450'000.00
ZH 12 Monate 3.00 Mio.	CHF	3'000'000.00	3'000'000.00
ZH 12 Monate 2.00 Mio.	CHF	2'000'000.00	2'000'000.00
GE 6 Monate 5.00 Mio.	CHF	5'000'000.00	5'000'000.00
GE 9 Monate 15 Mio.	CHF	15'000'000.00	15'000'000.00
varia short term 15.00 Mio.	CHF	10'500'000.00	10'500'000.00
Fondsanteile			
Swiss Life iFunds (CH) Bond Global Corporates Short Term (CHF hedged) I-A2 Cap	CHF	17'673.00	17'673.00

Die Informationen in diesem Dokument sind mit grösster Sorgfalt und nach bestem Gewissen erstellt und sind ausschliesslich für Informationszwecke gedacht und stellen keine Anlageberatung dar. In diesem Dokument enthaltene Meinungen und Beurteilungen können sich ändern und geben den Standpunkt von Property One Investors AG (POI) wieder. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen wird keine Haftung übernommen. Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Indikator für die aktuelle oder künftige Entwicklung. Bei diesem Dokument handelt es sich um Marketingmaterial. Zudem richten sich diese Informationen ausschliesslich an qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3, und 3ter des Kollektivanlagengesetzes (KAG) mit Domizil in der Schweiz.

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 Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

Der Wert der Darlehen (sogenannte «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 mit Zins- oder Darlehensrückzahlungen bezüglich der sich in den Teilvermögen befindlichen Hypothekarkreditforderungen in Verzug sind oder sich eine Verschlechterung der Bonität des Hypothekarkreditnehmers abzeichnet (sogenannte «Non-Performing Loans»), kann die Fondsleitung marktgerechte Bewertungskorrekturen vornehmen. Die Korrektur erfolgt dabei 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 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 den auf dem Nettoinventarwert 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 («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 Konstanthaltung 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 aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Der Nettoinventarwert 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 RE gerundet.

Kurzbericht der kollektiv-anlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Umbrella-Fonds ONE Financing Umbrella mit dem Teilvermögen

- ONE Real Estate Debt Fund

bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 2, 12 bis 21) für das die Periode vom 1. Februar bis 31. Dezember 2021 umfassende Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen

Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Zobrist
Revisionsexperte

Zürich, 4. April 2022



Zürich | Zug | Ascona

finance.propertyone.ch | finance@propertyone.ch