

PROPERTY ONE

Finance

JAHRESBERICHT 2022

ONE Real Estate Debt Fund

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

Fondsleitung

Solutions & Funds AG (Zweigniederlassung Zürich)
Uraniastrasse 32
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



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

Inhalt

Vorwort	5
Fondsbeschreibung und Anlagestrategie	7
Managerkommentar	8
Zahlen und Fakten	11
Bewertungsgrundsätze	20
Mitteilung zu Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung	22
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	28



Vorwort

Nach der Lancierung im Jahr 2021 konnte der ONE Real Estate Debt Fund (OREDF) im Jahr 2022 sein erstes volles Geschäftsjahr abschliessen. Der vorliegende Bericht stellt den zweiten Jahresabschluss des OREDF dar, und der Fonds kann auch im zweiten Jahr seines Bestehens als Erfolg bezeichnet werden. Der OREDF, als erstes Produkt seiner Art nach Schweizer Recht, kann dabei von seiner Marktposition als «First Mover» profitieren und konnte seine Marktposition weiter ausbauen und festigen. Der OREDF investiert vorwiegend in nachrangige, grundpfandrechtl. gesicherte Kredite (Hypotheken) und hat damit eine in dieser Form bisher nicht verfügbare alternative Finanzierungsquelle für professionelle Immobilieninvestoren am Schweizer Immobilienmarkt geschaffen. Der Fonds bietet qualifizierten Anlegern die Möglichkeit, sich an einem diversifizierten Portfolio von nachrangigen Immobilienkrediten zu beteiligen und bietet somit Zugang zu einer heute in der Schweiz wenig verbreiteten attraktiven Anlageklasse mit gut abgesicherten Risiken.

Das zweite Geschäftsjahr des OREDF kann als sehr erfolgreich bezeichnet werden. Das Fondsvolumen konnte markant gesteigert, das Portfolio weiter diversifiziert und die Ertragsbasis weiter gestärkt werden. Ebenso konnten auf Seiten der Kreditnehmer weitere, teilweise namhafte, Neukunden hinzugewonnen werden. Das Angebot von alternativen und ergänzenden Finanzierungsmöglichkeiten stösst weiterhin auf Anklang. Es besteht zusätzliches Potenzial für den weiteren Auf- und Ausbau des Marktes.

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. Die sich verändernden Marktbedingungen und die langsam, aber sicher steigende Mitbewerberanzahl verstehen wir als Chance und Herausforderung, um unsere Arbeit weiterhin in bester Qualität zu machen und gleichbleibende Ergebnisse abzuliefern.

Wir sind stolz auf das bisher Erreichte und sind bestrebt, die Erfolgsgeschichte weiterzuschreiben. Wir bedanken uns bei den Investoren, den Kreditnehmern und bei allen unseren Partnern und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Fondsbeschreibung und Anlagestrategie

Der OREDF ist der erste Fonds nach Schweizer Recht für Investitionen in nachrangige Immobilienkredite. Der Fonds 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 dient bzw. dienen. Der OREDF erwirtschaftet durch die selektive Finanzierung von erstklassigen Wohn-/Gewerbeimmobilien und Promotionen attraktive Renditen.

Informationen zum Fonds finden Sie in den Factsheets:



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.

Managerkommentar

1. Marktbericht

Die Inflation zeigte sich im Jahr 2022 doch hartnäckiger als zuerst erwartet. In vielen Industrienationen stieg die Inflation seit Jahresbeginn weiter, und die Notenbanken kehrten von der Einschätzung ab, dass die Inflation nur vorübergehend hoch sei, und erkannten den Handlungsbedarf. Der Ausbruch des Krieges in der Ukraine trug seinen Teil zur weltweiten Verunsicherung bei.

Die Situation in der Schweiz zeigt sich deutlich robuster als jene in den USA oder der Eurozone, nichtsdestotrotz war auch ein Eingreifen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) gefragt. Die SNB hat im Jahr 2022 drei Zinserhöhungen vorgenommen. Der Leitzins ist so von -0.75% im Juni auf +1.00% im Dezember gestiegen, und es wurde das Ende der jahrelangen Negativzinsphase eingeläutet. Die Zinserhöhungen in der Schweiz waren im Vergleich zu jenen in den USA und der Eurozone jedoch noch moderat. Die anhaltende Inflation und die darauffolgenden Zinserhöhungen hatten weitreichende Folgen für die Finanzmärkte. Die Volatilität an den Aktien- und Anleihemärkten stieg an, und negative Renditen resultierten für das vergangene Jahr. Aber auch bei Immobilien und Immobilieniteln sind erste Korrekturen erfolgt. Mit den Leitzinserhöhungen stiegen auch die Finanzierungskosten an. Durch die vielfach mittel- und langfristigen Laufzeiten von Hypotheken setzen die Reaktionen jedoch etwas verzögert ein, und es werden auch 2023 und 2024 weitere Auswirkungen erwartet. Die weitere Entwicklung auf den Zinsmärkten bleibt aktuell schwer abzuschätzen, aber mit Anstiegen, wie sie im Jahr 2022 zu beobachten waren, ist wohl dieses Jahr nicht zu rechnen.

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigt sich trotz der erheblichen Veränderung bislang recht widerstandsfähig, dennoch ist auch in der Schweiz mittelfristig mit nutzungsabhängigen Wertkorrekturen zu rechnen. Die weiterhin gute Verfassung des Schweizer Immobilienmarkts kann zu einem nicht unerheblichen Teil auf die robuste Verfassung der Schweizer Konjunktur zurückgeführt werden. Eine sehr tiefe Arbeitslosenquote, in Kombination mit dem viel beklagten Fachkräftemangel, und der weiterhin positive Zuwanderungssaldo sprechen ebenfalls für die Stärke der Schweizer Wirtschaft und dürften die Nachfrage v.a. nach Wohnraum weiter antreiben.

Die Bautätigkeit war im Berichtsjahr weiterhin rückläufig. Dies ist aufgrund von gestiegenen Baukosten und Lieferproblemen keineswegs überraschend. Die Nachfrage hingegen blieb weiterhin hoch und trifft folglich auf ein ausgetrocknetes Angebot. Dies liess die Preise für Wohneigentum weiter steigen. Der Zenit der Preisentwicklung dürfte aber langsam erreicht sein, und eine Verlangsamung des Preisanstiegs kann beobachtet werden.

Mietwohnungen sind nach wie vor gefragt, und auch hier sind die Zuwanderung und das knappe Angebot die Haupttreiber. Der Konflikt in der Ukraine hat diesen Effekt noch weiter verstärkt: Seit Februar sind über 70'000 Flüchtlinge aus der Ukraine in die Schweiz gekommen. Diese Personen erhöhen den Bedarf an Wohnfläche zusätzlich. Zudem sind die Baugesuche und Baubewilligungen für Mietwohnungen weiterhin rückläufig. Bei kommerziellen Nutzungen ist trotz robuster Konjunktur und Beschäftigungswachstum von stagnierenden, wenn nicht sogar sinkenden Tendenzen auszugehen. Insbesondere bei Büro- und Retail-Nutzungen hallen die Auswirkungen der Corona-Pandemie nach – Homeoffice und Onlinehandel seien hier Stichworte. Die Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz kann auch vor dem Hintergrund der globalen Turbulenzen als vorsichtig optimistisch eingeschätzt werden.

2. Anlagepolitik

Das Anlageziel des OREDF besteht in der Erzielung einer angemessenen Rendite durch Investitionen hauptsächlich in Anlagen, welche Kreditrisiken des schweizerischen Hypothekarmarkts repräsentieren (Hypothekarkredite). Die Kredite sind dabei immer grundpfandrechtlich besichert, vorwiegend nachrangig.

Der OREDF schloss das Jahr 2021 mit einem Nettoinventarwert (NAV) von CHF 127.1 Mio. und 38 laufenden Krediten ab. Im Lauf der Berichtsperiode konnten weitere Investorengelder aufgenommen und weitere Kredite vergeben werden. Das Nettofondsvermögen beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf CHF 149.9 Mio., sämtliche Gelder sind strategiekonform investiert. Das Portfolio besteht per 31. Dezember 2022 aus 44 laufenden Krediten. Alle Kredite im Portfolio bewegen sich innerhalb der festgelegten Parameter, und es sind keine Ausfälle zu verzeichnen. Das weitere Wachstum zeugt vom Marktbedürfnis nach alternativen Finanzierungsformen und vom Interesse der Investoren.

An der Positionierung des Portfolios wurden im Berichtszeitraum keine Änderungen vorgenommen. Weiter sind für das kommende Berichtsjahr keine Änderungen der Positionierung vorgesehen. Für die kommende Periode werden ein weiteres strategiekonformes Wachstum und eine weitere Diversifizierung des Fonds angestrebt. Die Anlagepolitik wird konsequent weiterverfolgt, und die Bekanntheit und der Nutzen von alternativen Finanzierungsquellen sollen weiter gesteigert werden.

3. Performanceanalyse

Der OREDF konnte auch im zweiten Geschäftsjahr erfreuliche Zahlen schreiben. Aufgrund der konstanten Nachfrage nach den angebotenen Finanzierungslösungen konnten laufend neue Kredite abgeschlossen wer-

Zahlen und Fakten

den. Die Konditionen konnten dabei auf stabilem Niveau gehalten werden. Zudem zeichnet sich das Portfolio durch eine gute Qualität und eine sehr breite Diversifikation aus. Bei den abgeschlossenen und laufenden Krediten sind keine Ausfälle zu verzeichnen. Die Konzentration auf vorwiegend nachrangige Darlehen widerspiegelt sich dabei in der erzielten Performance, welche im laufenden Geschäftsjahr deutlich verbessert werden konnte. Gründe für die Verbesserung der Performance liegen in der Selektion der Kredite, der Verbesserung der Abläufe und Kreditausgestaltung sowie der Verbesserung der Rahmenbedingungen des Produkts, aber auch zu einem kleinen Teil in den erfolgten Zinsanstiegen sowie dem Geschäftsjahr, das volle zwölf Monate umfasste. Die überwiegende Mehrheit der laufenden Kredite wurde zu SARON-basierten Zinssätzen abgeschlossen. Details zu den einzelnen Anlageklassen finden sich im vorliegenden Bericht.

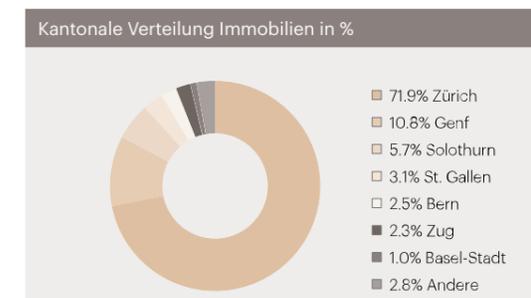
4. Ausblick und Strategie

Die Zins- und Immobilienmärkte befinden sich in Bewegung. Dabei sind die in den letzten Jahren zur Gewohnheit gewordenen Rahmenbedingungen – sehr niedrige Zinsen und konstant steigende Immobilienpreise – nicht mehr gegeben. Aufgrund der Baukosten, welche per Ende Jahr bereits wieder nach unten tendierten, sowie der konstant hohen Nachfrage ist davon auszugehen, dass sich die Investitionsvolumen in den kommenden Jahren wieder positiv entwickeln werden. Parallel dazu und in Verbindung mit risikoaverseren, klassischen Finanzierern sollte auch die Nachfrage nach entsprechenden Finanzierungslösungen etwas an Fahrt gewinnen. Die gestiegenen Zinsen führen dazu, dass die relative Differenz zwischen Erst- und Nachrangfinanzierungen kleiner wird und diese so an relativer Attraktivität gewinnen. Zudem werden nachrangige Finanzierungsmöglichkeiten weiter an Bekanntheit im Markt und an Popularität gewinnen, was auch durch den Markteintritt von weiteren Produkten untermauert wird. Der OREDF konnte seine Marktposition als verlässlicher und professioneller Finanzierungspartner im zweiten Jahr weiter ausbauen und wird diese Position weiter stärken. Die Anlagestrategie des OREDF wird konsequent weiterverfolgt. Die Entwicklung des Zinsumfelds, aber auch die weitere Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten sind dabei besonders im Auge zu behalten und werden in der Ausrichtung des Produkts, berücksichtigt.

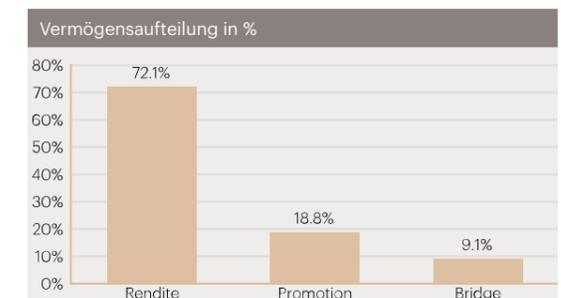
Zug, den 31. März 2023

Property One Investors AG

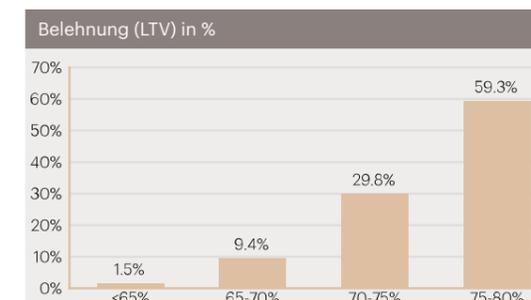
Nach der erfolgreichen Lancierung des OREDF im Jahr 2021 konnte das Portfolio weiter auf- und ausgebaut werden. Das Kreditportfolio umfasst per Jahresende 44 Kredite. Das Portfolio umfasst Kredite in verschiedenen Regionen der Schweiz, auf verschiedenen Nutzungsarten und Immobilieninvestitionstypen. Die nachfolgenden Darstellungen zeigen einige der Verteilungen des Portfolios per 31. Dezember 2022.



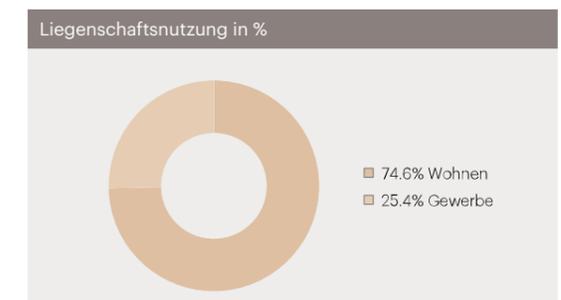
Sicherungsobjekte befinden sich in zwölf verschiedenen Kantonen, mehrheitlich jedoch in den grösseren urbanen Zentren der Schweiz. Immobilien in Zürich machen mit 71.9% den grössten Anteil aus, gefolgt von Objekten in Genf und Solothurn.



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



Der OREDF bietet eine maximale Belehnung von 80% an. Die Belehnung der meisten Kredite liegt bei über 70%.



Die genutzten Sicherungsobjekte sind mit 74.6% mehrheitlich Wohnobjekte. Dies ist auf den grossen Anteil an Renditeobjekten zurückzuführen. Die übrigen Objekte werden für Gewerbe- oder Handelstätigkeiten genutzt.

Kennzahlen			
ONE Real Estate Debt Fund DF	Seit der Lancierung	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen in Mio. CHF		123.55	116.61
Ausstehende Anteile		1'144'226.406	1'106'565.169
Inventarwert pro Anteil in CHF		107.98	105.38
Performance (netto)	11.89%	6.18%	5.38%
TER		1.45%	1.36%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung		1.21%	1.19% ¹
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank		0.08%	0.05% ¹
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil		5.61	3.79
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer		-1.96	-1.33
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil		3.65	2.46
Ausschüttungsrendite		5.20%	3.59%
ONE Real Estate Debt Fund DI	Seit der Lancierung	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen in Mio. CHF		19.54	6.19
Ausstehende Anteile		181'474.714	58'868.778
Inventarwert pro Anteil in CHF		107.67	105.19
Performance (netto)	11.47%	5.97%	5.19%
TER		1.63%	1.55%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung		1.41%	1.38% ¹
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank		0.07%	0.05% ¹
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil		5.47	3.69
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer		-1.91	-1.29
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil		3.56	2.40
Ausschüttungsrendite		5.08%	3.51%
ONE Real Estate Debt Fund DC	Seit der Lancierung	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen in Mio. CHF		6.83	4.30
Ausstehende Anteile		63'645.385	40'998.381
Inventarwert pro Anteil in CHF		107.24	104.99
Performance (netto)	10.98%	5.70%	4.99%
TER		1.86%	1.73%
Effektive Vergütungssätze an die Fondsleitung		1.61%	1.58% ¹
Effektive Vergütungssätze an die Depotbank		0.08%	0.05% ¹
Bruttoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil		5.49	3.63
Abzüglich 35% schweizerische Verrechnungssteuer		-1.92	-1.27
Nettoausschüttungen aus Ertrag pro Anteil		3.57	2.36
Ausschüttungsrendite		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 NAV 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. Februar 2021 lanciert. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen über Retrozessionen («commission sharing agreements») abgeschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen über Soft Commissions abgeschlossen.

Vermögensrechnung		
	31.12.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
Bankguthaben, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken, aufgeteilt in:		
Sichtguthaben	0.00	1'564'357.24
Hypotheken	154'940'000.00	139'850'000.00
Sonstige Vermögenswerte	209'267.45	58'774.10
Gesamtfondsvermögen, abzüglich	155'149'267.45	141'473'131.34
Bankverbindlichkeiten	-4'682'451.19	0.00
Aufgenommene Kredite	0.00	-13'900'000.00
Zinsen für aufgenommene Kredite	0.00	-5'554.17
Sonstige Verbindlichkeiten	-548'358.48	-457'727.08
Nettofondsvermögen	149'918'457.78	127'109'850.09
Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund DF)	Anzahl	Anzahl
Stand am Beginn der Berichtsperiode	1'106'565.169	0.000
Ausgegebene Anteile	37'661.237	1'106'565.169
Zurückgenommene Anteile	0.000	0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'144'226.406	1'106'565.169
Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund DI)	Anzahl	Anzahl
Stand am Beginn der Berichtsperiode	58'868.778	0.000
Ausgegebene Anteile	122'605.936	58'868.778
Zurückgenommene Anteile	0.000	0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	181'474.714	58'868.778
Anzahl Anteile im Umlauf (ONE Real Estate Debt Fund DC)	Anzahl	Anzahl
Stand am Beginn der Berichtsperiode	40'998.381	0.000
Ausgegebene Anteile	22'647.004	40'998.381
Zurückgenommene Anteile	0.000	0.000
Stand am Ende der Berichtsperiode	63'645.385	40'998.381
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen am Beginn der Berichtsperiode	127'109'850.09	0.00
Ausschüttungen	-4'642'140.54	0.00
Saldo aus Anteilverkehr	18'354'944.51	120'640'621.88
Gesamterfolg	9'095'803.72	6'469'228.21
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	149'918'457.78	127'109'850.09

Erfolgsrechnung		
	01.01.2022–31.12.2022 CHF	01.02.2021–31.12.2021 CHF
Erträge		
Erträge aus Hypotheken	9'306'977.05	6'736'593.57
Sonstige Erträge	856'500.00	778'458.80
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'046'607.37	487'456.77
Total Erträge	11'210'084.42	8'002'509.14
Aufwand		
Negativzinsen auf Bankguthaben	-86.20	-30'969.66
Passivzinsen	-130'673.21	-15'762.50
Prüfaufwand	-17'945.69	-36'602.74
Reglementarische Vergütungen		
davon an die Fondsleitung	-1'660'901.62	-1'265'573.23
davon an die Depotbank	-103'470.67	-52'743.68
Sonstige Aufwendungen	-201'203.31	-94'230.05
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DI*	12'413.64	2'763.92
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DC*	21'982.19	6'012.85
Total Aufwände	-2'079'884.86	-1'487'105.09
Nettoertrag	9'130'199.56	6'515'404.05
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	-37'399.07
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DI	-12'413.64	-2'763.92
Teilübertrag der fondsvertraglichen Vergütungen auf realisierte Kapitalgewinne und -verluste Anteilsklasse DC	-21'982.19	-6'012.85
Realisierter Erfolg	9'095'803.72	6'469'228.21
Gesamterfolg	9'095'803.72	6'469'228.21

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

Erfolgsrechnung		
	01.01.2022–31.12.2022 CHF	01.02.2021–31.12.2021 CHF
Verwendung des Erfolgs – Anteilsklasse DF		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	7'370'504.11	5'992'589.99
Vortrag des Vorjahres	1'802'027.69	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	9'172'531.80	5'992'589.99
Ausschüttung	-6'419'110.14	-4'190'562.30
Vortrag auf neue Rechnung	2'753'421.66	1'802'027.69
Verwendung des Erfolgs – Anteilsklasse DI		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'324'842.17	310'353.06
Vortrag des Vorjahres	93'186.14	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	1'418'028.31	310'353.06
Ausschüttung	-992'666.69	-217'166.92
Vortrag auf neue Rechnung	425'361.63	93'186.14
Verwendung des Erfolgs – Anteilsklasse DC		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	434'853.27	212'461.00
Vortrag des Vorjahres	63'800.87	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	498'654.14	212'461.00
Ausschüttung	-349'413.16	-148'660.13
Vortrag auf neue Rechnung	149'240.98	63'800.87

Vermögensaufstellung zum 31.12.2022

Gattungsbezeichnung	Währung	Bestand 31.12.2022	Käufe/Zugänge im Berichtszeitraum	Verkäufe/Abgänge im Berichtszeitraum ¹	Kurs	Kurswert in CHF	% des Gesamtfondsvermögens ²
Hypotheken	CHF					154'940'000.00	99.87
ZH 12 Monate 1.30 Mio.	CHF	1'300'000.00	1'300'000		1.000	1'300'000.00	0.84
AG 36 Monate 3.80 Mio.	CHF	3'800'000.00			1.000	3'800'000.00	2.45
BE 12 Monate 4.30 Mio.	CHF	2'300'000.00	2'300'000		1.000	2'300'000.00	1.48
BS 12 Monate 1.50 Mio.	CHF	1'500'000.00			1.000	1'500'000.00	0.97
ZH 24 Monate 1.80 Mio.	CHF	1'000'000.00			1.000	1'000'000.00	0.64
BE 36 Monate 1.50 Mio.	CHF	1'500'000.00	1'500'000		1.000	1'500'000.00	0.97
ZH 27 Monate 6.00 Mio.	CHF	6'000'000.00	6'000'000		1.000	6'000'000.00	3.87
GE 36 Monate 2.70 Mio.	CHF	2'700'000.00	2'700'000		1.000	2'700'000.00	1.74
GE 36 Monate 3.00 Mio.	CHF	3'000'000.00	3'000'000		1.000	3'000'000.00	1.93
ZH 18 Monate 6.10 Mio.	CHF	5'000'000.00	5'000'000		1.000	5'000'000.00	3.22
ZH 18 Monate 2.30 Mio.	CHF	1'100'000.00	1'100'000		1.000	1'100'000.00	0.71
TG 3 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000		1.000	1'000'000.00	0.64
SO 23 Monate 1.80 Mio.	CHF	1'800'000.00	1'800'000		1.000	1'800'000.00	1.16
SO 36 Monate 7.00 Mio.	CHF	7'000'000.00			1.000	7'000'000.00	4.51
BL 12 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000		1.000	1'000'000.00	0.64
AG 24 Monate 1.30 Mio.	CHF	1'300'000.00	1'300'000		1.000	1'300'000.00	0.84
ZH 15 Monate 3.50 Mio.	CHF	3'500'000.00	3'500'000		1.000	3'500'000.00	2.26
ZH 24 Monate 4.50 Mio.	CHF	4'500'000.00	4'500'000		1.000	4'500'000.00	2.90
GE 36 Monate 5.00 Mio.	CHF	5'000'000.00			1.000	5'000'000.00	3.22
VD 36 Monate 1.30 Mio.	CHF	1'300'000.00			1.000	1'300'000.00	0.84
ZG 9 Monate 3.50 Mio.	CHF	3'500'000.00	3'500'000		1.000	3'500'000.00	2.26
ZH 16 Monate 5.00 Mio.	CHF	5'000'000.00			1.000	5'000'000.00	3.22
ZH 18 Monate 1.50 Mio.	CHF	790'000.00	790'000		1.000	790'000.00	0.51
ZH 18 Monate 2.10 Mio.	CHF	2'100'000.00	800'000		1.000	2'100'000.00	1.35
LU 24 Monate 1.10 Mio.	CHF	1'100'000.00	2'300'000	1'200'000	1.000	1'100'000.00	0.71
ZH 18 Monate 5.60 Mio.	CHF	5'600'000.00	5'600'000		1.000	5'600'000.00	3.61
ZH 12 Monate 5.00 Mio.	CHF	5'000'000.00	1'100'000		1.000	5'000'000.00	3.22
ZH 36 Monate 2.00 Mio.	CHF	2'000'000.00	2'000'000		1.000	2'000'000.00	1.29
ZH 24 Monate 1.80 Mio.	CHF	1'800'000.00			1.000	1'800'000.00	1.16
SG 36 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000.00	1'000'000		1.000	1'000'000.00	0.64
ZH 24 Monate 2.50 Mio.	CHF	2'500'000.00	2'500'000		1.000	2'500'000.00	1.61
ZH 12 Monate 4.50 Mio.	CHF	4'500'000.00	4'500'000		1.000	4'500'000.00	2.90
ZH 35 Monate 6.00 Mio.	CHF	6'000'000.00	6'000'000		1.000	6'000'000.00	3.87
ZH 30 Monate 2.50 Mio.	CHF	2'500'000.00			1.000	2'500'000.00	1.61
ZH 30 Monate 5.30 Mio.	CHF	5'300'000.00			1.000	5'300'000.00	3.42
ZH 30 Monate 5.50 Mio.	CHF	5'500'000.00	5'500'000		1.000	5'500'000.00	3.54
ZH 30 Monate 5.65 Mio.	CHF	5'650'000.00	5'650'000		1.000	5'650'000.00	3.64
GE 24 Monate 6.00 Mio.	CHF	6'000'000.00	6'000'000		1.000	6'000'000.00	3.87
ZH 36 Monate 15.00 Mio.	CHF	15'000'000.00			1.000	15'000'000.00	9.67
ZH 22 Monate 2.00 Mio.	CHF	2'000'000.00	2'000'000		1.000	2'000'000.00	1.29
ZH 36 Monate 4.60 Mio.	CHF	4'600'000.00		1'000'000	1.000	4'600'000.00	2.96
ZH 36 Monate 5.00 Mio.	CHF	5'000'000.00			1.000	5'000'000.00	3.22
ZH 9 Monate 4.50 Mio.	CHF	4'500'000.00	4'500'000		1.000	4'500'000.00	2.90
ZH 24 Monate 5.40 Mio.	CHF	2'400'000.00			1.000	2'400'000.00	1.55
Sonstige Vermögenswerte	CHF	209'267.45				209'267.45	0.13
Gesamtfondsvermögen	CHF					155'149'267.45	100.00
Bankverbindlichkeiten	CHF	-4'682'451.19				-4'682'451.19	-3.02
Sonstige Verbindlichkeiten	CHF	-548'358.48				-548'358.48	-0.35
Nettofondsvermögen						149'918'457.78	96.63

Für die Darlehen gemäss Vermögensrechnung/Inventar i.H.v. CHF 154'940'000 wurden Sicherheiten in Form von hypothekarisch besicherten Schuldbriefen i.H.v. CHF 184'315'000 entgegengenommen.

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

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 offen stehenden 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	154'940'000.00	99.87

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
Hypotheken	CHF		
BE 12 Monate 1.00 Mio.	CHF		1'000'000
BE 24 Monate 1.50 Mio.	CHF		1'500'000
BE 24 Monate 2.00 Mio.	CHF		2'000'000
BE 34 Monate 1.50 Mio.	CHF		1'500'000
BE 36 Monate 1.00 Mio.	CHF		1'000'000
BS 18 Monate 2.15 Mio.	CHF		1'550'000
BS 24 Monate 2.00 Mio.	CHF		2'000'000
GE 25 Monate 10.00 Mio.	CHF		10'000'000
GR 24 Monate 1.10 Mio.	CHF		1'100'000
LU 24 Monate 2.30 Mio.	CHF		2'300'000
LU 24 Monate 7.50 Mio.	CHF		4'100'000
SG 30 Monate 1.00 Mio.	CHF		1'000'000
SO 30 Monate 1.00 Mio.	CHF	1'000'000	1'000'000
SZ 18 Monate 1.00 Mio.	CHF		1'000'000
ZH 12 Monate 2.50 Mio.	CHF		2'500'000
ZH 12 Monate 2.80 Mio.	CHF		2'800'000
ZH 12 Monate 6.0 Mio.	CHF		4'000'000
ZH 24 Monate 5.50 Mio.	CHF		5'500'000
ZH 35 Monate 10.8 Mio.	CHF		10'800'000
ZH 36 Monate 1.90 Mio.	CHF		800'000
ZH 36 Monate 2.40 Mio.	CHF		2'400'000
ZH 6 Monate 2.70 Mio.	CHF		2'100'000
varia short term 2 11.50 Mio.	CHF		11'500'000
varia short term 3 9.00 Mio.	CHF	9'000'000	9'000'000



Property One – Ihre Expertin
für Private Real Estate Debt.

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 (sogenannter «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 (also ein sogenannter «non-performing loan» vorliegt) wird 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 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 Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite 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 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 RE gerundet.

Mitteilung zu Angelegenheiten mit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Fondsvertragsanpassungen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank, Administrator und Verwalter von

Kollektivvermögen

[...]

1. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.
Credit Suisse (Schweiz) AG.
2. Fondsleitung ist Solutions & Funds SOLUFONDS SA (Zweigniederlassung Zürich), Zürich.

[...]

[...]

- die Pflicht zur einer weitreichenden Risikoverteilung, mit Ausnahme der Bestimmungen in §15:

§ 15 Risikoverteilung

[...]

Risikoverteilungsvorschriften bzw. Anlagebeschränkungen, die ausschliesslich für übrige Anlagen gemäss § 8 Ziff. 2 Abschnitt B. gelten:

5. Bis höchstens 10% des Gesamtvermögens des Teilvermögens dürfen in Effekten und Geldmarktinstrumenten desselben Emittenten bzw. Schuldners (inkl. Derivate) gehalten werden; Die Fondsleitung darf einschliesslich der Derivate und strukturierten Produkte höchstens 10% des Gesamtfondsvermögens des Teilvermögens in Effekten und Geldmarktinstrumenten desselben Emittenten anlegen. Der Gesamtwert der Effekten und Geldmarktinstrumente der Emittenten, bei welchen mehr als 5% des Gesamtfondsvermögens des Teilvermögens angelegt sind, darf 40% des Gesamtfondsvermögens des Teilvermögens nicht übersteigen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziff. 7 und 8.

[...]

14. Die in Ziff. 5 erwähnte Grenze von 10% ist auf ~~35~~ 30% angehoben, wenn die Effekten oder Geldmarktinstrumente von einem OECD-Staat, einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft aus der OECD oder von internationalen Organisationen öffentlich-rechtlichen Charakters, denen die Schweiz oder ein Mitgliedstaat der Europäischen Union angehören, begeben oder garantiert werden. Die vorgenannten Effekten bleiben bei der Anwendung der Grenze von 40% nach Ziff. 6 ausser Betracht. Die Einzellimiten von Ziff. 6 5 und 8 7 jedoch dürfen mit der vorliegenden Limite von ~~35~~ 30% nicht kumuliert werden.

§ 18 Einzahlung in Anlagen statt in bar

Artikel wurde entfernt

§ 19 20 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Vermögen der Teilvermögen

[...]

1. Für alle Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung der Teilvermögen, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben, stellt die Depotbank zu Lasten der Teilvermögen eine Kommission von maximal ~~1.00~~ 0.1% des Nettofondsvermögens der jeweiligen Anteilsklasse, aber mindestens CHF 20'000 ~~30'000~~ jährlich in Rechnung [...]
- ~~3. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen des Prospekts Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Anteilen an den Teilvermögen und Rabatte, die vertraglich vereinbart sind, um die auf den Anleger entfallenden, den Teilvermögen belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.~~

[...]

6. Zudem tragen die Teilvermögen ONE Financing Umbrella sämtliche im Zusammenhang mit einer allenfalls notwendigen Verwertung eines Hypothekarkredits bzw. Darlehen anfallenden Kosten wie namentlich alle Kosten im Zusammenhang mit der Einleitung und Durchführung von Verwertungsverfahren auf Grundpfand sowie Kosten im Zusammenhang mit der Bewertung von zugrundeliegenden Liegenschaften durch Dritte.

VIII. Publikationen des Umbrella-Fonds bzw. der Teilvermögen

§ 24

§ 26 Umwandlung in eine andere Rechtsform

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Anlagefonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Anlagefonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Anlagefonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Anlagefonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Anlagefonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.

2. Der Anlagefonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
- Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
 - Der Anlagefonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts;
 - die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten;
 - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung;
 - Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschläge sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV;
 - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme;
 - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV;
 - das Publikationsorgan;
 - Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
 - Dem Anlagefonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.
3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.
4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanla-

gen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Anlagefonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Revisionsstelle des Anlagefonds.

- Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 24 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Anlagefonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
- Die Prüfgesellschaft des Anlagefonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
- Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Anlagefonds weiter.
- Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Anlagefonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.



**Private Real Estate Debt –
innovativ am soliden Schweizer
Immobilienmarkt partizipieren.**

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Solutions & Funds AG,
Morges

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Umbrella-Fonds ONE Financing Umbrella mit dem Teilvermögen

ONE Real Estate Debt Fund

bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2022, 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 Kollektivanlagengesetzes (KAG) geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 12 bis 25) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, 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 kollektivanlagengesetzlichen 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 Jahresrechnung 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 Prüfgesellschaft 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 Revisor

Michael Zobrist
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. April 2023

